

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)

- MK** Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNB
- unzulässig sind:
 - Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNB)
 - Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNB)
- Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoß (einschließlich) allgemein zulässig

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauNB)

- z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. **0.4** Grundflächenzahl
- z.B. **0.8** Geschosflächenzahl
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)

- Verkehrsflächen

Sanierungsgebiet, Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauNB)

- SAN** Sanierungsgebiet
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

Bodendenkmale Bei allen Maßnahmen, die mit Erdingriffen verbunden sind, bei denen Bodendenkmäler betroffen sein können, ist eine gesonderte Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes -DSchG- zu beantragen.

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Arkaden

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 1375 Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude

Bauvorhaben Zu Bauanträgen, durch die Belange des Denkmalschutzes berührt werden können, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, zu hören.

BauNB Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66) (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl. S. 540), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 23. DEZ. 1997
STADT ASCHAFFENBURG

J. P. Baumann
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.06.1996 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 21.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang der Planentwürfe vom 28.08.1996 in der Zeit vom 16.12.1996 bis 10.01.1997 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.1996 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 28.08.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 17.01.1997 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.08.1996 i. d. F. vom 27.01.1997 wurde mit Begründungsentwurf vom 28.08.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.1997 bis 05.05.1997 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.07.1997 den Bebauungsplan vom 28.08.1996 i. d. F. vom 27.01.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 28.08.1996 gebilligt.

Aschaffenburg, 11.08.1997
STADT ASCHAFFENBURG

J. P. Baumann
Oberbürgermeister



Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 24.12.1997 für die Nr. 420-462, 10-9/31 unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den
Regierung von Unterfranken

Stammann

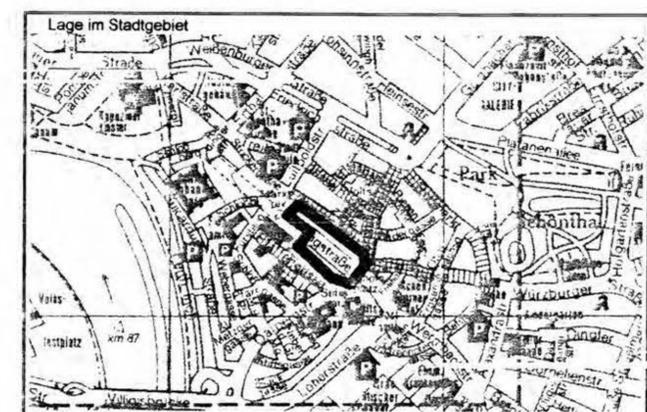


Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27. DEZ. 1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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

Aschaffenburg, 29. DEZ. 1997
STADT ASCHAFFENBURG

J. P. Baumann
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Marktplatz, Steingasse, den Grundstücksgrenzen der Fl.Nm. 1417 und 1421 der Herstattstraße, Dalbergstraße und Pfaffengasse
Änderung im Bereich beiderseits der Landingstraße

Baufereferat	Stadtplanungsamt
<i>Martens</i>	<i>Käßler</i>

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Keller / Baumann	28.08.96	27.01.97	1 : 1000	1/1

B E G R Ü N D U N G

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Marktplatz, Steingasse, den Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 1417 und 1421 der Herstattstraße, Dalbergstraße und Pfaffengasse (Nr. 1/1) im Bereich beiderseits der Landingstraße

1. *Planungsrechtliche Voraussetzungen*

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 i. d. F. vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420-4621.10-1/85 unter Auflagen genehmigt und ist seit 10.11.1987 wirksam.

Dieser Flächennutzungsplan stellt die Landingstraße als Hauptverkehrsstraße, den Änderungsbereich beiderseits der Landingstraße als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

1.2 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Marktplatz, Steingasse, den Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 1417 und 1421 der Herstattstraße, Dalbergstraße und Pfaffengasse (Nr. 1/1) vom 26.06.1973 i. d. F. vom 18.10.1973 ist seit 19.09.1975 rechtsverbindlich. Mit Ausnahme der Flächen der Fachoberschule (Gemeinbedarf) und des Kindergartens zwischen Steingasse und Treibgasse ist als Art der baulichen Nutzung ein „Kerngebiet“ i. S. der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237, berichtigt 1969, Seite 11) - BauNVO 1968 - festgesetzt. Zugelassen sind im Erdgeschoß Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige Läden, Wohnungen sind über dem Erdgeschoß zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung soll im Bereich beiderseits der Landingstraße neu definiert werden. Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums am 17.06.1996 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. *Planungsanlaß, Ziel und Zweck der Planung*

Die Bereiche beiderseits der Landingstraße liegen abseits der bevorzugten Einkaufsbereiche, die insbesondere durch die Fußgängerzone Herstattstraße mit den angrenzenden Seitenstraßen definiert werden. Im Vergleich hierzu ist die starkbefahrene Landingstraße für Fußgänger und Einkäufer wenig interessant, die Verbindung zwischen Marktplatz und Oberstadt wird durch die Schloßgasse und die Pfaffengasse, zwischen dem Marktplatz und der Herstattstraße durch die Steingasse und die Treibgasse hergestellt.

Diese Umstände haben dazu geführt, daß Geschäftsräume in der Landingstraße nur schwer zu vermieten sind und ein häufiger Wechsel der Gewerbetreibenden zu bemerken ist. Einzelne Geschäftsräume stehen daher zeitweilig leer.

Das Problem des Leerstandes ist auch auf die Tatsache zurückzuführen, daß durch den bestehenden Bebauungsplan in den Erdgeschossen lediglich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie sonstige Läden, nicht aber für das Kerngebiet typische Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen sind.

Eine weitere Folge dieser Festsetzungen ist, daß verstärkt Betreiber von Vergnügungsstätten an einer Ansiedlung interessiert sind. Diese sind in der Regel in der Lage, höhere Geschäftsmieten zu zahlen als Einzelhandelsbetriebe.

Die Art der Nutzung in diesem Bereich soll daher neu definiert werden, insbesondere sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um

- die Wohnbevölkerung vor allem in den Nachtstunden vor städtebaulich schädlichen Auswirkungen möglicher Vergnügungsstätten zu schützen und
- die Konzentration von Vergnügungsstätten in diesem Bereich, wo bereits zwei Spielhallen betrieben werden, zu vermeiden und dadurch zu verhindern, daß die noch bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch Vergnügungsstätten verdrängt werden, was zu einem weiteren, städtebaulich unerwünschten, Attraktivitätsverlust dieses Gebietes führen würde.

3. *Städtebauliche Situation*

Die Landingstraße stellt als Innenstadt-Hauptverkehrsstraße eine der meistbefahrenen Straßen des Stadtgebietes dar. Der für diese Verkehrsbelastung relativ schmale Straßenquerschnitt und die Höhe der Bebauung beiderseits der Straße führen dazu, daß durch die sich bildende hohe Abgasbelastung und den Straßenlärm die hier vorhandenen Geschäftsbereiche gegenüber den als Fußgängerzone ausgebildeten Bereichen um die Herallstraße deutlich geringere Attraktivität für Kunden darstellen. Auch als Fußgänger Verbindung zwischen dem „Scharfeck“ und dem Markplatz mit der dort vorhandenen Tiefgarage unter der Stadthalle ist die Landingstraße nicht attraktiv.

Trotz dieser Nachteile bestehen hier immer noch Einzelhandelsbetriebe, wobei jedoch auf die unter 2. genannten Folgen hinzuweisen ist.

Die Obergeschosse der Gebäude beiderseits der Landingstraße werden vorwiegend für Wohnzwecke genutzt.

In der Landingstraße werden z. Zt. zwei Spielhallen betrieben.

4. *Städtebauliche Ziele, Begründung der Festsetzungen*

Die Neudefinition der Art der baulichen Nutzung soll dazu beitragen, die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen zu erhalten, wobei jedoch auf die Wohnnutzung in den Obergeschossen Rücksicht genommen werden soll.

Wie bislang, sollen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Die zusätzliche Zulassung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch in den Erdgeschossen kann zu einer stärkeren Frequentierung dieses Gebietes beitragen und dadurch die noch vorhandene Einzelhandelsstruktur stär-

ken. Gleiches ist im Falle der Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu erwarten, diese sollen daher künftig auch in den Erdgeschossen errichtet werden dürfen.

Eine durch Tankstellen zusätzlich verursachte Verkehrsbelastung soll vermieden, deren Zulässigkeit daher grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die fehlende Attraktivität als Einzelhandelslage und der damit verbundene zeitweilige Leerstand bergen die Gefahr einer Massierung von Vergnügungsstätten in sich. Dies würde zu einer weiteren Verdrängung von Geschäften führen, da zum einen die Betreiber von Vergnügungsstätten höhere Mieten zu zahlen bereit sind, auch in für eine Einzelhandelsnutzung weniger interessanten Lagen, als andere Einzelhandelsbetriebe, andererseits Kunden vom Besuch von Geschäften durch die in der Umgebung sich befindlichen Vergnügungsstätten abgehalten werden. Dies widerspricht aber den Zielen der Stadt, die Innenstadtstruktur zu stärken, insbesondere um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Diese zu sichern ist Aufgabe der Bauleitplanung. Eine Klarstellung erfolgt durch § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach „insbesondere zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihre mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind weiterhin zu berücksichtigen die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB). Im Falle einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde durch die damit einhergehenden Störungen (z.B. Lärmbelästigungen) diesen Belangen nicht ausreichend Rechnung getragen.

Im Falle der Zulassung weiterer Vergnügungsstätten würde das überplante Gebiet sowohl für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als auch für Zwecke der Wohnnutzung uninteressant. Es droht eine Strukturänderung und somit die Verödung des Gebietes.

Es steht zu befürchten, daß die zuvor beschriebenen Nachteile einer unreglementierten Nutzung gegenüber den Vorteilen der freien Ansiedlung nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten überwiegen und geeignet sind, den Charakter dieses Innenstadtbereiches nachhaltig zu zerstören.

5. *Ausgewiesenes Sanierungsgebiet*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Innenstadt - 1. Abschnitt. Im Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen heißt es:

„4.2 Planungsziel

Durch die Neuordnung soll die Funktionsfähigkeit des Stadtkernes gesteigert und seine Entwicklung zu einem leistungsfähigen Schwerpunkt gesichert werden. Es muß das Ziel sein, daß sowohl die strukturelle Situation als auch der Wohnwert dieses Raumes verbessert wird. ...“

Diesen Zielen wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen Rechnung getragen.

6. *Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele wird an der Festsetzung „Kerngebiet“ festgehalten, ausgeschlossen werden jedoch Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) auf der Grundlage der Regelung des § 1 Abs. 5 BauNVO, die Zweckbestimmung als „Kerngebiet“ bleibt gewahrt.

Weitere Änderungen des bislang bestehenden Bebauungsplanes sind nicht veranlaßt.

7. *Auswirkungen der Planung*

Vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten genießen Bestandschutz, soweit dem nicht gesetzliche Regelung entgegenstehen.

Sonstige bislang ausgeübte Nutzungen werden in ihrer baurechtlichen Zulässigkeit nicht eingeschränkt.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Die Erstellung eines Sozialplanes gem. § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

Aschaffenburg, 28.08.1996
Stadtplanungsamt



Keßler

aufgestellt:



Keller