



GGa

WS II 0.25 o PD
FL. MIN. 600m²

WR I 0.55 o FD FL. MIN. 260m²

GGa

GGa

2755/54 FISCHER

WA III FD FL. MIN. 640m²

Ga

2755/55 ZEHNDER

2755/55 EICHEL-
BACHER

STADT ASCHAFFENBURG

AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HAFENBAHN,
NÖRDLICHE UND ÖSTLICHE GELTUNGSBE-
REICHSGRENZE, BUCHENWEG, ULMENWEG
UND EIBENWEG.

--- GELTUNGSBEREICH DER VEREIN-
FACHTENÄNDERUNG NACH
§ 13 BBauG.

3.2.1970

1

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen dem Kastanienweg, nördl. und
östl. Begrenzung und der Großostheimer Straße

I. Allgemein

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesbaugesetz aus dem noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt und stimmt mit der Baugebietsausweisung überein.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Im Interesse größerer Übersichtlichkeit wurde eine Verteilung auf mehrere Planblätter durchgeführt.

Blatt 1	Baugrenzen und Festsetzungen	8/4/3
Blatt 2	Versorgungsanlagen	8/4/4
Blatt 3	Isophonkarte mit emittierenden Betrieben und Verkehrsaufkommen Großostheimer Str.	8/4/5
Blatt 4	Gesamtübersicht Nilkheim - Leitplan	

II. Ortslage:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Nilkheim, ca. 2,5 km südwestlich des Stadtkernes. Es schließt südwestlich an bereits bebaute und rechtskräftig festgesetzte Baugebiete an. Im Leitplan für die linksmainische Stadterweiterung ist der vom Bebauungsplan erfaßte Raum der 2. Abschnitt der Neuplanung, der bereits im fortgeschriebenen Plan von Prof. Guther über den Stadtteil Nilkheim in seinen Grundzügen enthalten ist.

Die Sportanlagen an der Schönbuschallee und der nahe gelegene Park Schönbusch im Westen, sowie die optische Verbindung zur Mainlandschaft geben dem Gebiet einen besonderen Charakter.

Über das vorhandene bzw. geplante Wegesystem können diese Bereiche vom Fußgänger in kürzester Zeit erreicht werden.

III. Siedlungsentwicklung - Gruppierung:

Der Stadtteil Nilkheim entwickelt sich immer mehr zu einer bevorzugten Wohnlage Aschaffenburgs. Die Nachfrage nach Bauplätzen in dem Quartier ist weiterhin anhaltend. Die weitere Entwicklung Nilkheims wird sich entlang der Hafenbahn bis zur Schönbuschallee hin erstrecken. Es ist vorgesehen, von Westen her das Nilkheimer Gebiet zu erschließen und aufzufüllen.

Im Gegensatz zu der westlich anschließenden vorhandenen Wohnbebauung, die ausnahmslos von Bauträgern errichtet wurden, war es Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, den individuellen Bauwünschen der Beteiligten Rechnung zu tragen. Die Bauflächen für die viergeschossige Bebauung dienen einer räumlichen Gliederung des Quartiers. Aus der städtebaulichen Bewertung ist zu entnehmen, daß doppelt so viele Wohneinheiten für 1 - 2 Familienheime vorgesehen sind. Die viergeschossigen Hausriegel dienen zur Verdichtung des Quartiers. Darüber hinaus wurde versucht, die Erfahrungen aus dem Wohnquartier westlich des Plangebietes zu verwerten. Im Innern des Quartiers wurden deshalb die Spielflächen bewußt klein gehalten, um eine dadurch entstehende Lärmquelle zu vermeiden. Zusätzlich wurden die Abstände zwischen den Familienheimen und den viergeschossigen Wohnblocks vergrößert (siehe Schnitte), um Behinderungen und Einsichten zu vermeiden.

Die Spiel- und Sportflächen für das Gebiet wurden nach DIN 18034 dimensioniert. Die ausgewiesenen Flächen übertreffen die Norm, wenn man die Kleinkinderspielflächen (bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken in Anrechnung bringt. Übergeordnete Spielflächen (Bolzplatz) sind entlang der Schönbuschallee im Entstehen, bzw. an der vorhandenen Schule im Betrieb. Die Entfernungen zu diesen Spielanlagen liegen innerhalb der in der Norm genannten Entfernungen.

IV. Erschließung:

Gemäß einer Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Aschaffenburg wurde die Großostheimer Straße (St. 3115) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Die Geltungsbereichsgrenze liegt jedoch so, daß der zukünftig geplante vierspurige Ausbau der Staatsstraße berücksichtigt ist. Das Quartier wird über die Großostheimer Straße durch 2 leistungsfähige Anschlüsse an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der vorhandene Ahornweg wird verlängert und hat die Funktion einer Sammelstraße. Die vom verlängerten Ahornweg in Richtung Nordwesten weisende Straße wird zukünftig eine Verbindungsspanne zu der später umlaufenden Sammelstraße bilden. Die Anliegerstraßen sind als Schleifen- oder Stichstraßen mit Wendehammer vorgesehen. In das Fußwegnetz sind kleine platzartige Erweiterungen geplant, die als Spielflächen für Kinder gestaltet werden sollen, oder Ruhebänke für die Erwachsenen erhalten können. Das Fußwegsystem erhält Anschlüsse an das schon bestehende System, wobei im Anschluß an den Buchenweg nach Norden ein Hauptfußweg entstehen soll. Hier ist auch eine größere Spielfläche vorgesehen. Entlang der fußläufigen Erschließungswege sollen Einzäunungen im Vorgartenbereich nicht zur Ausführung kommen, um eine Durchgrünung der Vorgartenzone zu erzielen. Die Hauptfußwege sind in einer Breite von 3,0 m geplant und sollen einen Ausbau erfahren, der auch ein Befahren von Feuerwehr, Möbelwagen etc. ermöglicht. Die relativ aufwendige, teilweise Trennung von Fahr- und Fußverkehr soll der angestrebten Wohnruhe dienen.

V. Ruhender Verkehr

In der Wohnanlage zwischen Ahorn- und Pappelweg sind in Garagenhöfen die erforderlichen Stellflächen nachgewiesen. Ansonsten wurde versucht, die Stellflächen möglichst auf dem eigenen, zukünftigen Wohngrundstück nachzuweisen. Lediglich die kleine Wohngruppe im Nordwesten des Quartiers (Flachdachbauweise) erhält ebenfalls zusammengefaßte Garagenhöfe. Die Stellflächen für die viergeschossige Wohnbebauung befinden sich in den Kellergeschossen der Hochbauten. Öffentliche Parkplätze wurden zusätzlich ausgewiesen. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, vor den viergeschossigen Wohnblocks in den Vorgartenbereichen private Besucherparkplätze auszubauen. Auf die Festsetzung in der Legende bezüglich des Grünflächenanteils im Vorgartenbereich wird hingewiesen.

VI. Immissionsschutz

Von der verkehrsreichen Großostheimer Straße werden Immissionen erwartet. Entlang dieser Straße wurde deshalb ein Gewerbegebiet vorgesehen, welches als Pufferzone zu der nördlich dahinterliegenden Wohnbebauung dienen soll. Im wesentlichen sind in dem Gewerbegebiet nicht emittierende Betriebe angesiedelt, bzw. vorgesehen. In Richtung Osten erfährt das Gewerbegebiet selbst noch einmal eine Unterteilung in ein reines Gewerbegebiet "A" mit dem Planungsrichtpegel 65/50 dB (A) und ein abgestuftes Gewerbegebiet "B" mit dem Planungsrichtpegel 60/45 dB (A). In dem Bereich, wo das reine Gewerbegebiet an die Wohnbebauung angrenzt, wurde ein Mischgebiet vorgesehen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan ist allerdings sichergestellt, daß hier keine Gewerbebetriebe oder ähnliches angesiedelt werden können. Entlang der Großostheimer Straße ist darüber hinaus ein Grüngürtel vorgesehen.

Er ist in Bezug auf Gehölzer und Bepflanzungstiefe im Bebauungsplan genau festgelegt. Auch hierdurch wird eine Minderung der Lärmbeeinträchtigung durch die Großostheimer Straße erwartet. Aus der dem Bebauungsplan beigegebenen Lärmzonenkarte lassen sich die in etwa zu erwartenden Dauerschallpegel ablesen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung lassen sich die Richtpegel der Vornorm 18005 nicht ganz einhalten. Aus Presse und Rundfunk ist jedoch zu entnehmen, daß die Werte der endgültigen DIN 18005 zumindest in den Nachtwerten höher gesetzt werden, so daß die Immissionen auf dieses Quartier in den erlaubten Toleranzgrenzen zu liegen kommen.

VII. Festsetzungen:

Aus praktischen Gründen und wegen der einfacheren Handhabung des Planes sind die zeichnerischen Darstellungen im Plan und die entsprechenden Festsetzungen in Form einer Legende und in Textform vorgenommen (§ 9 Abs. 1 BBauG). Für die Festsetzung der Verkehrsflächen und für die Abgrenzung der bebaubaren gegenüber den nichtbebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) v. 19. 1. 1965 verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist mit einem dick gestrichelten Linienzug festgelegt.

VIII. Flächenaufteilung, städtebauliche Bewertung:

1. Grundwerte:

1.1	Gesamtfläche des Plangebietes		227.553 qm
1.2	Flächen, die nicht zum Bruttobauland gehören (Verkehrsflächen, die im Vorgriff auf eine Anschlußbebauung im Norden und Osten planungsrechtlich bereits gesichert werden)		5.600 qm
			<hr/>
	Bruttobauland	100 %	221.953 qm
1.3	<u>Verkehrs- und öffentliche Flächen</u>		
1.3.1	Wege, Straßen		55.852 qm
1.3.2	Parkplatzflächen		400 qm
1.3.3	Spielflächen		<u>3.420 qm</u>
	Verkehrsflächen	26,88 %	59.672 qm
1.4	Flächen für den Gemeinbedarf (Polizeidirektion)	4,52 %	10.053 qm
1.5	<u>Nettobauland</u>		
1.5.1	Gewerbegebietsflächen	25,34 %	56.237 qm
1.5.2	viergeschossige Bebauung	6,11 %	13.550 qm
1.5.3	ein- und zweigeschossige Bebauung	<u>37,15 %</u>	<u>82.440 qm</u>
	Nettobauland	68,60 %	152.220 qm

1.6	Zahl der Wohneinheiten:		
1.6.1	viergeschossige Bebauung	ca. 140 WoE	
1.6.2	zweigeschossige Bebauung	ca. 262 WoE	
1.6.3	eingeschossige Bebauung	<u>16 WoE</u>	
		418 WoE	
1.7	Summe der Einwohner aus Wohneinheiten:	418 x 3 = 1254 Einwohner	
1.8	Öffentliche Parkplätze	79 Stellplätze auf 418 WoE	
		= rd. 5,65 WoE/Parkplatz	
2.0	<u>Verhältniswerte:</u>		
2.1	Wohndichte		
2.1.1	Nettowohndichte (gesamtes Plangebiet)	1.254/15,22 = 82,39 E/ha	
2.1.2	Nettwohnungsdichte (gesamtes Plangebiet)	418 : 15,22 = 27,46 WoE/ha	
2.1.3	Nettowohndichte (nur Wohnbauflächen)	1.254 : (13.550 + 82.440) = <u>1.254</u> 9,599	
		= 129,70 E/ha	
2.1.4	Nettwohnungsdichte (nur Wohnbauflächen)	418 : 9,599 = 43,55 WoE/ha	
3.	<u>Kennsiffern</u>		
3.1	Familienheimfaktor (FH) =	<u>Anteil der WoE - Familienheim</u> Anzahl aller Wohneinheiten	
		= $\frac{262 + 16}{418}$	= 0,66
3.2	Mehrfamilienheimfaktor (MFH) =	<u>Anteil d. WoE in Mehrfamilienheim.</u> Anteil aller Wohneinheiten	
		= $\frac{140}{418}$	= 0,33
3.3	Wohnartenkennsiffer:		
	$\frac{FH}{MFH} = \frac{278}{140} = 2$	= 2; d. h. auf	<u>2 Familienheime</u> 1 WoE in Mehrfamilienhaus

IX. Versorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Gas und Abwasser ist durch die Einrichtungen der Stadt Aschaffenburg sichergestellt. Die überschlägig ermittelten Kosten für Erschließungsmaßnahmen betragen für das gesamte Gebiet:

1. Verkehrsanlagen	3.000.000,-- DM
2. Entwässerungsanlagen	1.100.000,-- DM
3. Wasserversorgungsanlagen	333.800,-- DM
4. Gasversorgung	219.500,-- DM
5. Stromversorgung	<u>707.500,-- DM</u>
	5.360.800,-- DM

Die Gebühren und Beiträge für die Versorgungsanlagen werden nach den gültigen Satzungen der Stadt Aschaffenburg erhoben.

X. Bodenordnung:

Die innerhalb des Plangebietes liegenden unbebauten Grundstücke müssen durch eine Umlegung so neu geordnet werden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist.

Aufgestellt:


.....

Bubenzer

(Techn. Amtmann)

Aschaffenburg, 5. 8. 1975

Stadtplanungsamt



Bestandteil der Begründung sind:

Plan Schnitte 1-1, 2-2, 3-3