



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Gutwerkstraße, Althohlstraße und Freundstraße (Nr. 5/17)

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Aufstellungsbeschluß

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Stadtrat (Plenum) hat am 07.02.1983 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG für das Gebiet zwischen Gutwerkstraße, Althohlstraße und Freundstraße beschlossen. Eine abgeschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schweinheim, direkt neben dem Zentrum. Es wird von der bereits ausgebauten Gutwerkstraße, Althohlstraße und Freundstraße umschlossen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Quartiere sind als allgemeines Wohngebiet zu bezeichnen.

Im Innenbereich des Plangebietes liegen noch größere Freiflächen, die durch den Bebauungsplan einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Lage im Innern des Quartieres ist besonders für eine Wohnbebauung geeignet.

Zur Erschließung des Innenbereiches soll von der Gutwerkstraße zwischen Hausnummer 14 und 16 eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit angelegt werden. Fußgänger können von dort über das Grundstück der Gesellschaft für Wohnungsbau zur Freundstraße gelangen.

Ein Kinderspielplatz ist bereits auf dem Gelände der Gesellschaft für Wohnungsbau ausgebaut. Dieser Platz wird öffentlich gewidmet.

Die Stichstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Vom Stadtplanungsamt wurden die Varianten A, B und C ausgearbeitet und öffentlich ausgehängt.

Nach der vom 29.07.1985 - 19.08.1985 durchgeführten Bürgerbeteiligung hat es sich gezeigt, daß die Anlieger den Vorschlag "A" bevorzugen und eine weitere Bearbeitung dieses Bebauungsplanentwurfes wünschen.

Diese Variante "A" wird auch vom Stadtplanungsamt für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens vorgeschlagen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 2,81 ha.

Die am Außenrand des Blockes vorhandene Bebauung besteht zum größten Teil aus 1 - 2-geschossigen Wohngebäuden. Einige der Gebäude sind als 3-geschossig zu betrachten, da die Keller über dem Gelände stehen. An der Freundstraße besteht eine 2 - 3-geschossige Wohn^{an}lage der Gesellschaft für Wohnungsbau. In einigen Gebäuden an der Althohlstraße werden Ladengeschäfte betrieben. Die in den an das Plangebiet angrenzenden Quartieren vorhandenen Gebäude sind ebenfalls hauptsächlich Wohngebäude. Irgendwelche störende Anlagen in der näheren Umgebung bestehen nicht.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll in Angleichung an die vorhandene Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Grundflächenzahl = GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,5, 0,8

Statistische Werte

Gesamte Plangebiet:	ca. 2,81 ha	
neue Straße mit Fußweg:		ca. 0,08 ha
alte Straßenflächen:		ca. 0,27 ha
Kinderspielplatz:		ca. 0,06 ha
Bauflächen:		ca. 2,40 ha
		ca. 2,81 ha

Durch Verwirklichung der Neuplanung könnten im Innenbereich ca. 8 Wohngebäude mit etwa 16 WE erstellt werden. Das gibt Lebensraum für ca. 40 Einwohner.

5. Überschlägige Kostenzusammenstellung:

1. Wasserversorgung	16 000,-- DM
2. Gasversorgung	12 000,-- DM
3. Stromversorgung	13 400,-- DM
4. Entwässerung	81 000,-- DM
5. Erschließungskosten	42 000,-- DM
	164 400,-- DM

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist für eine Fläche von ca. 5 000 m² im Innenbereich die Durchführung einer Baulandumlegung nach § 45 ff BBauG erforderlich.

7. Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die ausgebaute Gutwerkstraße, Althohlstraße und Freundstraße an den Stadtteil Schweinheim angeschlossen.

Zur Erschließung des Innenbereiches ist der Ausbau einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit, abgehend von der Gutwerkstraße zwischen Hausnummer 14 - 16, vorgesehen. Für Fußgänger ist ein Fußweg über das Gelände der Gesellschaft für Wohnungsbau zur Freundstraße geplant.

Die Straßeneinmündung Gutwerkstraße, Rotwasserstraße und Althohlstraße ist in seinem heutigen Zustand als unübersichtlich und gefährlich zu bezeichnen. Es wird vorgeschlagen, die Einmündung wie im Bebauungsplan eingetragen, umzubauen. Die Althohlstraße soll als Hauptzufahrt zum Zentrum an die Rotwasserstraße angeschlossen werden. In die Gutwerkstraße soll von der Rotwasserstraße aus nur noch eingefahren werden können. Die Ausfahrt von der Gutwerkstraße in die Rotwasserstraße soll aus verkehrstechnischen Gründen aufgehoben werden. Zur deutlichen Kenntlichmachung der Fahrbahnführung wird der Bordstein von der Rotwasserstraße in die Althohlstraße durchgezogen. Die ersten 20,00 m der Gutwerkstraße werden mit einem sich abhebenden Material aufgepflastert, damit der Verkehrsteilnehmer auf die besondere Situation aufmerksam gemacht wird.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Aschaffenburg gesichert.

Alle Abwässer werden in das Kanalnetz der Stadt eingeleitet und der städt. Kläranlage zugeführt.

8. Grünflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht überschaubaren Grundstücksflächen als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein mittelgroßer

Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Obstbäume und andere heimische Bäume.

Vorgärten müssen als Grünflächen angelegt werden. 30 % der Fläche kann für Zufahrten befestigt sein. Stellplätze und Rampen können in den Vorgärten nicht zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4).

9. Immissionsschutz

Die in dem Gebiet vorhandenen Straßen sind normale Erschließungsstraßen. Irgendwelcher Durchgangsverkehr findet hier nicht statt.

Besondere Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Schon der Einbau der heute üblichen normalen Verbundscheiben bringt einen erheblichen Lärmschutz.

10. Voraussichtliche Auswirkung und Verwirklichung der Planung

- a) Für die Althohlstraße und Freundstraße sind keine Veränderungen notwendig. Der Verkehrsablauf in der Gutwerkstraße soll wie in Nr. 6 näher erläutert geändert werden.
- b) Der Innenbereich wird durch eine Bauandumlegung nach § 45 ff BBauG einer Bebauung zugeführt.
- c) Nach Rechtskraft der Umlegung werden die Versorgungsleitungen eingelegt und die Straße ausgebaut.
- d) Durch die Verwirklichung der Planung ist nicht zu erwarten, daß irgendwelche nachteiligen Auswirkungen für die in dem Gebiet wohnenden Menschen entstehen. Für die Einmündung Gutwerkstraße, Rotwasserstraße und Althohlstraße wird durch den Umbau eine Verbesserung der Verkehrssituation erwartet.

Aschaffenburg, 24.04.1986

