

STADT ASCHAFFENBURG
Stadtplanungsamt

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsteil" für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg, Bahnhofstraße (rückwärtige Geltungsbereichsgrenze), Maintalstraße (teilweise rückwärtige Geltungsbereichsgrenze) und der Mozartstraße (Nr. 26/1)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan für das o. g. Gebiet ist seit 09.03.1984 rechtsverbindlich. Mit Beschluß des Umlegungsausschusses vom 08.10.1982 wurde für dieses Gebiet die Baulandumlegung eingeleitet und im März/April 1986 die Erörterung gem. § 66 BBauG durchgeführt. Durch die Ausarbeitung des Umlegungsvorschlages sowie die Erörterung mit den Umlegungsbeteiligten hat sich ergeben, daß der Bebauungsplan nur vollzogen werden kann, wenn er in einigen Teilengeringfügig geändert wird.

2. Änderung

Der Bebauungsplan wird in vier Teilbereichen wie folgt geändert:

2.1 Änderungsbereich I, westlich des Kindergartens.

- a) auf den Flst. Nr. 4385/1 und 4381 wird eine Doppelhausbebauung im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen.
- b) auf den Grundstücken Fl. Nrn. 4379 und 4356 werden die Baugrenzen, den aus der Umlegungserörterung hervorgegangenen Grundstücksverhältnissen angepaßt.

Mit der unter a) genannten Änderung wird dem Wunsch eines Grundstückseigentümers entsprochen, auf dem eigenen Grundstück eine zweite Bauungsmöglichkeit zu erhalten. Gleichzeitig wird dadurch die bauliche Gestaltungsmöglichkeit für das Nachbaranwesen (Fl. Nr. 4381) verbessert, da vorher nur ein Doppelhausanbau mit senkrecht zueinander stehenden Dachfirsten möglich war.

2.2 Änderungsbereich II, nord-östlich des Kindergartens

- a) durch die sich aus der Umlegung ergebenden Zuteilungsflächen wird eine geringfügige Verschiebung der Baugrenzen nach Südwesten nötig, da sonst die Grundstücksgrenzen zu nahe an die Baugrenzen heranrücken, und dadurch nicht mehr richtig ausnützlichbar wären.

- b) im nördlichen Bereich dieses Quartiers muß die Straßenbegrenzungslinie aufgrund der Detailplanung für die geplante Fußgängerunterführung nach Süd-Osten verschoben werden.
- c) in der östlichen Bauzeile wird die bisher vorgesehene Kettenbauweise in Doppelhausbebauung geändert, um eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

2.3 Änderungsbereich III, südlich der geplanten Straße zur Bahnunterführung

- a) aufgrund der Baulandumlegung ergibt sich die Notwendigkeit relativ kleine Grundstücke zu bilden und eine verdichtete Bebauungsmöglichkeit (Reihen- und Doppelhäuser) zu schaffen. Die Firstrichtung wird deshalb um 90 ° gedreht und gleichzeitig die Baugrenzen den neugebildeten Grundstücken angepaßt. Im westlichen Bereich wird ein Garagenhof für fünf Garagen ausgewiesen, der den geplanten Reihenhäusern zugeordnet ist.
- b) im Mischgebiet südlich der geplanten Straße wird die Bebaubarkeit unter aufzeigen geeigneter Garagenstandorte detaillierter aufgeführt.
- c) der geplante Fußweg wird leicht verschoben, um vor dem Gebäude auf Fl.Nr. 4503/1 einen Mindestabstand zum Weg von 2,5 m zu garantieren. Hierdurch soll dem Eigentümer dieses Anwesens ermöglicht werden, einen einzäunbaren Vorgarten anzulegen. Dies geht auf einen entsprechenden Wunsch des Eigentümers zurück.

2.4 Änderungsbereich IV, westlich des Bahnhofes

Die Baugrenzen werden hier geringfügig nach Nord-Osten ausgedehnt, um sie den sich aus der Umlegung ergebenden Grundstücksverhältnissen anzupassen.

- 2.5 Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Änderung des Bebauungsplans lediglich eine Anpassung der Baugrenzen und die Bauweise an das Ergebnis der Umlegungserörterung bewirken.

3.0 Verfahren

- 3.1 Die gesamten o. g. Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Art der baulichen Nutzung (WA, MI) bleibt ebenso unverändert, wie die gesamte Erschließung, d. h. die festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bleiben nach Art und Maß unverändert.

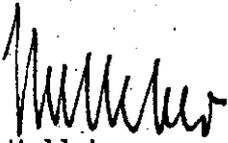
Insofern könnte auch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG durchgeführt werden. Da jedoch bei der vereinfachten Änderung nur die Eigentümer und die Eigentümer der den betroffenen Grundstücken benachbarten Grundstücke am Verfahren beteiligt würden, von der Änderung aber hauptsächlich die aus der Umlegung hervorgehenden zukünftigen Eigentümer der Zuteilungsgrundstücke betroffen sind, wird das normale Bebauungsplanänderungsverfahren nach

§ 2 a BBauG durchgeführt, um auch diesen die Möglichkeiten zu geben Bedenken und Anregungen vorzubringen.

3.2 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG ist bei dieser Bebauungsplanänderung nicht nötig, da keine öffentlichen Interessen erkennbar sind, die dadurch berührt werden könnten.

Aschaffenburg, 05.08.1986

Stadtplanungsamt


Holleber

6/61 - Bu/St

Stadt Aschaffenburg

Stadtplanungsamt

Ergänzung
zur
Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsteil" für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg, Bahnhofstraße (rückwärtige Geltungsbereichsgrenze), Maintalstraße (teilweise rückwärtige Geltungsbereichsgrenze) und der Mozartstraße vom 05.08.1986 (Nr. 26/1)

Änderungsbereich V, südlich des Kindergartens

In diesem Bauquartier wurden die Baugrenzen, die bisher eng um den im Bebauungsplan vorgesehenen einzelnen Hauskörper gezogen waren, dahingehend geändert, daß sie nunmehr als geschlossener Linienzug über alle an einem Straßenstück liegenden Grundstücke hinwegreichen.

Dies hat den Vorteil, daß der einzelne Hausstandort, dem Ergebnis der Umlegung entsprechend, variabel bleibt.

Aschaffenburg, 17.09.1986

Stadtplanungsamt

J.V.

