



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet zwischen Molkenbornstraße, Marienstraße, Althohlstraße, Hensbachstraße, Bahmersgasse, Schulzengasse, Aumühlstraße und Tuchbleiche im Stadtteil Schweinheim

### I. Ortslage - Bestand:

Im Rahmen der großen sozialpolitischen Aufgabe, die allgemeine Wohnungsnot zu beseitigen und die Bevölkerung mit dem unbedingt benötigten Wohnraum zu versorgen, rückt in den kommenden Jahren die Notwendigkeit, nicht nur den bestehenden Wohnraum sondern auch ganze Wohnbereiche qualitativ zu verbessern, menschenunwürdige Wohnquartiere zu beseitigen und die Lebensbedingungen innerhalb der Städte den neuzeitlichen Erkenntnissen und Bedürfnissen anzupassen, mehr und mehr in den Vordergrund.

Auf Grund des bestehenden Baubestandes ergab sich die Notwendigkeit einer Neuordnung für das Gebiet zwischen Molkenbornstraße, Marienstraße, Althohlstraße, Hensbachstraße, Bahmersgasse, Schulzengasse, Aumühlstraße und Tuchbleiche im Stadtteil Schweinheim.

Zur Durchführung dieser Maßnahme sind durch den Stadtrat Aschaffenburg folgende Voraussetzungen zur Sanierung dieses Gebietes eingeleitet:

- a) 26. 2. 1962 Beschluß der Satzung zur Ausübung des Vorkaufrechtes gemäß § 24 ff. BBauG.  
Hiermit Erklärung dieses Stadtgebietes zum Sanierungsgebiet.
- b) 18. 3. 1963 Beschluß des Stadtrates zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit dem Ziel der städtebaulichen Umgestaltung des überalterten Gebietes gemäß § 2 BBauG.
- c) 18. 3. 1963 Beschluß des Stadtrates zum Erlaß einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß § 14 ff BBauG.
- d) 26. 4. 1965 Beschluß des Stadtrates über eine Verlängerung der Veränderungssperre.

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist das Zentrum des Stadtteiles Schweinheim.

## II. Sanierungsmerkmale:

Als alter Mittelpunkt des Dorfes Schweinheim zeigt das Gebiet zwischen Molkenbornstraße, Marienstraße, Althohlstraße, Hensbachstraße, Bahnersgasse, Schulzengasse, Amühlstraße und Tuchbleiche Straßenführungen, die in Anlehnung an die alten Feldwege entstanden und im Laufe der Jahrhunderte nur minimal erweitert worden sind. Infolge seiner Nähe zur Stadt und der im Jahre 1939 erfolgten Eingemeindung wurde dieser Dorfkern mit Geschäfts- und Wohnungsbauten durchsetzt, die städtischen Charakter haben. Die Verkehrsführung, in Anlehnung an alte Feldwege entstanden, ist unzureichend für den heutigen Kraftverkehr mit seiner Verkehrsdichte bei erheblich höheren Verkehrslasten, Fahrzeugbreiten und Geschwindigkeiten als früher. Die Ortsmitte wird von Wehrmachtskolonnen auf ihrem Weg von den Kasernen an der Würzburger Straße zum Übungsgelände am Südende der Ebersbacher Straße häufig durchfahren. Der Grundriß des Gebietes läßt eine starke Verschachtelung der Grundstücke erkennen. Die einzelnen Hausgrundstücke sind durch die früher in Unterfranken übliche Erbteilung weiter verkleinert worden.

Das Stadtplanungsamt hat aus den gerade für dieses Gebiet bekannten unzureichenden Zuständen die wohnungstatistischen Feststellungen der Volkszählung 1961 festgehalten und ausgewertet. Danach ergibt sich für das Planungsgebiet folgendes Ergebnis:

WE	85	<u>Abwasserbeseitigung:</u>	
Einwohner	299	Kanal	31
Zahl der Häuser	63	Kanal nur für Abwasser	17
<u>Altersaufbau:</u>		Fäkalienabfuhr	15
vor 1870	34	<u>WC</u>	
1870 - 1900	10	WC	39
1901 - 1918	5	Abort im Hof	24
1919 - 1932	5	Bad/Dusche	20
1933 - 1948	6	kein Bad	43
nach 1948	3		
<u>Wasserversorgung</u>			
Hausbrunnen	7		
Wassernetz	56		

Die Sozialstruktur dieses früher größtenteils aus landwirtschaftlichen Betrieben bestehenden Gebietes hat sich grundlegend geändert. Heute sind in diesem Raum noch insgesamt 5 landwirtschaftliche Betriebe ansässig.

Eine Sanierung dieses Gebietes ist erforderlich, da dieser Teil des alten Dorfmittelpunktes von Schweinheim in seiner Gesamtstruktur heutigen städtebaulichen Erfordernissen widerspricht.

Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und die Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern haben auf Antrag der Stadt Aschaffenburg vom 24. 6. 1963 mit Entschlüssen vom 2. 9. und 23. 12. 1963 die Altstadt-sanierung Aschaffenburg - Schweinheim als Modellvorhaben anerkannt.

### III. Neuplanung - Festsetzungen:

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben und für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen. Er umfaßt den Raum des Sanierungsgebietes, wobei aus Gründen der Erschließung ein Teilgebiet im Norden und Süden miteinbezogen wurde. Der Bebauungsplan ist aus dem Leitplan von Prof. Guther, Darmstadt, entwickelt.

Für die Festsetzung der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist als geschlossener Linienzug eindeutig festgelegt.

In einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG kann auf die Festsetzungen gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 nicht verzichtet werden. Diese Festsetzungen dienen der klaren Abgrenzung der beiden Nutzungsarten gegeneinander

zum Schutze der Bevölkerung in Wohngebieten und soll andererseits eine Behinderung der gewerblichen und industriellen Nutzung ausschließen.

Für die Entwicklung der Bebauung sind entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt:

1. die Art der baulichen Nutzung
2. das Maß der baulichen Nutzung
3. die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.

Das Gebiet entlang der Marienstraße ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BNVO festgesetzt. Dadurch wird die Möglichkeit der Errichtung eines Zentrums mit den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden geschaffen. Um die Pfarrkirche Maria Geburt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier sollen ein Pfarrheim mit Jugendräumen sowie ein neues Pfarrhaus entstehen. Im Norden des neugeplanten Teiches (Stauung des Hensbaches) soll im öffentlichen Grün Gelände ein Sonderbauvorhaben (Café, Gasthaus), das die einmalige Lage zum Hensbachtal rechtfertigt, gefördert werden. Das übrige vom Bebauungsplan erfaßte Gelände ist, mit Ausnahme eines kleinen Gebietes an der Aumühlstraße, zum reinen Wohngebiet erklärt.

#### IV. Verkehr:

Die neuen Straßenführungen ermöglichen eine völlige Neuerschließung des Gebietes und bilden den 1. Abschnitt des geplanten Tangentenringes in Schweinheim, der später durch Bachstraße und Rosenstraße ergänzt wird.

#### Fußwege:

Die Marienstraße wird nach Fertigstellung der o.g. Straßen dem Fußgänger vorbehalten. Dadurch entsteht eine Fußwegverbindung vom Zentrum zu dem Grünraum am Herbigsbach. Gleichzeitig ist eine Fußwegverbindung geschaffen vom Zentrum zum Hensbachtal. Es wird ein kleiner Teich, von Grünanlagen und Fußwegen umgeben, entstehen. Dem Kirchengelände ist eine Grünfläche im Osten angegliedert, auf der ein Kinderspielplatz in Verbindung mit dem Gemeindezentrum angeordnet ist.

Ruhender Verkehr:

Im Planungsgebiet sind ausgewiesen:

Garagen	127
Abstellplätze	80
öffentliche Parkplätze	<u>29</u>
insgesamt:	236

Bei insgesamt 186 WE im Plangebiet entfällt

auf 1 WE (236 : 186) = 1,25 Est / WE.

V. Ausnutzung:

Nach den festgesetzten Nutzungen ergibt sich für das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet folgende Aufteilung:

1.1	Gelände im Geltungsbereich:	7,15 ha	-	100 %
1.2	Verkehrsflächen			
1.21	Fahrbahnen	0,61 ha	-	8,5 %
1.22	Wohn-, Fußwege, Fußwegbereich	0,74 ha	-	10,3 %
1.23	Öffentl. Parkflächen	<u>0,081 ha</u>	-	<u>1,2 %</u>
		1,431 ha	-	20 %
1.3	Öffentl. Grün- u. Freiflächen			
1.31	Grünanlagen	0,245 ha		
1.32	Spielplätze	0,155 ha		
1.33	Wasserflächen	0,185 ha		
1.34	Spielfl. bei Kirche	<u>0,072 ha</u>		
		0,657 ha	-	9,2 %
1.4	Fläche für Gemeinbedarf			
	Gemeindezentrum	0,32 ha		4,5 %
1.5	Nettobauland	4,742 ha		66,3 %
	1.1 - (1.2 + 1.3 + 1.4)			
	7,15 - (1,431 + 0,657 + 0,32)			

1.6	Wohneinheiten	186 WE	
1.7	Einwohnerzahl	$186 \times 3,3 =$	615 EW
1.8 *	Bruttoeinwohnerdichte	$615 : 7,15 =$	86 EW/ha *
1.9 *	Nettoeinwohnerdichte	$615 : 4,742 =$	130 EW/ha *
2.0	Garagen und Stellplätze	$238 : 186 =$	1,24 Est/WE

\*) Ohne Berücksichtigung der Ladenflächen. Bei Einsetzung von Wohnungseinheiten für die Ladenfl. und Gewerbefl. würden sich zusätzlich 19 WE ergeben. Zusammen 205 WE, EW = 678.

Bruttoeinwohnerdichte 95 EW/ha - Nettoeinwohnerdichte 143 EW / ha.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen 186 Wohnungseinheiten verteilen sich in

56 Einheiten als 2-geschossige Reihenhäuser, wobei eine variable Grundrißlösung eine Wohnung in 2 Ebenen oder bei Zusammenlegen zweier Parzellen 2 Wohnungen in je 1 Ebene und evtl. eine Einliegerwohnung möglich ist.

7 Einheiten als Kettenhäuser. Das Zwischenglied kann als Abstellraum oder durch Vergrößerung der Tiefe zu der Erdgeschoß-Wohnfläche geschlagen werden (hier größere Grundstücke), so daß 2 Wohnungen möglich würden.

12 Einheiten als Gartenhofhäuser, wobei das Obergeschoß des zweigeschossig vorgesehenen Teiles entweder als Speicher oder für weitere Schlafräume genutzt werden kann (Typ G H).

2 Einheiten als Einzelhäuser.

94 Einheiten in den 2 - 4 geschossigen Geschossbauten.

15 Einheiten in vorhandenen, stehenbleibenden Gebäuden.

186 WE

**VI. Versorgung:**

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergibt sich die Notwendigkeit, größere Teile der Erschließung neu aufzubauen. Die dafür überschläglich ermittelten Kosten betragen:

1. für Straßen	527 000.-- DM
2. für Kanäle	615 000.-- DM
3. für Wasserversorgung	198 000.-- DM
4. für Gasversorgung	321 000.-- DM
5. für Stromversorgung	
a) 2 Stationen	85 000.-- DM
b) 20 kV-Kabel	140 300.-- DM
c) Niederspannungskabel	131 150.-- DM
d) Feuermeldeanlage	9 000.-- DM
e) Demontage	11 250.-- DM
	<hr/>
	376 700.-- DM
6. Straßenbeleuchtung	<hr/>
	63 300.-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten:	2 101 000.-- DM
	-----

Diese Zusammenstellung enthält nicht die Geländekosten für die Verkehrsflächen.

Für das Sanierungsgebiet in Schweinheim wurde bezüglich der Erhebung der Erschließungsbeiträge im Benehmen mit Referat III folgende Regelung getroffen:

1. Bei den jetzt vorhandenen Erschließungsstraßen, die als erstmalig hergestellt zu betrachten sind, können nach Umbau dieser Straßen von den Anliegern Erschließungsbeiträge nicht mehr gefordert werden, auch dann nicht, wenn an diesen Straßen neue Bauquartiere durch Umgestaltung des Geländes entstehen.
2. Die im Sanierungsgebiet vorgesehenen neuen Straßen und Wege sind beitragsfähig, da sie erstmalig hergestellt werden.

Sofern jedoch ein Grundstückseigentümer aus dem Sanierungsgebiet an eine dieser neuen Straßen zu liegen kommt, sind die Eigentümer dieser Grundstücke vom Erschließungsbeitrag ebenfalls befreit, da sie an ihrem alten Platz schon einmal ihren Erschließungsbeitrag geleistet hatten.

Sofern aber ein Bewerber außerhalb des Sanierungsgebietes ein neues Grundstück an einer neuen Straße erhält, ist von ihm der Erschließungsbeitrag zu bezahlen.

3. Vorstehende Regelung gilt auch für die Kanalbaukosten.

#### VII. Bodenordnung:

Im Raume der Tuchbleiche konnte durch Aufkauf der Altanwesen und Grundstücke durch die Stadt eine Fläche im Ausmaß von ca. 6 900 qm freigemacht werden. Damit sind die Voraussetzungen zur Errichtung von insgesamt 16 Wohneinheiten geschaffen. Dieses Bauprogramm ist insbesondere für die Umsetzung und Freimachung weiterer Gebiete im Sanierungsgebiet bestimmt und schafft damit ganz maßgeblich die Voraussetzungen für das weitere Vorgehen zur Verwirklichung des Sanierungsprogrammes insgesamt.

Aschaffenburg, den 22. Juni 1965

Hochbaureferat

