

Geändert durch BPI 04/01b, in Kraft getreten am 10.06.2005

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO
 für den großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum) mit max. 5020m² Verkaufsfläche
 Zulässig ist die Errichtung
 • eines Verbrauchermärktes mit einer Verkaufsfläche von max. 2400 m², wobei die Verkaufsfläche für Lebensmittel auf höchstens 1560 m² beschränkt wird;
 • eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 920 m², wobei die Verkaufsfläche für Lebensmittel auf höchstens 660 m² beschränkt wird;
 • von weiteren Einzelhandelsbetrieben, wobei nachfolgend genannte Verkaufsflächen im Einkaufszentrum für die aufgeführten Sortimente nicht überschritten werden dürfen:
 Schuhe - max 500m², Tabak/Zigaretten - max 70m², Drogeriemärkte - max 350m², Bekleidung - max 400 m², Sportartikel - max 470m²
 Tankstellen sind nicht zulässig
 Wohnungen sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise erst ab dem 3. OG zulässig

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 Die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig
 Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Wohn-Einzelhäuser sind unzulässig
 Lager-/Ausstellungsflächen sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einer Größe von max. 25 % der Grundstücksfläche zulässig
 Zugelassen sind jedoch Verkaufsflächen für Kfz-Handel und Kfz-Zubehör

Maß der baulichen Nutzung
 z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 z.B. GFZ 1,8 Geschosflächenzahl
 z.B. III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
 o offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise
 - - - - - Baulinie
 - - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen
 Planstraße
 V öffentliches Verkehrsgrün
 P öffentliche Parkplätze
 Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 öffentliche Grünflächen

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Die Bepflanzung hat sich dem vorhandenen Bestand gemäß den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupassen.
Pflege der Pflanzungen:
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.
 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sog. Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m² belüftbarer Oberfläche anzulegen.
Ausfall von Pflanzen:
 Alle ausfallenden Hochstamm- und Solitärpflanzen sind grundsätzlich zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen ist bei einem Ausfall von über 10% nachzupflanzen.
Pflanzqualität:
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916

zu pflanzende Bäume
 erhaltenswerte Bäume und Sträucher

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 St Stellplätze

Örtliche Bauvorschriften
 PD / SD Pult- und Satteldach
 z.B. DN 5°-35° zulässige Dachneigung als Unter- und Obergrenze (Altgrad)
 Firstrichtung, bei Einzelhäusern = Richtung des Hauptfirstes

Kennzeichnungen
 Umgrünung von Flächen die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Sanierung ist nach den Erkenntnissen der Fachbehörden durchzuführen.
 Umgrünung von Flächen die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Sanierung ist je nach der vorgesehenen Nutzung nach Erkenntnissen der Fachbehörden durchzuführen.
 Umgrünung von Verdachtsflächen, die die nach der Nutzung als Steinbruch künstlich aufgefällt wurde. Es besteht der Verdacht, daß dabei umweltgefährdende Stoffe, wie Bauschutt, Hausmüll, Autowracks, evtl. Sonderabfälle und ggf. Munition mitein-gelagert wurden.

Hinweise
 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 bestehende Hauptgebäude
 bestehende Neben- und gewerbliche Gebäude
 abzubrechende Gebäude
 bestehende Wege- und Freiflächenbegrenzung
 Richtungspfeil für Fahrbahnen
 Maßangabe in Meter
 Böschungen

Gemarkungsgrenze
 Sichtfelder

Altlasten
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vorher militärisch genutzt. Nach den Ergebnissen von Bodengutachten wurden schließlich Bodenverunreinigungen festgestellt. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen wurden keine erheblichen Bodenbelastungen außerhalb der bezeichneten Bereiche festgestellt, die der vor-gesehenen Nutzung entgegenstehen. Eine Sanierung ist (außerhalb der zusätzlich gekennzeichneten Flächen) nach den Erkenntnissen der Fachbehörden nicht durch-zuführen. Jeglicher Bodenaushub ist nach dem Abfallrecht zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Werden bei Erdarbeiten Unter-grundverunreinigungen angetroffen, so ist die Stadt Aschaffenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind dann bis auf weiteres einzustellen.

Aushubmaterial
 Es wird empfohlen, vor dem Wiedereinbau oder der Entsorgung von auf dem Grundstück anfallenden Aushub- oder Abbruchmaterial, das möglicherweise mit Schadstoffen belastet ist, das Einvernehmen der Fachbehörden einzuholen.

Nachrichtliche Übernahme
Bodenfunde
 Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden und gemäß Art. 8 Abs. 2 sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im SO, GE+ + GE
 Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, GE+ + GE- Gebiet Wohnungen u.a. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, so sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Würzburger Straße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.
 Die Lärmschutzklasse der Fenster sind im bauaufsichtlichen Verfahren (nicht im Baugenehmigungsverfahren) festzulegen um auch die Genehmigungsstellen zu erfassen.

Garagen und Nebenanlagen
 Dies betrifft Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Stellplätze
 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
 Die zulässige Geschosflächenzahl kann gemäß § 21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Dächer / Dachneigung
 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen (siehe Planzeichen) können andere Dachneigungen und Dachformen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit technische Einrichtungen (z.B. Sonnenkollektoren, Aufzugsmaschinenraum etc.) dies erfordern. Das Straßen- und Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Doppelhäuser und Grenzgaragen sind mit einheitlicher Dachneigung und Dachfarbe auszuführen. Dachformen wie Krüppelwalme oder Schopfwalme sind unzulässig.

Balkone und Loggien
 Balkone und Loggien sind entlang der Würzburger Straße an den straßenzuge-wandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

Abstandsflächenregelung
 Artikel 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.

Freiflächengestaltung
 Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung erzielen sollen.
 Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 mittelkröniger Laubbaum, davon mind. 1 Baum im Vorgarten (bei Reihenpflanzung im Abstand von 5,00 m) sowie 5 Sträucher zu pflanzen, soweit keine andere Festsetzung hierzu erfolgt. Es sind ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden.

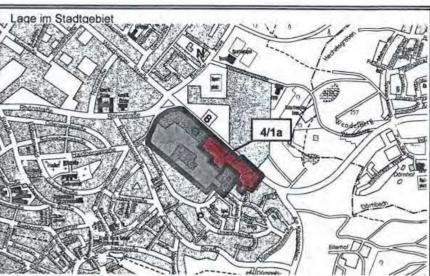
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 795), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Aschaffenburg, 12.04.2000
 STADT ASCHAFFENBURG
 i.V.
 Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 20.02.1991 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 01.08.1994 bis 29.08.1994 und vom 01.12.1997 bis 22.12.1997 stattgefunden.
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.1997 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 21.09.1997 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 02.01.1998.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.06.1999 wurde mit Begründungsentwurf vom 13.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2000 bis 18.02.2000 öffentlich ausgestellt.
 Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.04.2000 den Bebauungsplan vom 09.06.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 13.09.1999 gebilligt.

Aschaffenburg, 12.04.2000
 STADT ASCHAFFENBURG
 i.V.
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.05.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist anzuwenden.
 Aschaffenburg, 16.05.2000
 STADT ASCHAFFENBURG
 Klean Herzog
 Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für den südöstlichen Teilbereich der ehemaligen Ready-Kasernen für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, südlicher Teilbereich ehemalige Graves-Kasernen, Fußweg Koempelstraße mit südöstlicher und südwestlicher Grundstücksgrenze Fl.Nr.2307/13, Steubenstraße bis einschließlich südwestlicher Grundstücksgrenze Fl.Nr.2307/10, südwestliche und nordwestliche Geltungsbereichsgrenze

| | | | | |
|----------------|------------------|----------|----------|--------|
| Baureferat | Stadtplanungsamt | | | |
| Martens | Kesler | | | |
| Sachbearbeiter | Datum | Geändert | Maßstab | B-Plan |
| Heller | 09.05.99 | | 1 : 1000 | 4/1a |

VH
öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
17.01.2000 - 18.02.2000

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf für den südöstlichen Teilbereich der ehemaligen Ready-Kaserne für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, südlichem Teilbereich der ehemaligen Graves-Kaserne, Fußweg Koempelstraße mit südöstlicher und südwestlicher Grundstücksgrenze Fl.Nr. 2307/13, Steubenstraße bis einschließlich südwestlicher Grundstücksgrenze Fl.Nr. 2307/10, südwestlicher und nordwestlicher Geltungsbereichsgrenze (Nr. 4/1a)

1. Planungsanlass:

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat die Stadt Aschaffenburg die Überplanung aller freigewordenen Flächen der US-Streitkräfte eingeleitet. Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieser Gesamtplanung, die auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans erfolgt.

2. Abgrenzung des Planungsgebietes:

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der ehemaligen „Ready-Kaserne“ sowie Teile des östlich davon gelegenen Gewerbe-/Mischgebiets. Diese Einbeziehung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht die grundlegende und flächensparende Neuordnung der Verkehrserschließung in diesem Bereich.

Von der ehemaligen Kaserne sind nur die Teilflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, bei denen die Altlastenfrage bereits soweit geklärt ist, dass sie planungsrechtlich dargestellt werden können und bei denen die städtebaulichen Ziele soweit bestimmt sind, dass sie in Gebietskategorien zu fassen sind.

3. Planungsrechtliche Situation:

3.1 Regional- und Landesplanung:

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Aschaffenburg, das durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bleiben soll. Weiterhin soll 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 Neuordnung der ehem. Sondergebietsflächen wird all diesen regionalplanerischen Zielen in vollem Umfang gerecht.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.12.1995 sind die Bereiche beiderseits der St 2312 (Würzburger Straße) als gemischte Bauflächen dargestellt. Die St 2312 ist Bestandteil des städtischen Hauptstraßennetzes und ist die nach Osten gerichtete Einfallstraße der Stadt. Östlich der ehemaligen Kaserne schließen sich entlang der Hauptstraße gewerbliche Bauflächen an.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung:

Für die ehemaligen Kasernenflächen besteht kein Bebauungsplan. Die östlich davon gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke sind als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet in Bebauungsplänen festgesetzt. Rechtsverbindlich in Bebauungsplänen geregelt ist weiterhin die Verkehrsfläche der St 2312 sowie die gesamte ehemalige „Graves-Kaserne“ nördlich der Würzburger Straße. Das Planungsgebiet wurde, soweit es von der Würzburger Straße erschlossen war, teilweise als Innenbereich behandelt, der größte Teil der Flächen waren jedoch als Außenbereich im Innenbereich einzustufen.

4. Städtebauliche Situation:

Der östliche Stadteingang von Aschaffenburg war Jahrzehnte lang von militärischer Nutzung geprägt. Beiderseits der Würzburger Straße lagen Kasernen mit mehrgeschossigen Mannschaftsgebäuden, technischen Gebäuden, Abstellflächen und Sportanlagen. Diese Nutzungen waren auf die Würzburger Straße hin ausgerichtet und weitgehend von dort erschlossen.

Das Planungsgebiet ist größtenteils Bestandteil dieses Nutzungsgefüges und liegt in südöstlicher Stadtrandlage etwa 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Es ist etwa 5 ha groß und enthält großflächige, geplante Abstellflächen für militärisches Gerät und einige eingeschossige Kasernengebäude. Östlich der ehemaligen Kasernen, auf der Südseite der Würzburger Straße, besteht ein großes Autohaus mit Tankstelle und Servicegebäuden. Im Anschluss daran liegt eine Baulücke, die mehrgeschossig bebaubar wäre. Die gegenüberliegende Seite der ehem. zivilen Nutzung ist größtenteils unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Aus Richtung Osten kommend beginnt damit im Bereich des Planungsgebiets die geschlossene Bebauung beiderseits der Würzburger Straße, sodass dieser Bereich als „östlicher Stadteingang“ zu bezeichnen ist.

4.1 Untergrundverhältnisse und Altlasten

Der vorhandene Bodenaufbau im Planungsgebiet ist durch die Nutzung der vergangenen Jahrzehnte stark gestört. Grundsätzlich liegt das Gebiet im Bereich des Bröckelschiefers, der nur in geringfügigem Maße wasserdurchlässig ist, sodass in unterschiedlichen Tiefen mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Weiterhin muss mit Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Flächenausdehnung sowie unterschiedlichem Auffüllmaterial gerechnet werden. Außerdem sind innerhalb des natürlichen Bodengefüges einzelne Linsen mit verschiedenem Bodenmaterial (z. B. Ton) nicht auszuschließen.

Aufgrund der früheren militärischen Nutzung des ehemaligen US-Kasernenbereiches wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodenuntersuchungen hinsichtlich des Verdachtes von Altlasten vorgenommen.

Im Sommer 1992 wurden zunächst „beprobungslose Vorarbeiten“ seitens der Stadt Aschaffenburg in Auftrag gegeben, um eine „Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlung“ zu erhalten. Die Untersuchung der möglichen bzw. vorhandenen Bodenkontamination wurde entsprechend dem Bayer. Altlastenleitfaden (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bayer. Staatsministerium des Innern, München 1991) vorgenommen.

Die Ergebnisse der „Historischen Bodenrecherchen“, die sich mit Luftbildauswertungen, Ortsbesichtigungen, Befragungen und Behörden, Erörterungen in Arbeitskreisen mit betroffenen Trägern öffentlicher Belange und auch ortskundigen Personen etc. abzeichneten, sind grafisch in Kartierungen festgehalten. Darauf aufbauend wurden weitere Untersuchungen mit Probennahmen und -analysen von der Bundesvermögensverwaltung in Auftrag gegeben.

Im Sommer 1994 wurden „orientierende Erkundungen, Phase II a“ durchgeführt.

Für die untersuchten Flächen, die positive Befunde aufwiesen, wurden im November 1994 „verdichtende Untersuchungen, Phase II b“ vorgenommen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fanden in Form entsprechender Kennzeichnungen nach Abstimmung mit den hierzu zuständigen Behörden Eingang in den Bebauungsplan.

Die Untersuchungsergebnisse der Altlastenerkundung erbrachten in der südöstlichen Ecke der ehemaligen Ready-Kaserne einen aufgefüllten Steinbruch, dessen bauliche Nutzung nur durch erhebliche Entsorgungsmaßnahmen möglich wäre.

Eventuelle Beseitigungs-/Sanierungsmaßnahmen, die hohe Kosten verursacht hätten, sind deshalb nicht erforderlich, weil diese Flächen als Verkehrsflächen vorgesehen sind und damit vollständig versiegelt bleiben.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesamte Erschließung des Planungsgebiets ist durch Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen der Umgebung möglich. Zur Entwässerung muss bis zur Herstellung der Erschließungsanlagen für den Restbereich der Ready-Kaserne das Entwässerungsnetz der Kaserne provisorisch genutzt werden. Die übrige Versorgung wird von der Würzburger Straße aus neu aufgebaut.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen lassen sich nicht weiter verwenden, da sie zu speziell auf den Nutzungszweck Kaserne ausgerichtet waren und zu großen Teilen nur noch eingeschränkt gebrauchsfähig sind. Zur Verkehrserschließung wird, ausgehend von der Würzburger Straße, ein neues Straßensystem aufgebaut, das die entstehenden Baufelder berücksichtigt.

5. Städtebauliche Ziele

Die städtebauliche Konversion der ehemaligen US-Flächen entlang der Würzburger Straße soll diese innerstädtische und regionale Hauptverkehrsstraße zu einer auf die Innenstadt zuführenden Magistrale entwickeln. Es soll eine „Dienstleistungsachse“ vom Rand der Innenstadt bis zum Siedlungsrand entstehen. Bestandteil dieser Dienstleistungsachse sollen neben Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen (z. B. FH) gewerbliche Betriebe vorzugsweise im Bürobereich sowie Einzelhandelsbetriebe sein. Durch den gezielten Einsatz der Planungsinstrumente soll jedoch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und des Stadtteilzentrums Schweinheim nicht gefährdet werden, sodass insbesondere die Errichtung großflächiger Einzelhandelsprojekte relativ restriktiv gehandhabt werden soll. Dabei sind die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Aschaffenburg aus dem Jahr 1999 Maßstab für die Gesamtentwicklung.

Neben diesen nutzungsstrukturellen Grundsätzen soll der Bereich der Würzburger Straße aber auch baulich-räumlich besonders in Erscheinung treten. Der Straßenabschnitt der „Dienstleistungsachse“ soll von mehrgeschossigen Gebäuden flankiert

werden, die einen räumlich geschlossen wirkenden Straßenraum bilden. Die vorhandene mehrgeschossige Bausubstanz der ehemaligen Kasernen sollte nach Möglichkeit in die Neubauvorhaben integriert werden. Auch die Verkehrsflächen sollen dem repräsentativen Anspruch der „Dienstleistungsachse“ gerecht werden und sind daher für eine intensive, alleeartige Begrünung vorgesehen. Der östliche Endpunkt der „Dienstleistungsachse“ soll außerdem als räumlich stark in Erscheinung tretende Eingangssituation herausgearbeitet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung:

Für die großen Wohngebiete in den Stadtteilen Schweinheim und Gailbach mit insgesamt mehr als 14.000 Einwohnern bestehen seit Jahren im Stadtgebietsteil nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten. Ein großer Anteil der mobilen Wohnbevölkerung deckt ihren Bedarf daher außerhalb des Stadtgebiets in der Gemeinde Haibach in den drei dort vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Außerdem besteht in der Nachbarschaft dieser Lebensmittelbetriebe ein großes Angebot an Oberbekleidung und Schuhen aus dem unteren Preissegment, das ebenfalls intensiv aus Aschaffenburg in Anspruch genommen wird. Die Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Aschaffenburg belegen für die Gemeinde Haibach einen Kaufkraftabfluss von Aschaffenburg in die Gemeinde Haibach von ca. 1 Mio. DM für Lebensmittel und ca. 2 Mio. DM für Bekleidung. Die Gemeinde Haibach übernimmt insofern faktisch Versorgungsfunktionen für Aschaffener Stadtteile.

Um diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan daher ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus der Darstellung gemischte Baufläche des Flächennutzungsplans entwickelt, da gleichzeitig die übrigen Gebiete des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Die Konkretisierung des Sondergebiets ist auf der Grundlage eines landesplanerischen Abstimmungsverfahrens vorgenommen worden, das parallel zum Bebauungsplanverfahren für ein konkretes Projekt durchgeführt wurde. In diesem Verfahren hat die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde festgestellt, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt dann den Erfordernissen der Räumordnung entspricht, wenn bestimmte Sortimente und Verkaufsflächen nicht überschritten werden. Diese Sortimentsliste und Verkaufsflächen wurden daher in den Bebauungsplan übernommen (siehe Anlage 1).

Um der Forderung der Regierung von Unterfranken, durch geeignete Regelungen die zentrenschädigende Wirkung des Einzelhandels auszuschließen, gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan außer dem geplanten Sondergebiet nur noch Gewerbegebiet festgesetzt und dies zum Teil nur mit eingeschränkter Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung. Dieselbe Zielrichtung verfolgt auch der Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen im Sondergebiet.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen entlang der Würzburger Straße ergibt sich aus der hohen Verkehrsbelastung und aus der planerischen Absicht, das Wohnen nur als dienende Funktion der Hauptnutzung zuzulassen. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Lager und Ausstellungsflächen auf die rückwärtigen Lagen im Gewerbegebiet gründet sich auf die Zielsetzung, die Gebiete entlang der Würzburger Straße als hochwertige Gewerbebestandorte mit intensiver Bodennutzung zu entwickeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Im Sonder- und Gewerbegebiet wird für den nordöstlichen, vorderen Grundstücksbereich entlang der Würzburger Straße bis auf ca. 32,00 m Baufluchtlinie eine GRZ-Ausnutzungsziffer von 0,8 und eine GFZ-Ausnutzungsziffer von 1,8 bzw. 2,2

festgesetzt. Damit kann der unmittelbar an den Straßenraum angrenzende Gebietsrandstreifen auch optimal mit der städtebaulich gewollten Gebäudedominanz entwickelt werden.

Im rückwärtigen Gebietsabschnitt dagegen wird die GRZ mit 0,6 bzw. 0,8, die GFZ mit 1,6 ausgewiesen.

Entsprechend o. g. Planungsziele sind die Geschosszahlen für das Baufenster an der Würzburger Straße mit einer zwingend III-geschossigen bis zu einer IV- bzw. V-geschossigen Bauweise festgesetzt. Daran anschließend ist unterschiedlich eine Gebäudeentwicklung mit mindestens II-Geschossen auf Grund der Gebietslage (z. B. als vertikale Betonung am Straßenendpunkt einer Planstraße) erforderlich und so zwingend festgesetzt. Weitere Geschossregelungen sind mit den Angaben bis zu III bzw. IV als Höchstmaß von Bauhöhen getroffen worden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche:

Im Bebauungsplan werden durch die Baugrenzen ausreichend große Baufensterflächen bestimmt, sodass der notwendige Spielraum für eine funktionelle Betriebsansiedlung gewährleistet wird. Gleichzeitig verbleibt eine großzügige Vorgartenzone, die unbebaut bleiben soll und mit Festsetzungen für vorzunehmende Neuanpflanzungen eine innere Durchgrünung erfährt. Garagen oder Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) dürfen ebenfalls nur innerhalb der Baugrenzen oder der für sie ausgewiesenen Flächen errichtet werden, um einen einheitlichen Grünstreifen im Straßenraum weitgehendst zu erzielen.

Baulinien sind lediglich an zwei Grundstücksteilen vorgesehen, um eine städtebauliche Betonung exakt an dieser Stelle zu erhalten.

So signalisiert die Baulinienfestsetzung auf dem vorderen Grundstücksteil, am südöstlichen Endpunkt der inneren Planstraße, eine vertikale Akzentuierung des Straßenraumes.

Ähnlich ist auch die neu entstandene Ecksituation des Grundstücks (Autohaus Kunkel) am neuen Kreisverkehrsplatz, städtebaulich mit bedeutender Lage, zu gestalten. Auf Grund der geforderten Gebäudeentwicklung entlang der Würzburger Straße ist an dieser Stelle die „Eingangssituation als Torfunktion“ baulich zu markieren.

5.4 Sonstige Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücke:

Gemäß der Festsetzung „Freiflächengestaltung“ ist eine intensive Begrünung von Vorgartenzonen und nicht bebauten Grundstücksflächen vorgesehen. Außerhalb von Baufensterflächen sind Pflanzungen (z. T. mit Baumstandorten) vorzunehmen. Mit der teilweisen Festsetzung einer geschlossenen Bauzeile entlang der Würzburger Straße im vorderen Bereich des Sondergebietes und südöstlicher Teil des Grundstücksbereiches/Autohaus Kunkel sollen „unruhige Baufronten“ vermieden werden. In den sonstigen Gebietsabschnitten ist die offene Bauweise festgesetzt, um eine „aufgelockerte“ Gebietsstruktur mit durchgrünten Bereichen zu erhalten und optimale Gewerbebauten in funktioneller Hinsicht zu ermöglichen.

Zugelassen werden daher auch typische Dachformen für Hallenbauten bzw. eine Gewerbearchitektur mit Pult / Satteldach und einer Dachneigung von 5° bis 40°. Darüber hinaus sind auch andere Dachneigungen / Dachformen ausnahmsweise zulässig, so weit techn. Einrichtungen dies erfordern. Das Straßen- / Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Für Doppelhäuser und Grenzgaragen gilt aus Gestaltungsgründen die Regelung, dass diese mit einheitlicher Dachneigung und Dachfarbe auszuführen sind. Auf gebietsuntypische Dachformen wie Krüppel- oder Schopfwalme ist schließlich ganz zu verzichten und deshalb nicht zugelassen.

Nachdem auch Loggien oder Balkone nicht zum repräsentativen Gebäudecharakter an der „alleenartigen Einfahrtsstraße“ passen, sind diese entlang der Würzburger Straße unzulässig.

6. Verkehrserschließung:

Die grundlegende Neugestaltung zur Anpassung des Straßenraums der Würzburger Straße an die neue zivile Nutzung ist bereits im Bebauungsplan für die „Graves-Kaserne“ geregelt. Der Bebauungsplan schließt an die dort vorgenommenen Regelungen an, verändert sie jedoch im Bereich der Einmündung der Steubenstraße. Der Anschluss zur Würzburger Straße wurde nach Westen verschoben. Die Wohngebiete im Bereich der Steuben-/Schurzstraße sind somit künftig indirekt über die gewerblichen Flächen erschlossen und damit von dem heutigen Schleichverkehr befreit. Der Straßenanschluss liegt außerdem über einer vorhandenen Altlast und ermöglicht so den Verzicht auf aufwendige Sanierungsmaßnahmen. Seine bauliche Ausbildung ist als Kreisverkehrsplatz geplant, da hierdurch die Verknüpfung der gewerblichen Lagen beiderseits der Würzburger Straße leistungsfähig gewährleistet werden kann, gute Wendemöglichkeiten für die ÖPNV-Erschließung geschaffen werden können, und ein bauliches Signal am Ortseingang entsteht.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets sieht entsprechend seiner Nutzung Straßenbreiten zwischen 10 und 13 m vor. Außerdem sind an zentraler Stelle der ehem. Kaserne ein kleiner öffentlicher Platz mit öffentlichen Stellplätzen geplant. Die Lage der Straßen orientiert sich an der Topographie, um möglichst geringe Geländeänderungen zu erzwingen.

7. Schallimmissionen und Schallschutz:

Die Verkehrsbelastungen der Würzburger Straße entsprechen den Werten, die im Bebauungsplanverfahren für die „Graves-Kaserne“ angesetzt wurden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ein Schallschutzgutachten durchgeführt. Nach diesen Berechnungen für den Bebauungsplan Nr. 3/20 sind keine unzulässigen Überschreitungen der Orientierungswerte für den Schallschutz zu erwarten. Außerdem übernimmt der Bebauungsplan Nr. 4/1a sinngemäß die Schallschutzregelungen des Bebauungsplans Nr. 3/20.

8. Städtebauliche und statistische Werte:

| | | | |
|-----------------------|---|-----------------|----------------------|
| Bruttobauland | = | Plangebiet | ca. 5 ha |
| öffentl. Straßen/Wege | = | Verkehrsflächen | 5.000 m ² |
| Würzburger Straße | = | | 5.700 m ² |

9. Bodenordnende Maßnahmen:

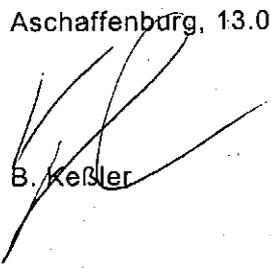
Es ist keine Baulandumlegung erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der BRD befinden und durch Veräußerung neu parzelliert bzw. an die Stadt übertragen werden.

10. **Überschlägige Ermittlung der Kosten für die „innere Erschließung“:**

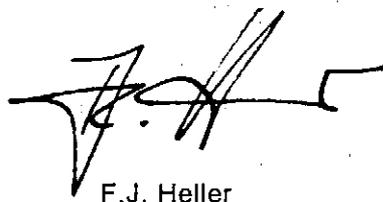
| | | |
|--|-------|----|
| a) Stadtwerke/Gas/Wasser | | DM |
| b) Stadtwerke/Stromversorgung/Straßenbeleuchtung | | DM |
| c) Tiefbauamt/Kanalbaumaßnahmen | | DM |
| d) Tiefbauamt/Straßen und Wege | | DM |
| Kosten insgesamt: | | DM |

Die Mittel hierfür werden in den kommenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Aschaffenburg, 13.09.1999



B. Keßler



F.J. Heller