

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Wilhelmstraße, Mühlstraße, Friedhofstraße
und Michaelstraße

I. Planaufstellungsverfahren

Die während der Offenlegung in der Zeit vom 18. 6. 1966 bis 18. 7. 1968 mündlich bzw. schriftlich vorgetragenen Bedenken und Anregungen veranlaßten das Stadtplanungsamt, den o. g. Bebauungsplan vom 4. 10. 1966 zu überarbeiten, um für eine nochmalige Offenlegung vorzubereiten.

Im wesentlichen richteten sich die vorgetragenen Einwände gegen die zu hohe Flächenbeteiligung an der geplanten Ringstraße, gegen die Sperrung der Wilhelmstraße an der Einmündung Mühlstraße, sowie gegen die vorgesehene Erschließung zwischen Linkstraße und Friedhof bzw. geplanter Ringstraße.

Aufgrund von Verhandlungen konnte beim Referat Straßenbau der Regierung von Unterfranken während der Bebauungsplanüberarbeitung die Zustimmung für eine Straßenbaufinanzierung (Mittel der Mineralölsteuer) eingeholt werden, die eine baldige Realisierung des Ringstraßenbaues, sowie eine Reduzierung der Erschließungslasten erwarten läßt. Die im Rahmen dieser Verhandlungen gestellten technischen Forderungen hatten einen wesentlichen Einfluß auf das nunmehr vorgeschlagene Erschließungssystem, sowie auf die zeitliche Abwicklung der Planüberarbeitung.

II. Ortslage

Das Neubaugebiet liegt innerhalb der bereits größtenteils bebauten Straßenzüge des Geltungsbereiches. Es handelt sich um einen Südosthang in nächster Nähe zum Zentrum des Stadtteiles Damm. Das Neubaugebiet wird von der im Rahmen der Gesamtplanung erforderlichen Ringstraße in einen nördlichen und südlichen Teil gegliedert.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat Übereinstimmung mit der Baugebietsausweisung. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

III. Siedlungsentwicklung

Nachdem die Baulanderschließung im Osten des Neubaugebietes, und zwar zwischen Durchhardtstraße und Mühlstraße abgeschlossen und dieses Gebiet bereits größtenteils bebaut ist, war diese Erschließung schon deshalb notwendig, um ein organisches Zusammenwachsen der Baugebiete zu erreichen und die abschließende Verwirklichung der geplanten Straßenführungen zu gewährleisten. Gleichzeitig war das Erfordernis zur Ausweisung neuer Baugebiete durch die anhaltende Nachfrage nach baureifen Grundstücken in diesem Raum bedingt.

Für den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Friedhof ist keine Erweiterung vorgesehen. Ein neues Friedhofgelände für den Stadtteil Damm und die Strietwaldsiedlung ist bereits im Grünflächenplan nördlich der Autobahn vorgesehen.

IV. Verkehr

Hauptmerkmal der Verkehrsererschließung ist die Festlegung einer Teilstrecke der Ringstraße. Sie soll im Endausbau alle Stadtteile untereinander verbinden, Anschluß an die Bundes- und Staatsstraßen erhalten und zur Verkehrsentlastung des Stadtzentrums sowie der übrigen Stadtteile beitragen. Aufgrund dieser besonderen Funktion und des nach Ausbau des Ringes zu erwartenden Verkehrs wurden vier durchgehende Fahrbahnen gewählt. Ca. 270 m westlich der Mühlstraße verläuft die Ringstraße in einen Einschnitt, so daß von hier ab, bedingt durch die Böschungen, erhebliche Flächen benötigt werden. Die Ringstraße wird soweit wie möglich anbaufrei. Bevor der direkte Anschluß zur Hanauer Straße in Zuge der Bahnunterführung hergestellt werden kann, soll als Zwischenausbaubeschnitt der Ringstraße die Hauptverbindung B 8 - Aschaffunterführung, Straße entlang der Bahnlinie, Friedhofstraße - Linkstraße - Ringstraße - hergestellt werden. Nach dem Bau der Ringstraßenunterführung erhält dieser Straßenzug nunmehr die Funktion der Sammelstraße

die das geplante Gebiet westlich der Michaelstraße erschließt.

Entgegen der ursprünglichen Planfassung konnte dadurch die nördliche Anbindung an der Ringstraße entfallen. Die Erschließung dieses nördlich der Ringstraße liegenden Bereiches erfolgt über die Wilhelmstraße mit Anbindung Mühlstraße sowie über die südlich der Wilhelmstraße verlaufende Parallelstraße mit Anbindung Michaelstraße. Die geplanten und dort vorhandenen Straßen ergänzen sich zu einer Schleife für den Anliegerverkehr.

Die Erschließung des südlich der Ringstraße liegenden Bereiches entspricht im Prinzip der ursprünglichen Planung. Die Ausbildung der Reuterstraße als Stichstraße sowie die Überführung Michaelstraße sind Ergänzungen, die sich aus dem neuen System ergeben. Soweit es im Rahmen der Gesamtplanung möglich war, wurden durch die Neutrassierung der künftigen Stollstraße die Anregungen der dortigen Anlieger weitgehendst berücksichtigt.

V. Grundstücksverhältnisse

Das Bruttobauland beträgt rund 15,5 ha und befindet sich größtenteils in privatem Besitz.

VI. Festsetzungen

Aus planerischen 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 nicht bebaubaren Grundstücksflächen wurden die Planzeichen entsprechend der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. 1. 1965 verwendet. Der Geltungsbereich des Planes ist durch einen Linienzug eindeutig festgelegt.

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;
4. die Mindestgrundstücksgröße.

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

<u>1. Grundwerte:</u>	%	ha
Gesamtes Plangebiet	100	17,55
Flächen, die nicht zum Bruttobauland gehören (Friedhof und Straßenbegleitgrün)	11,8	2,06
Bruttobauland	88,2	15,49
Verkehrsflächen (Ringstraße und Verbindungsstraße 12 %)	26,0	4,54
		<u>10,95</u>
davon entfallen auf gärtnerische Nutzung	3,15	0,55
Nettobauland	59,05	10,40

2. Verhältniswerte

Wohndichte

Bruttowohndichte

Nettowohndichte

Wohnungsdichte

Bruttowohnungsdichte

Nettowohnungsdichte

110 E/ha

154 E/ha

30 WoE/ha

42 WoE/ha

Wohnbauflächen

Anzahl
WoE

HE:

bebaubare
Grundfläche

Geschoßfläche

Familienheime

222

121

14 100

25 200

Mehrfamilienhäuser

222

66

6 360

21 240

Ges.-Summe

444

187

20 460

46 440

Wohneinheiten in Familienheimen

(121 : 187) = 64,8 %

Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser

(66 : 187) = 35,2 %

Summe der Einwohner:

Zugrunde gelegt wird

1. in Familienhäusern	35 qm Geschößfläche = 1 E;		
	= 25 200 : 35 =		720 Einwohner
2. in Mehrfamilienhäusern	28 qm Geschößfläche = 1 E;		
	= 21 240 : 28 =		760 Einwohner
			<hr/>
	insgesamt:		1.480 Einwohner

VII. Versorgung

Die Wasserversorgung, Entwässerung und Energieversorgung kann im Rahmen der gesamten Versorgung der Stadt Aschaffenburg sichergestellt werden.

Für die Versorgung mit Strom sind 2 Trafo-Stationen (je 1 Station nördlich und südlich der Ringerschließungsstraße) eingeplant.

Die überschlägig ermittelten Kouten betragen:

1. Verkehrsanlagen	1.055.550,--	DM
2. Entwässerungsanlagen	347.800,--	DM
3. Wasserversorgungsanlagen	71.195,--	DM
4. Stromversorgungsanlagen	341.000,--	DM
5. Gasversorgungsanlagen	85.420,--	DM
	<hr/>	
	1.900.965,--	DM
	<hr/>	

Im übrigen werden die Gebühren und Beiträge für die Versorgungsleitungen nach den gültigen Satzungen der Stadt Aschaffenburg erhoben.

Der Plan soll nach Abschluß der Umlegung entsprechend der Baugesuche Zug um Zug verwirklicht werden.

Für die unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht bereits ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Aschaffenburg gem. § 25 BBauG in Verbindung mit der genehmigten Satzung für die Ausübung des Vorkaufrechtes vom 1. 6. 1962.

VIII. Bodenordnung

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

Aschaffenburg, den 7. Juli 1969

- Stadtplanungsamt -

Fiegler