

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vergnügungsstätten sind aufgrund § 2a Nr.3 des Maßnahmensgesetzes zum Baugesetzbuch-BauGB-Maßnahmen G-i d F der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S.622) unzulässig.



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 22.04.1993 (BGBl I S. 466) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GBl S. 66) (FN BayRS 2020-1-1-1), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Bebauungsplan** beschlossen.

Aschaffenburg, 14.04.1994
STADT ASCHAFFENBURG

d. Beaud
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.10.1993 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22./23.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.1993 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 11.10.1993 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 03.12.1993 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.10.1993 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.1993 bis 03.12.1993 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.12.1993 den Bebauungsplan vom 11.10.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 04.01.1994
STADT ASCHAFFENBURG

d. Beaud
Oberbürgermeister



Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 14. März 1994

Nr. 420-4622/10-2/91

~~als~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 14. März 1994

Regierung von Unterfranken

Die Durchsetzung des ~~RB~~ RB wurde am 15.10.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns 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.

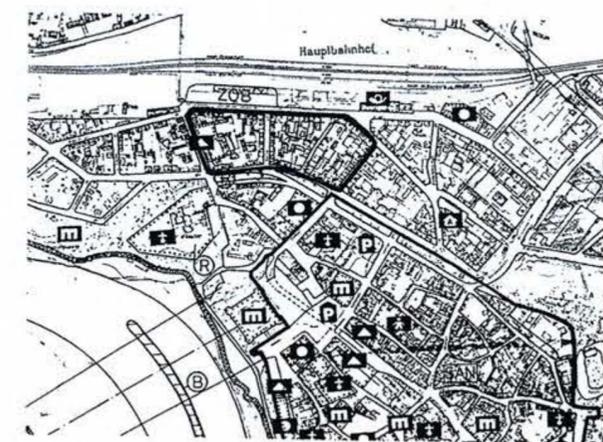
Aschaffenburg, 18.04.1994
STADT ASCHAFFENBURG

d. Beaud
Oberbürgermeister



Übersichtsplan (FNP)

M 1 : 10 000



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ludwigstraße, Erthalstraße, Weißenburger Straße und Kolpingstraße
Änderung

Baureferat Stadtplanungsamt

Martens *Keller*
Sachbearbeiter Keller

Keller Datum Bebauungsplan-Nr.

Keller 11.10.1993 1 / 22

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ludwigstraße, Erthalstraße,
Weißburger Straße und Kolpingstraße (Nr. 1/22)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt

Datum: 11.10.1993

Bearbeitung: Keller

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung 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 den Bereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Geländes der Kolpingschule östlich der Kolpingstraße (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule") als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § B Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Für das nun überplante Quartier besteht ein einfacher Bebauungsplan vom 07.08.1990 (rechtskräftig 26.10.1991); durch den die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Grundlage des - mittlerweile aufgehobenen - § 25 c Abs.

3 Satz 2 Nr. 3 BauNVO 1990 ausgeschlossen wird. Dieser wird durch die Bebauungsplanänderung ersetzt. Festsetzungen von Baulinienplänen werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt, sie bleiben weiterhin bestehen und werden lediglich ergänzt.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit

Der Bebauungsplan umfaßt das Quartier zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt/Main südlich des Hauptbahnhofes und des zentralen Haltepunktes für die Busse der Stadtwerke Aschaffenburg und der Regionallinien sowie der Weißenburger Straße (B 8). Es ist überwiegend bebaut, die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Westlich und südlich schließt sich eine Mischbebauung mit überwiegender Wohnnutzung an, östlich setzt sich die Struktur des überplanten Bereiches fort. Das überplante Quartier bildet zusammen mit den Bereichen um die Frohsinnstraße, die Weißenburger/Friedrichstraße, die City-Galerie, die Herstattstraße mit ihren Nebenstraßen sowie die der Dalbergstraße den Kernbereich der Stadt Aschaffenburg.

Im überplanten Bereich überwiegt in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung, insbesondere durch Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten. Darzeit befinden sich hier 3 Spielhallen (1 weitere ist nördlich der Ludwigstraße im Gebäude des Hauptbahnhofs untergebracht), 1 Stripteaselokal, 16 Gaststätten und 1 Videothek.

Die Nutzung der Obergeschosse erfolgt insbesondere durch Arztpraxen und Büroräume sowie durch Wohnungen. Nach der Fortschreibung der Einwohnerstatistik lebten zum 02.09.1993 hier insgesamt 567 Einwohner.

An der Kolpingstraße ist die Kolping-Grund- und Hauptschule untergebracht.

Das Gebiet entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung keinem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung, so daß Bauvorhaben sich nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Wie die Entwicklung in vielen anderen deutschen Städten zeigt, siedeln sich Vergnügungsstätten in verstärktem Maße in den besten Geschäftslagen der Innenstädte an; diese Tendenz ist auch in Aschaffenburg zu beobachten.

Von zur Zeit bestehenden ca. 20 Spielhallen in Aschaffenburg werden 3 im Bebauungsplangebiet betrieben, dies entspricht einem Anteil von 15%. Das einzige Stripteaselokal Aschaffenburgs befindet sich ebenfalls hier.

Es steht zu befürchten, daß die Zahl der Vergnügungsstätten in den nächsten Jahren weitem zunehmen wird. Im überplanten Gebiet ist dies besonders wahrscheinlich durch die Nähe zum Hauptbahnhof und dem zentralen Haltepunkt (mögliche Wartezeiten können überbrückt werden) sowie durch bereits bestehende Magnetbetriebe.

Im Falle einer weiteren Massierung von Vergnügungsstätten führt dies zu einer Verdrängung von Geschäften, da zum einen die Betreiber von Vergnügungsstätten höhere Mieten zu zahlen bereit sind, insbesondere als Lebensmittelgeschäfte, andererseits Kunden von Einzelhandelsbetrieben von deren Besuch durch die in der Umgebung befindlichen Vergnügungsstätten abgehalten werden. Dies widerspricht aber den Zielen der Stadt Aschaffenburg, die Innenstadtstruktur zu stärken. So wurden Änderungsverfahren für Bebauungspläne eingeleitet, welche Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen, mit dem Ziel des weitgehenden Ausschlusses der Einzelhandelsnutzung an der Peripherie. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielen der Bauleitplanung, 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 ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen 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 Nrn. 2 und 3 BauGB). Im Falle einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde durch die damit einhergehenden Störungen (z. B. Lärmbelastigungen) sowie die Zerstörung von Einkaufsstraßen diesen Belangen nicht Rechnung getragen.

Auch bedingen publikumswirksame Betriebe wie Vergnügungsstätten ein höheres Verkehrsaufkommen. Dies führt zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, wovon insbesondere die Anwohner betroffen sind sowie zu einer Verstärkung des Parkdrucks, wodurch Kunden von Einzelhandelsgeschäften sowie Fahrgästen der Bundesbahn weniger Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies läuft dem Ziel der Stadt Aschaffenburg, das Umfeld des Hauptbahnhofes langfristig durch geeignete Verkehrslenkungsmaßnahmen zu beruhigen, zuwider.

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 und unerwünschte städtebeuliche Mißstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB entstehen zu lassen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Eine Notwendigkeit zum Erlaß eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB besteht nicht. Art und Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch den Bestand vorgegeben, die Erschließungsanlagen sind vorhanden.

Vergnügungsstätten werden gemäß § 2 a Nr. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB - Maßnahmen G - i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) ausgeschlossen.

5. Auswirkungen der Planung

Vorhandene, baurechtlich genehmigte Vergnügungsstätten genießen Bestandsschutz, soweit dem nicht gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

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 gemäß § 180 BauGB ist nicht notwendig.

Aschaffenburg, 11.10.1993
Stadtplanungsamt


Keßler