



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Aschaffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt und Gemarkungsgrenze Mainaschaff

### 1. Allgemeines:

Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauplätzen und die Tatsache der Abwanderung von Betrieben in benachbarte Gemeinden, hat den Stadtrat bewogen, noch vor der erforderlichen Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den angesprochenen Raum einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen, der der möglichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben Rechnung trägt. Die Ergänzung ist notwendig geworden, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung (1959) der Raum zwischen Hasenhägweg, Aschaff und der heutigen Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Mainaschaff gehörte. Mit Entscheidung des Bayer. Staatsministeriums vom 15. 12. 1961 Nr. IB 1 - 3000/45 P 35 wurden mit Wirkung vom 1. 1. 1962 insgesamt 38,0056 ha der Gemarkung Mainaschaff aus der Gemeinde Mainaschaff ausgegliedert und als eigene Flurstücke der Gemarkung Damm in die Stadt Aschaffenburg eingegliedert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainaschaff, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Verkehrserschließung ab. Er enthält die rechtsverbindliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen, insbesondere für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Die Stadt Aschaffenburg hat auf Grund des Stadtratbeschlusses vom 28. 2. 1972 mit Schreiben vom 11. 10. 1972 an die Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern Antrag auf Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich für das Gebiet Damm-West gem. § 53 StBauFG gestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Raum des Entwicklungsgebietes.

Über den Antrag der Stadt Aschaffenburg vom 11. 10. 1972 ist noch nicht entschieden.

2. Ortslage:

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet liegt im Stadtteil Damm und grenzt im Norden an die Strietwaldsiedlung, im Osten bzw. Südosten an das in Erschließung befindliche Baugebiet "Schönberg", im Süden an die Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt und im Westen an die Gemarkungsgrenze Mainaschaff.

3. Verkehr:

Das Baugebiet ist durch bereits vorhandene Straßen (Strietwaldstraße - Herrenwaldstraße und Hasenhägweg - Mühlstraße) an das örtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Über die Linkstraße, die zur Zeit gebaut wird und die die Verbindung des nördlich der Bahnlinie gelegenen Raumes zur B 8 (Hanauer Straße) herstellt, ist der gesamte Raum günstig an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine weitere günstige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bietet sich nach Erschließung des angrenzenden Raumes durch die Gemeinde Mainaschaff an. Der parallel zur Bundesbahnstrecke Aschaffenburg-Frankfurt neben der Gemarkungsgrenze geplante Straßenzug erhält, bei einer Verlängerung auf Mainaschaffer Gemarkung, einen direkten Anschluß an den Autobahnknoten Aschaffenburg-West. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainaschaff ist diese Verbindung bereits aufgenommen. Dieser Straßenzug würde eine erhebliche Entlastung der B 8 bedeuten und somit zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen. Innerhalb dieses Plangebietes sind ca. 265 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

4. Grundstücksverhältnisse:

Die Stadt Aschaffenburg besitzt im Planbereich ca. 2/3 der Gesamtfläche. Die Restfläche befindet sich in privater Hand.

5. Festsetzungen:

Die Erläuterung der zeichnerischen Darstellung im Plan und der entsprechenden Festsetzungen erfolgt in Form einer Legende am Rand des Planes. Für die Festsetzung der Verkehrsflächen und der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen sind die Planzeichen entsprechend der Verordnung über

die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965) verwendet worden. Als Übergang vom reinen Wohngebiet der Strietwaldsiedlung zum geplanten Gewerbegebiet dient ein allgemeines Wohngebiet, das den Raum zwischen Hasenhäweg und der Freileitungstrasse der RWE ausfüllt. Die Freileitungstrasse dient gleichzeitig als Zäsur zwischen Wohngebiet und anschließendem Gewerbegebiet. Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen des Wohngebietes durch Gewerbebetriebe sieht der Bebauungsplan eine Staffelung der Immissionswerte vor, die Gewähr bietet, daß in unmittelbarem Anschluß an das Wohngebiet ausschließlich nicht störende Betriebe ansiedeln können.

Nach der festgesetzten Nutzung ergibt sich für das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet folgende Flächenaufteilung:

a) Grundwerte:

Gesamtes Plangebiet	67,614 ha = 100 %
Grünflächen, die nicht zum Bruttobauland gehören	14,193 ha = 21 %
Bruttobauland	53,421 ha
Verkehrsflächen	7,958 ha = 14,9 %
Nettobauland	45,463 ha = 85,1 %

b) Verhältniswerte:

Bruttoflächen der unterschiedlich genutzten Bauquartiere:

1. WA (allgemeines Wohngebiet)	14,638 ha = 27,4 %
2. GE (Gewerbegebiet)	34,297 ha = 64,1 %
3. GI (Industriegebiet)	4,486 ha = 8,5 %
	53,421 ha = 100,0 %

Wohndichte im WA

Bruttowohndichte	112 E/ha
Nettowohndichte	132 E/ha

Wohnungsdichte im WA

Bruttowohnungsdichte	32 WoE/ha
Nettowohnungsdichte	38 WoE/ha

Wohnungen

Wohneinheiten in Familienheimen	250 = 53 %
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern	223 = 47 %

Einwohner

250 x 4,1	1 025 E
223 x 3,2	<u>714 E</u>
	1 739 E

6. Bodenordnung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die unbebauten und Teilflächen aus bebauten Grundstücken durch eine Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) so neu geordnet werden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist.

7. Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die Entwässerung kann im Rahmen der Gesamtversorgung der Stadt Aschaffenburg sichergestellt werden.

Für die Versorgung des gesamten Gebietes mit Strom sind 2 Trafostationen eingeplant.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

1. Verkehrsanlagen	3 818 470,-- DM
2. Entwässerungsanlagen	2 805 500,-- DM
3. Wasserversorgungsanlagen	419 500,-- DM
4. Stromversorgungsanlagen	699 270,-- DM
5. Gasversorgungsanlagen	<u>359 200,-- DM</u>
Gesamtkosten	8 101 940,-- DM

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

Aschaffenburg, den 7. 12. 1972

- Stadtplanungsamt -

