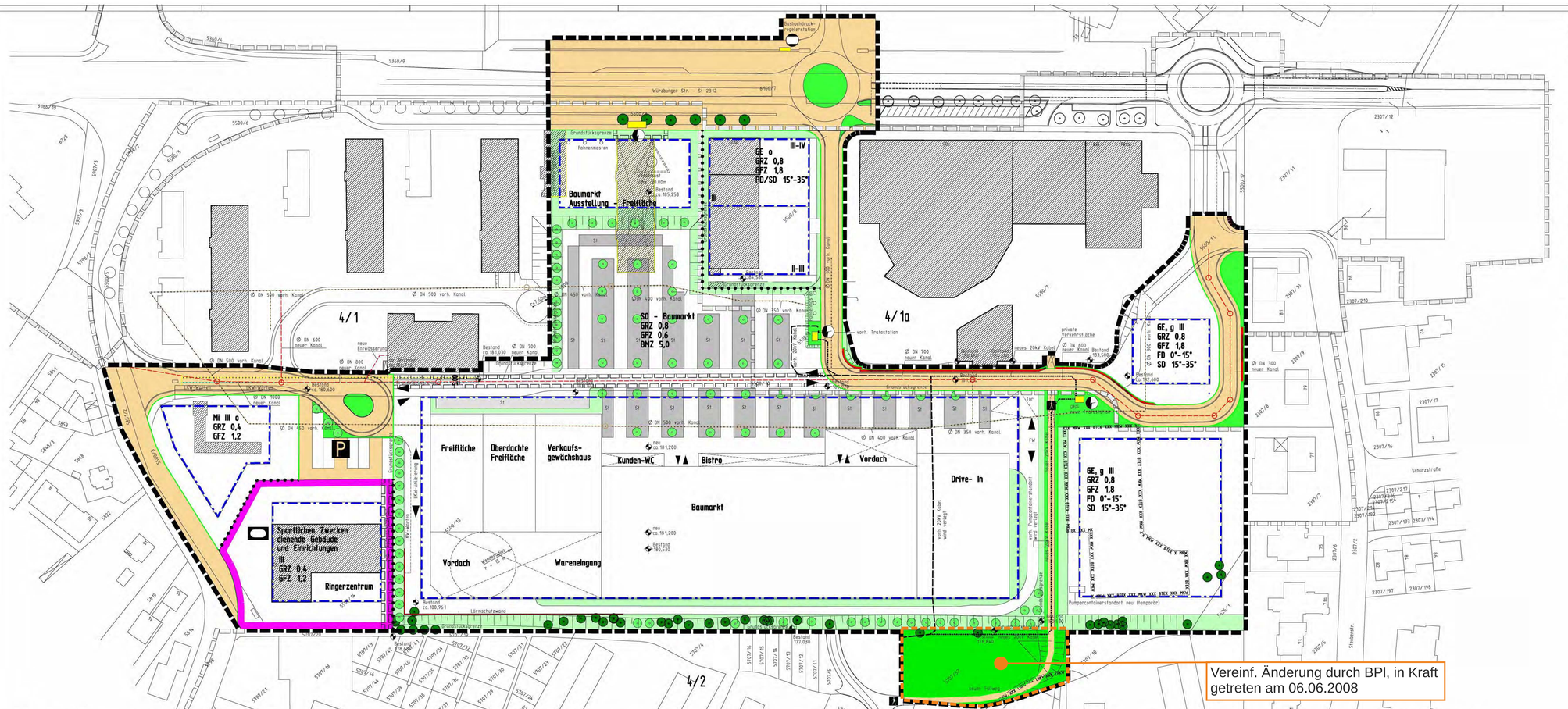

Vereinf. Änderung durch BPl, in Kraft getreten am 06.06.2008

Kennzeichnungen

Kontaminationsverdachtsflächen

Umgrenzung von Verdachtsflächen, die mit wassergefährdenden Stoffen (Kraftstoffen) belastet sind, und schädliche Bodenveränderungen in Form mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) aufweisen.
Im Falle von Nutzungsänderung oder Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen sind Bodenerkundungen sowie abfalltechnische Erkundungen durchzuführen

Umgrenzung von Verdachtsflächen, die mit wassergefährdenden Stoffen (Freon) belastet sind, und schädliche Bodenveränderungen in Form von leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) aufweisen. In diesen Bereichen sind Grundwasser und Boden kontaminiert!
In den gekennzeichneten Bereichen sind die bereits begonnenen Sanierungen von Grundwasser und Bodenluft weiter fortzuführen. Der Sanierungsvertrauf ist mit den Fachbehörden abzustimmen.

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 5500/13 Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- abzubrechende Gebäude
- Kundenstellplätze für Baumarkt
- private Grünfläche
- St Stellplätze
- z.B. 5,00 Maß für Abstandsfläche
- z.B. neu ca. 181,200 neue Höhen über NN
- z.B. Bestand ca. 180,321 Bestandshöhen über NN
- Einzelbäume (Anpflanzen) symbolischer Standort

Im Bauantragsverfahren sind die vorgesehenen Bäume, ihre Art und Größe, festzulegen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 08.06.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 30.03.2004 in der Zeit vom 19.07.2004 bis 16.08.2004 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2004 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 30.03.2004 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 06.12.2004.

Der Bebauungsplanentwurf vom 15.12.2004 wurde mit Begründungsentwurf vom 09.07.2004/08.12.2004 in der Zeit vom 21.02.2005 bis einschließlich 24.03.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 11.02.2005 wurde angegeben, dass eine Umweltvertraglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 06.06.2005 den Bebauungsplan vom 15.12.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 08.12.2004 gebilligt.

Aschaffenburg, 08.06.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 10.06.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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, 10.06.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- GE, — **Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO
  In den Baugebieten GE_g sind nur Betriebe und Anlagen die eine zulässige Geräuschemission von tagsüber 55 dB(A) je m² und nachts 40 dB (A) je m² nicht überschreiten (flächenbezogener Schallleistungspegel).
- GE — **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO
- SO Baumarkt — **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 BauNVO
  Das Sondergebiet Baumarkt dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Unterbringung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Drive-In/Baustoffverkauf und Gartenmarkt. Zulässig sind alle Gebäude und Einrichtungen, die für die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Drive-In/Baustoffverkauf und Gartenmarkt notwendig sind.

  Die gewichtete Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 19.400 m² festgesetzt. Die gewichtete Verkaufsfläche darf folgende Obergrenzen nicht überschreiten

- Baumarkt	10.720 m²
- Gartenmarkt	2.680 m²

In die gewichtete Verkaufsfläche gehen die innenstädtische zu 100 %, die überdachte Freifläche zu 50 % und die nicht überdachte Freifläche zu 25 % ein.

Innerhalb des Baumarktes sind maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.

Zum innenstadtrelevanten Randsortiment gehören:

- Elektrokleingeräte (*weiße Ware*)
- Lampen, Leuchten
- Haushaltswaren, Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Kunstgewerbe
- Mal- und Bastelbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Arbeitskleider, -schuhe
- Gardinen, Heimtextilien
- Unterhaltungselektronik, Telekommunikation
- Spielwaren
- Sportgeräte und -artikel
- Bekleidung (ohne Arbeitskleidung)
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)
- Zeitschriften, Bücher
- Lebensmittel (Backwaren, Süßwaren, Getränke usw.)
- Tabakwaren
- Wasch- und Putzmittel, Haushaltspapierwaren

Innerhalb des Gartenmarktes sind maximal 400 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.

Zum innenstadtrelevanten Randsortiment gehören:

- Schnittblumen
- Trockenblumen und Gestecke
- GPK, Kunstgewerbe
- Blumenbinderbedarf, Bastelbedarf
- Korbwaren
- Tiere
- Tiernahrung
- Tierzubehör

Zusätzlich zur Verkaufsfläche ist ein Bistro mit einer Grundfläche von max. 100 m² zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. **GFZ 1,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. **BMZ 5,0** Baumassenzahl (BMZ)
- z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. **III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität
- Gas

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Wasserleitung
- unterirdische Gasleitung
- unterirdischer Abwasserkanal
- geplanter, neuer Abwasserkanal
- vorh. 20kV Kabel
- neu zu verlegendes 20kV Kabel

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport- und Spielanlagen

- Fläche für Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche

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

- Vorhandener und zu erhaltender Baumbestand

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der AVG und der Stadt Aschaffenburg belastete Flächen (Links und rechts der Leitungsachsen jeweils 3,00m Schutzstreifen)
- Mauerscheiben/Gabionen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ältere Geltungsbereiche von Vor- und Nachbarbebauungsplänen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

- z.B. 0° bis 15° Dachneigung in Altgrad (untere und obere Grenze)
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Mobilfunkstandorte
Das Errichten von oberirdischen Leitungen für Kommunikationseinrichtungen wird nicht zugelassen.

GE_g GE und MI
Die zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche je Grundstück wird auf 200m² beschränkt mit der Auflage, kein innenstadtrelevantes Sortiment anzubieten. (siehe Landesentwicklungsprogramm Bayern Anlage B II 12.15)

Imbiss und Verkaufswagen/Container sind im Plangebiet unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Die vorgesehenen Werbeanlagen am Baumarktgebäude dürfen eine Höhe von 11,50m und die vorgesehenen Gebäudehöhe von 11,00m über zukünftigen Gelände nicht überschreiten.

Innerhalb der Ausstellungs – Freifläche im "SO-Baumarkt" ist ein Werbemast mit einer max. Höhe von 30,00m (Höhe über NN+215,00m) zulässig.
Eine Beleuchtung ist in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Bodenfunde
Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodenaltertümer müssen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden Gemäß Art.8 Abs. 2 sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

N
Würzburger Str.
Schurzstraße
Stadtstr.
Kreuzstr.
Kreuzkirche
Kreuzschule
Kreuzstraße
Kreuzgasse
Kreuzgasse
Kreuzgasse

7/61 – bu-kst-ri

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan für das Gebiet „Baumarkt Würzburger Straße“ zwischen Würzburger Straße, Kulmbacher Straße, Coburger Straße, südöstlicher Grenze, Sälzerweg, ehem. Kommandantur-Gebäude und der nordwestlichen Grenze durch das Grundstück Fl.Nr. 5500 (Nr. 4/1b)

Aufgestellt:

Aschaffenburg, den 09.07.2004 / 08.12.2004

Stadtplanungsamt

Bubenzer

0. Planungsanlass

Entsprechend der Zielsetzung der Rahmenplanung soll sich die Würzburger Straße zwischen Schöntal und Stadtrand zu einer Dienstleistungsachse mit Bezug zur Innenstadt entwickeln. Bestandteil dieses Konzepts ist auch ein neuer Bau- und Gartenmarkt am östlichen Ende der Würzburger Straße.

Bereits realisiert ist die Ausweitung des Angebots mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, für die Versorgung des Rosensee-Gebietes und des östlichen Stadtgebietes mit dem Stadtteil Schweinheim.

Zur Abrundung des Planquartiers ist es sinnvoll, die in der Nutzung brachgefallenen Flächen, sowie das inzwischen eingerichtete, überregionale Ringerzentrum (Olympia-Stützpunkt), in den Geltungsbereich mit hineinzunehmen.

1 Planungsrechtliche Situation

1.1 Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt im Süd-Osten des Oberzentrums Aschaffenburg, das durch die Ausweisung von Bauflächen Schwerpunkt der Region ist.

Der Dienstleistungsbereich soll in Aschaffenburg weiter ausgebaut werden, um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern. Der vorliegende Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung wird diesen regionalplanerischen Zielen in vollem Umfang gerecht.

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt.
Ein eingeleitetes Änderungsverfahren mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel ist abgeschlossen, aber noch nicht rechtswirksam.
Das eingeleitete Raumordnungsverfahren zur Ansiedlung eines Baumarktes steht unmittelbar vor dem Abschluss. Mit dem Feststellungsbeschluss kann auch die Flächennutzungsänderung rechtswirksam werden.
Vor dem Beschluss über den Bebauungsplan werden die zuvor genannten Verfahren abgeschlossen sein.

1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich bestand bisher kein Baulinien- bzw. Bauleitplan = Bebauungsplan (mit der Ausnahme des Grundstückes Fl.-Nr. 5500/8 – ATU).

1.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Auf der Basis des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahre 1993 wurde im Juli 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/1a beschlossen, der rechtskräftig ist und in seinen wesentlichen Teilen vollzogen ist.

Mit dem Bau von Erschließungsanlagen wurden die Voraussetzungen geschaffen, das jetzige Plangebiet in das Verfahren zu geben.

1.5 Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes weist in der Hauptsache ein „sonstiges Sondergebiet" nach § 11 der Baunutzungsverordnung, in dem der dort vorgesehene Baumarkt mit einer „gewichteten" Verkaufsfläche von rund 12.600 m² zulässig wird. Die „ungewichtete", überbaute Fläche liegt bei rd. 14.400 m².

1.6 Landesentwicklungsprogramm

Die vorgelegte Sortimentsliste und Verkaufsflächenaufstellung der Fa. Bauhaus ist sehr detailliert und berücksichtigt die Sortimentsgliederung nach Landesentwicklungsprogramm. Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Aschaffenburg ging noch von einer anderen Gliederung aus. Daher sind die nach dem Einzelhandelskonzept verfügbare Verkaufsflächengrößenordnungen nur bedingt mit den Verkaufsflächenzahlen der Fa. Bauhaus vergleichbar. Nach der damals üblichen Sortimentsgliederung sind ca. 1.200 m² Verkaufsfläche nicht dem Sortimentsbereich Hobby / Freizeit / Heimwerker / Garten zuzuordnen. Heute untergliedert das Landesentwicklungsprogramm diese Sortimentgruppe in Autozubehör; Badeinrichtungen und Sanitärerzeugnisse; Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Eisenwaren; Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien; Farben, Lacke, Tapeten Teppiche, Bodenbeläge; Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen; Möbel, Küchen.

1.7 Raumordnungsverfahren

Auf Antrag des künftigen Baumarktsbetreibers wurde von der Regierung von Unterfranken ein Raumordnungsverfahren (ROV) eingeleitet, welches noch im Dezember 2004 zum Abschluss gelangen soll.

Nach der derzeitigen Planung gliedert sich die gewichtete Fläche des Baumarktes in:

	gewichtete Fläche	**Bruttofläche**
Baumarkt	8.640 m²	≙ 8,700 m²
Drive-In / Baustoffe	1.386 m²	≙ 2.800 m²
Gartencenter / Stadtgarten	1.620 m²	≙ 1.600 m²
überdachte Freifläche	648 m²	≙ 2.600 m²
Freifläche, sonstige	324 m²	≙ 1.300 m²
	12.618 m²	≙ **17.000 m²**

In die gewichtete Fläche gehen die Innenflächen zu 100%, die überdachten Freiflächen zu 50% und die nichtüberdachte Freifläche zu 25% ein.

Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche des Baumarktes sind maximal 966 m² Verkaufsfläche für branchentypische Randsortimente wie Leuchten, Galerie- und Bilderleisten, Gardinen mit Zubehör, Bastel-Artikel und Haushaltsartikel zulässig.

Zusätzlich zur Verkaufsfläche ist ein Bistro mit einer Grundfläche von max. 100 m² zulässig.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.250 ha und überlappt in kleinen Teilbereichen die Bebauungspläne Nr. 4/1a und Nr. 4/2. Das Plangebiet umfasst in Teilen die ehem. Graves-Barracks und liegt im Süd-Osten des Stadtgebietes an der Würzburger Straße.

2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

In Teilbereichen bestehen vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen, die ergänzt oder ersetzt werden müssen.

2.3 Erschließung und Stellplatzbedarf

Die Haupterschließung dieses Baumarktes erfolgt über die Kulmbacher Straße, welche mit einem Kreisverkehr an die Würzburger Straße angebunden wird. Darüber hinaus sind Erschließungsmöglichkeiten über die Coburger Straße und vom Sälzerweg her gegeben.

Der Stellplatzbedarf für die Sonderbaufläche „Baumarkt" in Höhe von rd. 500 Stellplätzen wird auf eigenem Grund und Boden nachgewiesen und kann durch die gegebene Erschließungssituation und die leistungsfähige Würzburger Straße abgewickelt werden.

Ansonsten sind an der öffentlichen Verkehrsfläche am Sälzerweg (Ringerzentrum) Stellplätze nachgewiesen. Hier wird auch die Möglichkeit geboten, für den Andienungs- und Versorgungsbetrieb des geplanten Baumarktes LKW-Parkplätze (ca. 3 Stück) zusätzlich auszuweisen.

2.4 Nutzung

Mit Ausnahme des vorhandenen Ringerzentrums ist die ehem. Nutzung des Planquartiers als amerikanische Kaserne brachgefallen.

Im Norden (B-Plan Nr. 4/1a) hat sich großflächiger Einzelhandel etabliert.
Die Restflächen der ehem. Kasernen müssen noch einer neuen Nutzungszuordnung zugeführt werden.

Im Süd-Westen ist die Wohnanlage „Schweinheimer Gärten" entstanden, in der eine reine Wohnnutzung herrscht.

Im Süd-Osten befindet sich das Mischgebiet entlang der Steubenstraße.

2.5 Bebauung und Stadtgestalt

Im Bebauungsplangebiet sind ehem. dort vorhandene Gebäude (mit Ausnahme ATU an der Kulmbacher Straße) beseitigt worden. Das Gelände kann als geräumt eingestuft werden.

2.6 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das Planquartier ist in wesentlichen Teilen befestigt und versiegelt.
Zwei Höhensprünge charakterisieren das Quartier. So ist ein Höhenversatz zwischen der vorhandenen Bebauung „Schweinheimer Gärten" und einer zum Bestand der Einzelhandelsnutzung festzustellen. Das eigentliche Grundstück des geplanten Baumarktes kann als eben eingestuft werden.
Wesentlicher, erhaltenswerter Bewuchs ist nur an der Böschungskante zu den tiefer liegenden „Schweinheimer Gärten" festzustellen.

3 Städtebauliche Bewertung

3.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Die gefundenen Kontaminationsverdachtsflächen machen weitere Bodenerkundungen im Falle einer Nutzungsänderung oder Baumaßnahme erforderlich.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die vorhandenen Erschließungsanlagen müssen teilweise ersetzt, bzw. erneuert und ergänzt werden.
Die Erschließungsanlagen für den öffentlichen Verkehr sind im Ansatz vorhanden und müssen weiter- bzw. durchgebaut werden.

3.3 Grünstruktur

Der vorhandene Baumbewuchs am Höhensprung zur Wohnanlage „Schweinheimer Gärten" ist zu erhalten und in seiner Art nachzuverdichten, bzw. neu anzulegen.
Beidseitig des zu bauenden Fußweges sind auf öffentlicher und privater Fläche Bepflanzungen Ziel. Die zu fordernden Baumpflanzungen im Zusammenhang mit den Stellplätzen sind insgesamt auf dem Grundstück im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.4 Nutzung und Stadtgestalt

Die Hauptnutzung im Planbereich wird der angedachte Baumarkt repräsentieren.
Das außerhalb des Geltungsbereichsgrenze liegende ehem. Kommandantur-Gebäude wird als ein wertvolles Zeichen der Baukultur seiner Zeit eingeschätzt.

4 Städtebauliche Ziele

4.1

Mit der Einzelhandelseinrichtung in Form des Baumarktes soll im Stadtgebiet von Aschaffenburg ein Sortiment untergebracht werden, das bisher bezogen auf die Stadtgröße deutlich unterrepräsentiert ist, und sich daher vor allem im Umland der Stadt angesiedelt hat. Hier sind besonders zu nennen die großen Baumärkte in Hösbach und Stockstadt sowie der in jüngster Zeit

entstandene Gartenmarkt Dehner in Mainaschaff. Insgesamt verfügen diese Märkte über ca. 25.000 m² Verkaufsfläche, wogegen im Stadtgebiet selbst nur etwa 10.000 m² Verkaufsfläche angeboten werden.
Dieses Defizit soll der geplante Baumarkt ausgleichen.

Im Bereich der Ausstellungs- und Freifläche zum Baumarkt, direkt an der Würzburger Straße, wird ein Werbeträger bis zu 30,00 m Höhe über der Würzburger Straße zugelassen, um auf den dahinter liegenden Baumarkt aufmerksam zu machen.
Zentrumsrelevante Nutzungen werden im Plangebiet grundsätzlich nicht zugelassen (s. Nutzungszuweisungen).
Der Stellplatzbedarf für die geplante Neubebauung ist auf den Grundstücken nachzuweisen.

4.2 Grünverbindungen

Eine Durchgrünung der rd. 450 Stellplätze für den Baumarkt hat zu erfolgen.
Im Böschungssprung zu den „Schweinheimer Gärten" sind Ergänzungspflanzungen vorgesehen.
An der Grenze zum Ringerzentrum markiert eine Baumreihe die Nutzungsgrenze.

4.3 Erschließung, Grundstückszuschnitte

Die Erschließungsanlagen Coburger und Kulmbacher Straße sind zu einer Spange zu ergänzen.
Im Planbereich muss ein neuer Entwässerungskanal gebaut werden, der - abgesichert über eine Grunddienstbarkeit mit Schutzstreifen zugunsten der Stadt – durch das Gelände des geplanten Baumarktes geführt werden muss.
Eine 20kV-Leitung der Aschaffenburger Versorgungs-GmbH wird in den geplanten öffentlichen Fußweg verlegt.
Die Grundstückszuschnitte ergeben sich durch die Erschließungsanlagen.

4.4 Altlasten, Lärmimmissionen

Die evtl. kontaminierten Altlastenverdachtsflächen sind als Kennzeichnungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Die Gewerbebauflächen im Süd-Osten des Plangebiets sind als abgeminderte Gewerbegebiete mit den Emissionen eines Mischgebietes festgesetzt. Damit wird auf die vorhandene, umgebende Nutzung Rücksicht genommen.
Auch von dem Sondergebiet „Baumarkt" dürfen nur Emissionen eines Mischgebietes ausgehen, um die reine Wohnbebauung der „Schweinheimer Gärten" vor schädlichen Lärmimmissionen zu schützen.
Im Baugenehmigungsverfahren zum Baumarkt ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

4.5 Bauabschnittsbildung

Eine besondere Bauabschnittsbildung ist nicht vorgesehen.

5 Einzelfestsetzungen

5.1 Verkehrsflächen

Um den Baumarkt voll zu erschließen und dem Edeka-Markt weitere Stellflächen zu sichern, wird die – in Ansätzen bereits gebaute – Coburger Straße neu verlegt und in Form einer Spange mit der Kulmbacher Straße verknüpft.
Vom Wohngebiet Schweinheim / Steubenstraße wird ein Fußweg ausgewiesen, um die dort entstandenen Nutzungseinrichtungen auch fußläufig zu erreichen.
Der Sälzerweg erhält einen Wendehammer, den auch LKW mit Anhänger benutzen können.

5.2 Abbrüche

Die ehemaligen auf dem Kasernengelände befindlichen Gebäudeeinheiten im Plangebiet sind abgebrochen und beseitigt.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wesentliche Neubebauung im Planbereich wird der dort vorgesehene Baumarkt werden. Die Gebietsausweisung setzt dort ein Sondergebiet – Baumarkt fest.
Die sich im Süd-Osten ergebenden Flächen werden als GE_B-Gebiet festgesetzt. Einzelhandel ist in diesen Bereichen nur noch sehr eingeschränkt möglich.
Im Nord-Westen wird neben der Gemeinbedarfsfläche „Ringerzentrum" noch die Möglichkeit einer Umnutzung des ehemaligen Wachgebäudes der Kaserne in eine MI-Gebietsfläche angeboten.
Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den SO- und GE-Gebieten sind

auf 0,8,

im MI-Gebiet und der Fläche für Gemeinbedarf

auf 0,4

festgesetzt.
Die Geschossflächenzahlen schwanken zwischen

0,6 bis 1,8

je nach Gebietszuweisung.

Baugrenzen setzen die überbaubaren Grundstücksteile fest.

5.4 Stellplatzanordnung

Der Stellplatznachweis ist auf den Baugrundstücken zu führen.

5.5 Telekommunikation

Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen im Plangebiet wird nicht zugelassen.

5.6 Lärmschutz

Zu der Wohnbebauung „Schweinheimer Gärten" hin wird der Baumarkt selbst zum Lärmschutz aus den Stellplatzflächen beitragen. Eine festgesetzte Lärmschutzwand im Bereich der Andienung des Baumarktes soll die gleiche Funktion ausüben.
Wegen der sonstigen Lärmemissionen aus dem Quartier heraus wird der zulässige äquivalente Dauerschallpegel auf den eines Mischgebietes herabgesetzt.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss ein Lärmgutachten des Baumarktes die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung nachweisen.

6 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in wesentlichen Teilen – noch – (Baumarkt, süd-östlicher Bereich) im Eigentum des Bundesvermögensamtes Amberg, Zweigstelle Würzburg. Eine Veräußerung ist geplant.
Ansonsten herrscht Privateigentum.
Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

7 Kosten

Für die Erschließung des Planbereiches werden folgende Kosten geschätzt:

Kanalbau	ca. 850.000 €
Straßenbau	ca. 325.000 €
Elektrische Versorgung	ca. 265.000 €
Wasserversorgung	ca. 80.000 €
Gasversorgung	ca. 82.000 €

8 Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Aschaffenburg, den 09.07.2004 und 08.12.04
Stadtplanungsamt

Brendler

Bubenzer
Sachbearbeiter