

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 – no-ri

B E G R Ü N D U N G

für das Gebiet zwischen der Großostheimer Straße, östlicher und südlicher Begrenzung der Geltungsbereichsgrenze und Mainwiesenweg im Westen (Nr. 8/2)

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Abgrenzung des Plangebietes

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes waren die Bauabsichten einiger betroffener Anlieger in diesem Gebiet, die anhand des rechtsverbindlichen Baulinienplanes keine Möglichkeit hatten, die gewünschten Genehmigungen zu erreichen. Es ging dabei sowohl um eine kleine Gebietserweiterung nach Nord-Osten als auch um eine Verdichtung.

Deshalb hat der Stadtrat in seiner Sitzung (Plenum) vom 18.03.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

2. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt vom Stadtzentrum (Herstallstraße) in einem Abstand mit ca. 2 km in westlicher Richtung im Bereich südlich der Großostheimer Straße und des Mains.

Im Nord-Westen wird das Planungsgebiet von der Großostheimer Straße, einer innerstädtischen und regionalen Hauptverkehrsstraße, im Nord-Osten von der freien Landschaft der Mainaue, im Süd-Osten ebenfalls von der Mainaue und im Süd-Westen durch den Mainwiesenweg mit den angrenzenden Sportanlagen eingegrenzt. Topographisch gesehen fällt das Gebiet von der Großostheimer Straße mit einem geringen Gefälle zur Mainaue hin. Der Mainwiesenweg selbst bildet eine U-Form, der zwei Anbindungen an die Großostheimer Straße besitzt. Die Nachbarschaft des Plangebietes wird durch die Großostheimer Straße abgetrennt. Sie stellt sich überwiegend als Gewerbegebiet dar, das mit Grundstückstiefen von ca. 65,00 m parallel entlang der Großostheimer Straße verläuft.

Die nördlichen an den Gewerbegebietsstreifen angrenzenden Grundstücke sind überwiegend als WA (Allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) festgesetzt. Das Plangebiet selbst ist in seinen Randbereichen, d. h. entlang der Straßen die das Plangebiet einrahmen, sehr unterschiedlich bebaut. Stellenweise liegt die Bebauung in einem Abstand von etwa 5 m vom Mainwiesenweg bzw. von der Großostheimer Straße. Stellenweise rückt die Bebauung bis in die Mitte der Grundstücke zurück, die sich von der Großostheimer Straße bis hin zum bestehenden Mainwiesenweg erstrecken. Die Nutzung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise i. d. R. als Familienheime. Lediglich am Nordwestrand besteht mit einer Tankstelle, einem Restaurant sowie einem Bürogebäude eine gemischte Nutzungsstruktur.

Die Lage des Plangebietes ermöglicht weiterhin, dass die Einkaufslagen des Stadtteils Nilkheim fußläufig und mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen sind.

3. Erschließungssituation

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist vollständig vorhanden. Die Großostheimer Straße bildet einen wesentlichen Bestandteil des Hauptstraßenverkehrsnetzes der Stadt Aschaffenburg mit nur schlecht ausgebauten Fußwegen. Der Mainwiesenweg ist als Mischfläche ausgebaut.

Das Planungsgebiet ist durch mehrere Buslinien erschlossen. Damit ist die Verbindung zur Innenstadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt. Alle Erschließungsanlagen im Gebiet sind für den inneren Bedarf ausreichend dimensioniert oder können dem Bedarf entsprechend ergänzt werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg wird der Bereich, für den

ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ausschließlich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Umgebung südlich der Großostheimer Straße im Osten und im Westen als auch südlich des Mainwiesenweges wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Für den größten Teil des Plangebiets besteht ein Baulinienplan nach dem sich die ganze vorhandene Bebauung bisher gerichtet hat.

Das Planungsgebiet liegt zu geringen Teilen im Hochwasserbereich des HQ100..

5. Städtebauliche Rahmenplanung

Für den Stadtteil Nilkheim wird zurzeit an einem Rahmenplan gearbeitet, das Planungsgebiet am Mainwiesenweg ist jedoch in diesem Rahmenkonzept nicht enthalten.

6. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Nutzungs- und Baustruktur grundsätzlich erhalten und abgesichert werden. Damit verbunden ist auch die Absicht, den Gebietscharakter der Siedlung zu erhalten und ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den südlichen Teil der Grundstücke zum Main hin durch eine landschaftsgärtnerische Anpflanzung einzugrünen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan für das Planungsgebiet weitgehend allgemeines Wohngebiet fest. Im Bereich der Großostheimer Straße im Westen des Planungsbereiches befindet sich eine Tankstellenanlage, ein Gewerbebetrieb und eine Gastronomie, die als Mischgebiet festgesetzt wurden.

Die notwendige Rücksichtnahme auf die gewachsene Umgebung erforderte auch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf solche, die einen höheren Störungsgrad wegen ihres Verkehrsaufkommens oder sonstiger Emissionen erwarten lassen. Es wurden daher alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sowie die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO soweit sie nicht Wohnungsbau betreffen nur ausnahmsweise zugelassen.

Um die mögliche Nachverdichtung bezogen auf die Grundstücksgrößen verträglich zu halten, wurde die Zahl der Wohnungen auf 3 je Wohngebäude beschränkt. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde zwangsläufig die Randbedingungen wie z. B. die notwendigen Erstellungen der Stellplätze und der notwendigen Garagen zahlenmäßig erhöhen und das verhältnismäßig kleine Wohngebiet einschließlich der Umgebung würde dadurch nachteilig beeinträchtigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Dichte und der Baumassen orientieren sich grundsätzlich an der umgebenden Wohnbebauung und schreiben insofern die gewachsene Struktur fort. Die Dichtewerte sind so weit angehoben, dass die angestrebte Nachverdichtung zulässig wird.

Die Abstände zwischen den Gebäuden in südlicher Richtung wurden mit mindestens 10 m festgelegt, damit vermieden wird, dass die langgezogenen Parzellen, die sich von der Großostheimer Straße bis zum Mainwiesenweg erstrecken, mit durchgehenden Gebäuden bebaut werden können.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs wurden – ausgehend von der vorhandenen Ge-

bäudestruktur – Flächen für die Garagen und Stellplätze südlich des Mainwiesenweges festgesetzt, die es zukünftig ermöglichen, den Stellplatzbedarf abzudecken. Es wurde ausgeschlossen, dass Stellplätze im Vorgartenbereich unmittelbar an der Wendeanlage und an den Straßen hergestellt werden können. Ziel ist es, damit eine homogene Vorgartengestaltung zu erreichen.

6.3 Stadtgestalt

Zur Wahrung der prägenden Elemente der vorhandenen Vorstadtsiedlung enthält der Bebauungsplan verschiedene örtliche Bauvorschriften sowie das Verbot der oberirdischen Verkabelung von Telekommunikationsanlagen.

6.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan selbst setzt Anpflanzungen von Bäumen, von Sträuchern und auch bestehende Bäume als Erhaltungsgebot fest. Damit soll prägende Freiraumqualität des Straßenraumes erhalten werden. Die verbleibenden Freiflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung Art. 5 geregelt und wurden in der Legende zum Bebauungsplan deshalb nicht weiter behandelt.

6.5 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissionen von der Großostheimer Straße wurden im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen, wonach Wohn- und Schlafräume aus Lärmschutzgründen auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite grundrissmäßig zu orientieren sind. In anderen Fällen sind für die Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster einschließlich der entsprechenden Zusatzeinrichtungen der Kl. 3 einzubauen. Für Wohn- und Schlafräume die der Lärmquelle zugewandt sind, sind mit mechanischen Lüftungseinrichtungen und einem Schalldämmmaß $R'w = 15 - 25 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.

6.6 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Der Bebauungsplan sieht zur öffentlichen Erschließung vor, dass die Entsorgung der Abwässer des Planungsgebietes im Mischsystem erfolgt. Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt.

Durch das städtische Umweltamt erfolgt über ein Wertstoff-Trennsystem die Müllbeseitigung.

Die Versorgung des Plangebietes im Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Abwasserbeseitigung ist durch das örtliche Versorgungssystem teilweise schon gesichert, teilweise werden die Anlagen im Zuge der Bebauungsplanumsetzung noch hergestellt. Die geplante Erschließungsfläche wird nur einem engen Personenkreis als Zufahrt zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist es auch möglich, die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien vorzunehmen. Zur Gewährleistung der Fahrbeziehungen für größere Fahrzeuge enthält der Bebauungsplan die Vorschrift, dass die umgebenden Vorgartenflächen nicht mit Zaunanlagen eingeeengt werden dürfen, sodass der Fahrzeugüberhang die privaten Grundstücksflächen überstreichen kann.

6.7 Hochwasserschutz

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die innerhalb des HQ100-Bereiches liegenden Flächen nur dann für Garagen und Stellplätze genutzt werden dürfen, wenn die wasserrechtliche Zustimmung vorliegt.

7. Statistische Werte

Geltungsbereich insgesamt

74.738,94 m²

Flächen für Garagen und Stellplätze

4.990,87 m²

öffentliche Wegeflächen/Straßenflächen

5.695,12 m²

Mischgebiet

4.161,37 m²

Allgemeines Wohngebiet

39.686,48 m²

Freiflächen

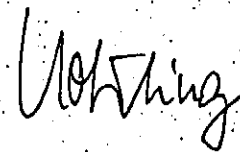
20.205,10 m²

Aschaffenburg, 05.09.2000
Stadtplanungsamt



Keßler

aufgestellt:



Nobiling