

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal 100 m² beschränkt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird auf maximal 200 m² beschränkt.

Tankstellen sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Stellplätze Gewerbliche Stellplatzanlagen die nicht der Nutzung des Grundstückes dienen, sind unzulässig.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Ausgeschlossen sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleinfertigung.

Außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausnahmsweise bauliche Anlagen zur Garten- und Freizeitgestaltung auf max. 20% dieser Flächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl

z.B. GFZ 1,5 Geschossflächenzahl
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich Treppenhäuser und Umfassungswände sind mitzurechnen.

z.B. III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

TG Flächen unter denen Tiefgaragen (TG) zulässig sind. Die Tiefgaragendächer dürfen sich max. 0,8 m über das vorliegende Geländeniveau erheben und müssen begrünt werden.

Verkehrsflächen

Streifenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)

Streifenbegrenzungslinie

Flächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

zu pflanzende Bäume und Sträucher als Raster, Regelabstand 10,00 m

Vorhandene und zu erhaltender Baumbestand

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten Fl.Nr. 6209/5 für eine Rückwärtige Erschließung

Grenzbebauung zwingend

örtliche Bauvorschriften

Hauptfahrrichtung

SD Satteldach, Dachneigung max. 40° Bei zwangsläufiger Grenzbau ist die Dachneigung und Dachform des angrenzenden Gebäudes maßgebend.

FD Flachdach, Dachneigung max. 6°

Kennzeichnung

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

Hinweise

Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

Entscheidungsanträge oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücknummer

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude und Garagen

Maße

Zu beseitigende bauliche Anlagen

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern müssen nach Art. 8 Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufzufindende Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Durch geeignete Grundrüberlegungen sind die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume auf der lärmbewandten Seite der Würzburger Straße, der Schöberstraße, der Spessartstraße und der Reigersbergstraße zuordnen. Fenster der Lärmschutz-Klasse III mit einem Schalldämmmaß von 37 dB sind im vorgenannten Bereich einzubauen.

Für Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten sind im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Gutachten vorzulegen.

Baugrenze / Baulinie Eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie durch Begrünung oder zur Einrichtung von Anlagen der solaren Nutzung bis zu einer Flächengröße von 35 m²/Grundstück ist zulässig, wenn keine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung zu erwarten ist und eine einheitliche Gestaltung gewährt ist (z.B. Hausgruppen).

Telekommunikationsleitungen Das Errichten von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

örtliche Bauvorschriften

Vorgartenstellung Vorgärten (Grundstücksfäche zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten bestimmt ist) sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist ausnahmsweise nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstückstüren, sowie zu Mülltonnenstandorten geschaffen werden müssen. Dabei ist die Befestigung der Vorgartenfläche auf ein Mindestmaß zu beschränken. 2/3 der Vorgartenfläche muß mindestens als gärtnerisch angelegte Fläche erhalten bleiben.

Der Entwurf des Bebauungspländerung vom 20.09.2000 wurde mit Begründungswert gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2000 bis 05.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.04.2001 bis 02.05.2001.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.07.2001 den Bebauungsplan vom 19.02.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 19.02.2001 gebilligt.

Aschaffenburg, 24.07.2001

STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

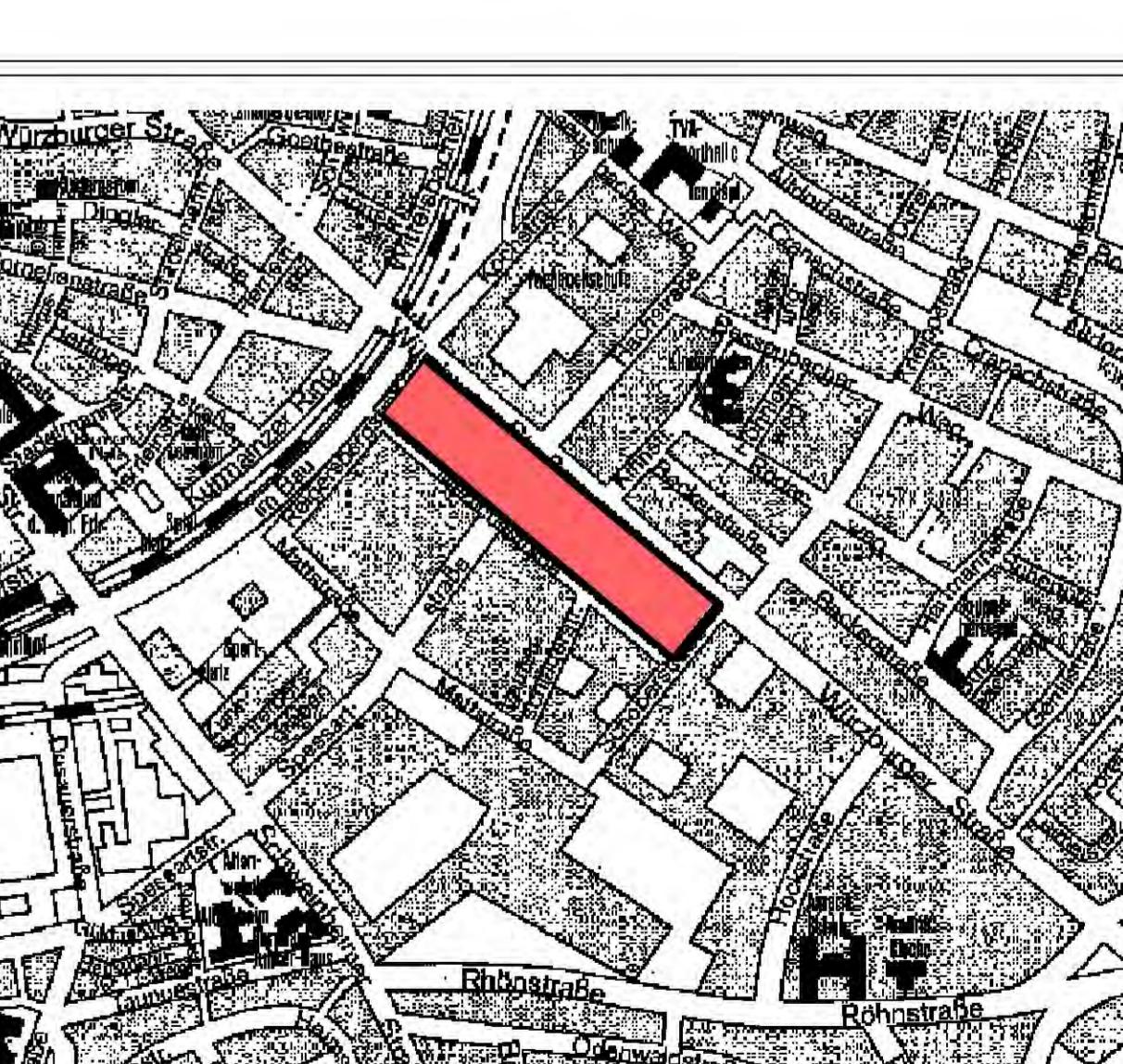
Der Beschluss der Bebauungspländerung wurde am 17.09.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungspländerung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Döblerstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann's Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 17.08.2001

STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Schöberstraße, Medicusstraße und Reigersbergstraße

Baureferat Stadtplanungsamt

Mitglieds- Kellner

Sachbearbeiter Datum Geändert Maßstab B-Plan

Bubenz/Lingk 05.05.1990 20.09.2000 19.02.2001 1:500 4/7

B E G R Ü N D U N G

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Würzburger
Straße, Schoberstraße, Medicusstraße und Reigersberg-
straße (Nr. 4/7)**

Aufgestellt:
Stadt Aschaffenburg, 20.09.2000
Stadtplanungsamt

Bubenzer

0. Planungsanlass

Das Auslaufen der US-militärischen Nutzungen in Aschaffenburg beendet die 190 Jahre währende Epoche als Garnisonstadt. Die Kasernenflächen im südlichen Stadtbereich, ehemals vor den Toren der Stadt gelegen, sind heute in den Stadtorganismus eingewachsen und stellen einen tief in die Stadt ragenden, trennenden Keil dar, der voll entwickelte Stadtteile trennt.

Mit der Freigabe dieser militärischen Flächen 1992 eröffnen sich für die Stadt neue und ganz außerordentliche Chancen und Perspektiven für die Stadtplanung bzw. Stadtentwicklung:

- So kann die trennende Wirkung des Kasernen-Keils im Stadtgefüge überwunden werden,
- die Dienstleistungsachse Würzburger Straße muss den geänderten, neuen Ansprüchen entsprechend entwickelt werden,
- Wohnungen und Arbeitsplätze können in gut erreichbarer Lage zur Innenstadt angeboten und
- die vorhandene Infrastruktur angemessen ergänzt werden,

Die Umsetzung solcher Überlegungen bedarf der städtebaulichen Planung in verschiedenen Ebenen. Der vorliegende Bebauungsplan ist für einen Teilbereich dieser Entwicklungsachse die Fortschreibung der städtebaulichen Planung. Er legt die entwickelten Ziele rechtsverbindlich fest und schafft die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung.

Im Planungsbereich liegen einige größere Baulücken oder Grundstücke, die nur durch Zwischennutzungen belegt sind.

Weiterhin ist erkennbar, dass einige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gebietes keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben, sodass auch auf diesen Grundstücken mittelfristig mit Leerständen zu rechnen ist.

Neben dem städtebaulichen Ziel der Aufwertung der Würzburger Straße besteht daher auch die Notwendigkeit zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Quartiers einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

I. Planungsrechtliche Situation

I.1 Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Aschaffenburg, das durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbebeflächen Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bleiben soll. Weiterhin soll der tertiäre Bildungsbereich, der Dienstleistungsbereich in Aschaffenburg ausgebaut werden, um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern. Im Verdichtungsraum Aschaffenburgs sollen diese Ziele möglichst ohne „Übermäßige Beanspruchung der Landschaft“ erreicht werden. Der Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung entlang der Würzburger Straße, Südseite, wird all diesen regionalplanerischen Zielen in vollem Umfang gerecht.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Quartier ist hinsichtlich der Art seiner Nutzung nach § 34 BauGB einzustufen.

II. **Bestandsbeschreibungen**

II.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,75 ha und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,2 km Luftlinie vom Herstallturm.

II.2 Bodenverhältnisse und Topografie, Altlasten

Das zu überplanende Gelände steigt nach Südosten entlang der Würzburger Straße an und fällt leicht zur Medicusstraße hin ab.

Natürlich stehen vor allem Sande mit wechselnden Schluff- und Kiesanteilen sowie bindigen Einheiten an. Terrassensedimente (Gneisersatz) lagern unter dem Anstehenden.

Im Altlastenkataster der Stadt Aschaffenburg sind einige bebaute Grundstücke des Plangebiets enthalten. Die Verdachtsmomente beziehen sich auf aufgegebene und vorhandene Nützungen.

II.3 Erschließung und Verkehr

Das Planungsgebiet grenzt an die Würzburger Straße, die mit über 30.000 Kfz / 24h zu den hoch belasteten Straßen in Aschaffenburg gehört. Sie ist im Bereich des Planungsgebiets vierstreifig ausgebaut und bindet die Spessartstraße mit einer Lichtsignalanlage an. Die Schoberstraße, die für das Gesamtquartier eine Erschließungsfunktion übernimmt, ist dagegen als reine T-Kreuzung ausgestaltet. Der nordwestliche Teil der Medicusstraße ist als Sackstraße ausgebaut, der südöstliche Teil ist nur für den Anliegerverkehr freigegeben.

Entlang der Würzburger Straße und entlang der Spessartstraße sind Längsparkstreifen markiert bzw. angelegt. Sie dienen vorzugsweise dem Parkierungsbedarf für Kunden und Besucher. Der Stellplatzbedarf für die Wohnnutzung kann im Wesentlichen auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Punktuell muss der öffentliche Straßenraum jedoch Überlastfunktion übernehmen. Dies bedeutet straßenbegleitendes Längsparken entlang der Medicusstraße.

II.4 Nutzung

Das Planquartier ist zu wesentlichen Teilen bebaut. Einzelhandel, Gaststätten und verschiedene Gewerbebetriebe, die nicht alle wohnverträglich sind, prägen die Würzburger Straße. Zur Medicusstraße hin beherrscht Wohnbebauung die Quartiersnutzung. Der Stellplatznachweis erfolgt oberirdisch auf großen, befestigten Hofflächenbereichen. Die teilweise vorhandene, rückwärtige Wohnbebauung entspricht nicht mehr den zu fordernden Ansprüchen an Erschließung und Querlüftung.

II.5 Vorhandener Bewuchs

Der vorhandene, erhaltenswerte Bewuchs im Quartiersinnern und in den Vorgartenbereichen ist beachtenswert.

II.6 Entwässerung

Die in dem Bereich in öffentlicher Straße liegenden Kanäle und Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um die Ver- und Entsorgung des Quartiers sicherzustellen. Die Entwässerung der Wohngebäude zwischen Spessartstraße und Reigersbergstraße erfolgt zurzeit noch über einen privaten Kanal im Quartiersinnern. Im Zusammenhang damit soll der ehem. US-Kanal zwischen Hs-Nr. 1 – 23 der Medicusstraße in den öffentlichen Straßenbereich verlegt werden. Damit kann der mit Undichtigkeiten verhaftete Privatkanal abgeklemmt werden, können die genannten Anwesen einen direkten Kanalanschluss bekommen.

II.7 Bebauung und Stadtgestalt

Die Bausubstanz entlang der Würzburger Straße ist außerordentlich heterogen und von unterschiedlicher gestalterischer Qualität. Der nördlich gelegene Baublock zwischen Ringstraße und Spessartstraße ist im Wesentlichen als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen, traufständigen Gebäuden entlang einer klaren Bauflucht ausgebildet. Entlang der Würzburger Straße stehen die Gebäude unmittelbar an der Gehweghinterkante, während entlang der Medicusstraße „Vorgartenbereiche“ die Regel sind. Beim südlich gelegenen Baublock sind diese Prinzipien nur stellenweise erkennbar. Baufluchten und Gebäudehöhen der nördlichen Würzburger Straße sind nicht oder mangelhaft aufgenommen. Die vorhandene Wohnbebauung südwestlich der Würzburger Straße bilden in sich ein Ensemble und haben durchaus Qualität. Denkmalpflegerische Belange sind im Planungsgebiet nicht berührt.

III. Städtebauliche Bewertung

III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Die genauere Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen empfiehlt sich im Rahmen der Neubebauung der Grundstücke. Insbesondere abfallrechtliche Maßnahmen können bei Abbrüchen, Bodenaufbrüchen / Erdbaumaßnahmen und Folgenutzungen notwendig werden.

III.2 Erschließung und Verkehr

Über die vorhandenen Straßen ist das Plangebiet ausreichend mit dem Verkehrsnetz und öffentlichen Personennahverkehr erschlossen, bzw. angebunden. Die breiten Straßenflächen der Medicusstraße entsprechen nicht dem Charakter eines Wohngebiets. Es ist daher empfehlenswert, diese Verkehrsflächen räumlich zu gliedern.

Die vorhandene, öffentliche Erschließungsinfrastruktur ist durch einen Kanalneubau im nordwestlichen Teil zu ergänzen.

III.3 Nutzung

Das Planungsgebiet liegt an der Nahtstelle unterschiedlicher Nutzungen, die sich innerhalb des Gebiets verzahnen und stellenweise zu Unverträglichkeiten führen bzw. führen. Bei einer Schließung der Baulücken entlang der Würzburger Straße und einer Entkernung der Hinterhofbereiche werden die vorhandenen Nutzungskonflikte entschärft. Die künftige Nutzung entlang der Würzburger Straße muss mit der zu erwartenden Steigerung der Verkehrsbelastung verträglich sein.

III.4 Grünstruktur

Der erfasste, vorhandene Baumbestand sowie die zusammenhängenden Grünbereiche im Planquartier sind erhaltenswert.

III.5 Stadtgestalt

Die im nordöstlichen Teil noch vorhandene, stadtbildprägende Bebauung der Jahrhundertwende 1800/1900 ist weiter südlich verwischt und überformt. Das dortige Quartier hat deshalb auch kein eigenständiges, stadtbildprägendes Profil, sondern zerfällt in zufällig wirkende Teilbereiche.

IV. **Städtebauliche Ziele**

Die Überplanung des Quartiers hat das Ziel, in der Nachbarschaft zur Fachhochschule ein Umfeld zu entwickeln, das Synergien mit dieser hochwertigen Bildungseinrichtung möglich macht. Gleichzeitig soll jedoch auch das heute vorhandene intensive Wohnen, insbesondere in den der Würzburger Straße abgewandten Lagen erhalten und gefördert werden.

V. **Einzelfestsetzungen**

V.1 Erschließung

Im vollkommen erschlossenen Planquartier soll durch die Reduzierung des verfügbaren Fahrbahnquerschnittes der Medicusstraße (Anlage von Stellplätzen) der Charakter einer Anliegerstraße betont werden und Schleich- bzw. Andienungsverkehr vermieden werden. Im nördlichen Quartier wird die vorhandene und geplante Wohnbebauung erstmalig durch eine öffentl. Verkehrsfäche erschlossen, die gleichzeitig den zu bauenden, öffentl. Kanal aufnehmen kann.

So weit die vorhandene Parzellenstruktur mit gefangenen bebauten Grundstücken es erfordert, sind zur Gewährleistung der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Außerdem setzt der Bebauungsplan aus Gründen der Verkehrssicherheit Zufahrtsverbote an den Kreuzungsbereichen fest.

IV.2 Nutzung

Entlang der Würzburger Straße, als neuer städtischer Dienstleistungsachse, und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fachhochschule, sollen Ergänzungsbauten dem Bedarf dieses Wirtschaftsbereiches Entwicklungsmöglichkeiten einräumen. Die Beschränkung von Verkaufsflächen über alle Sortimente wurde vorgenommen, um an dieser auf die Innenstadt zuführenden Magistrale, in Randlage zur Aschaffenburger Innenstadt keine großflächige Konkurrenz zum Hauptgeschäftszenrum entstehen zu lassen. Außerdem würde der zu erwartende Kundenverkehr die Abwicklung des Verkehrs auf der Würzburger Straße erheblich behindern, sofern Andienung und Stellplatzanlagen für große Verkaufsflächen nicht rückwärtig über die Medicusstraße erschlossen würden. Eine solche Erschließung ist jedoch mit der dort vorhandenen intensiven Wohnnutzung nicht verträglich. Diese Überlegungen gelten in vollem Umfang auch für Vergnügungsstätten.

V.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen

Der Straßenraum der Würzburger Straße, südöstlicher Teil, soll den Kanon des nordwestlichen Teiles aufnehmen und ergänzen und stadtbildprägend Raumkanten und Höhen, Traufhöhen aufnehmen und komplettieren.

In den eröffneten Baufenstern lassen sich entlang der Würzburger Straße / Reigersbergstraße rund 8.500 qm neue Geschossfläche realisieren. Ein Zuwachs an Wohngeschossfläche im rückwärtigen Planbereich ist ergänzend, aber untergeordnet möglich.

Grundflächenzahl	MI-Gebiet	0,6 – 0,8
	WA-Gebiet	0,6
Geschossflächenzahl	MI-Gebiet	1,6 – 2,5
	WA-Gebiet	1,0 – 1,8

Die erhöhten Ausnutzungsziffern begründen sich aus der in wesentlichen Teilen vorhandenen Bebauung, die aufgenommen und aus städtebaulichen Gründen sinnvoll ergänzt werden soll.

Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da sonstige Maßnahmen (z. B. Entkernungen) und Festsetzungen (s. schädliche Umwelteinwirkungen) getroffen sind.

Ein Ausgleich ist durch die Neuanlage des in der Nachbarschaft entstehenden Stadtgartens „Am Rosensee“ gegeben.

Zu Gunsten der Raumwirkung ist in den Teilquartieren die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze vorgenommen worden.

Zur Fassung des Straßenraumes und aus Lärmschutzgründen ist entlang der Würzburger Straße die geschlossene Bauweise festgesetzt, während im Bereich der wohngenutzten Quartiere die Bauweise der Situation angepasst werde. Die Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Carports, Garagen sind so angeordnet, dass im Baublock zusammenhängende Freiflächen bestehen bleiben.

V.4 Stellplätze

Der Stellplatznachweis erfolgt grundsätzlich auf eigenem Grundstück. Flächen für Tiefgaragen sind ausgewiesen, um den Versiegelungsgrad zu steuern.

V.5 Grünordnung

Zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes enthält der Bebauungsplan verschiedene Vorschriften zur Begrünung. Hierzu gehört die Begrünungsvorschrift für Tiefgaragen sowie ihre maximale Höhenbegrenzung, die Erhaltungspflicht für bedeutsames Großgrün sowie die Beschränkung der Zulässigkeit für bauliche Anlagen auf den wohnungsbezogenen Freiflächen und die Begrünungspflicht für Vorgärten.

Zur räumlichen Gliederung der Medicusstraße ist auf der Nordseite eine Baumreihe mit Längsparkern vorgesehen. Damit wird gleichzeitig die vorhandene Vorgartensituation gestärkt und die Wohnsituation, der zur Straße ausgerichteten Wohnungen verbessert.

VI. Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung) ist nicht notwendig oder vorgesehen. Grenzregelungen, Leitungs-, Fahr- und Gehrechte sind vorgesehen.

VII. Altlasten

Die Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Mit einem Hinweis wird auf denkbare abfallrechtliche Probleme hingewiesen.

VIII. Kosten

Die notwendigen Erschließungsanlagen und Maßnahmen werden von der Stadt erstellt.

Neubau Erschließungsstraße	rd. 150.000 DM
Kanal-Neubau Medicusstraße	rd. 250.000 DM

Aschaffenburg, 20.09.2000 / ergänzt: 19.02.2001
Stadtplanungsamt


Käßler
Amtsleiter

aufgestellt:


Bubenzer
Sachbearbeiter