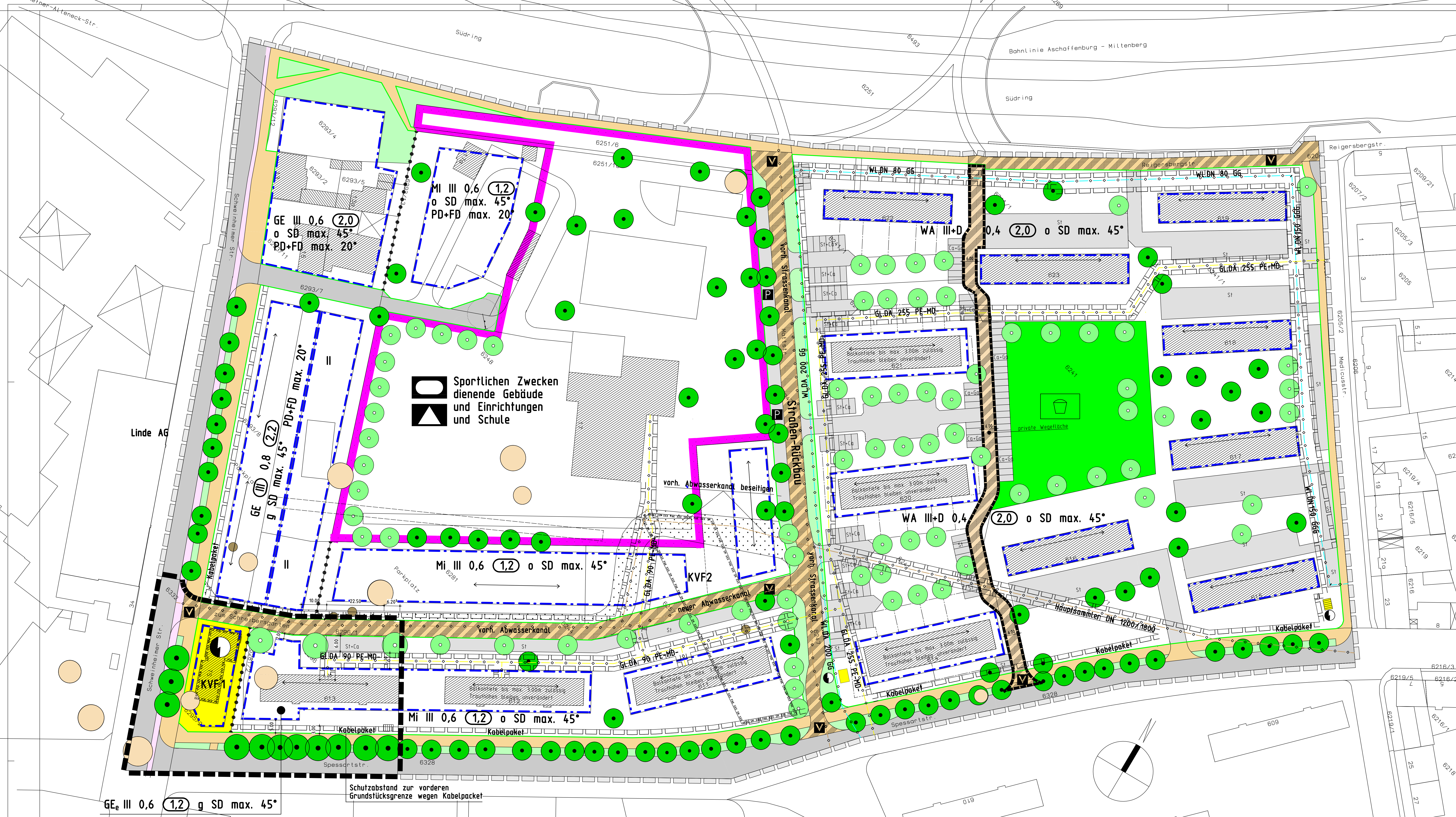




Aufgrund § 7 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) 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) 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, 28.07.2009
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 11.06.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung vom 24.04.2007 in der Zeit vom 23.07.2007 bis 13.08.2007 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.07.2007 auf Grundlage des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung vom 24.04.2007 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 14.09.2007.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 22.10.2008 wurde mit Begründungsentwurf vom 22.10.2008 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.03.2009 bis einschließlich 03.04.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2009 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 22.10.2008 mit Begründungsentwurf vom 22.10.2008 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 03.04.2009.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 13.07.2009 die Änderung des Bebauungsplanes vom 22.10.2008 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 22.10.2008 gebilligt.

Aschaffenburg, 28.07.2009
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 31. Juli 2009 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung vom 22.05.2009 nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Odenbergstr. 15, Stadtplatzsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 31. Juli 2009
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit den Emissionen eines MI-Gebietes
Ausgeschlossen sind Vergnügungsfstätten, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, dauerhaftes Wohnen und Freibewirtschaftung.

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
 öffentliches Straßenbegleitgrün
 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich

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

Elektrizitätsversorgung/bestehende Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch Gasleitung (GL DA 90 PE-MD-)
 unterirdisch Abwasserkanal
 vorh. ELI-Leitungen mit erforderlichen Schutzabstand von 3,00m

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

zu pflanzende Bäume (symbolische Angaben der Baumstandorte)
 Vorhandener und erhältenswerter Baumbestand

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gedachten Bebauungsplanes
 Grenze unterschiedlicher Nutzung
Im Leistungsrecht zu Gunsten der AVG und der Stadt Aschaffenburg belastete Flächen (links und rechts der Leitungssachsen jeweils 3,00m Schutzstreifen).
 Geltungsbereich des unveränderten Bebauungsplanes 4/6a

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

Schutz vor schädlichen **Umwelteinwirkungen**
Durch geeignete Grundruffarstellung sind die für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume auf der lärmabgewandten Seite der Schweineimer Straße anzuordnen. Fenster der Lärmschutzklasse III mit einem Schalldämmmaß von 37 dB sind im vorgenannten Bereich einzubauen. Die der Schweineimer Straße zugewandten Bereiche sind mit Fenstern der Schallschutzklasse IV mit einem Schalldämmmaß von 40-44 dB auszustatten.

Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Begrünung oder zur Einrichtung von Anlagen der sozialen Nutzung bis zu einer Flächengröße von 35 m²/Grundstück ist zulässig, wenn keine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung zu erwarten ist und eine einheitliche Gestaltung gewährt ist.

Telekommunikationsleitungen
Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird nicht zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung
SD max. 45° Satteldach, Dachneigung max. 45°
Bei zwingendem Grenzabbau ist die Dachneigung und Dachform des angrenzenden Gebäudes maßgebend.

Nachrichtliche Übernahme

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

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Kennzeichnungen

Kontaminationsverdachtsflächen
 Kennzeichnung KVF - Nr. 1
Umgrenzung von Flächen, die mit wassergefährdenden Stoffen (Treiböl) belastet sind, und möglicherweise schädliche Bodenverunreinigungen in Form von polychlorierten Biphenylen (PCB) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aufweisen können. Im Falle von Nutzungsänderung oder Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen sind Bodenerkundungen sowie abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.

Ehemalige Bombenrichter und Blindgänger

Punktförmige Darstellung der Blindgänger - Verdachtspunkte
 Kreisförmige Darstellung für Einschlagrichter

Im Falle von Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereiche sind abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.
Im Falle von Aushubarbeiten ist eine ständige Kampfmittelüberwachung des Aushubs notwendig.

Hinweise

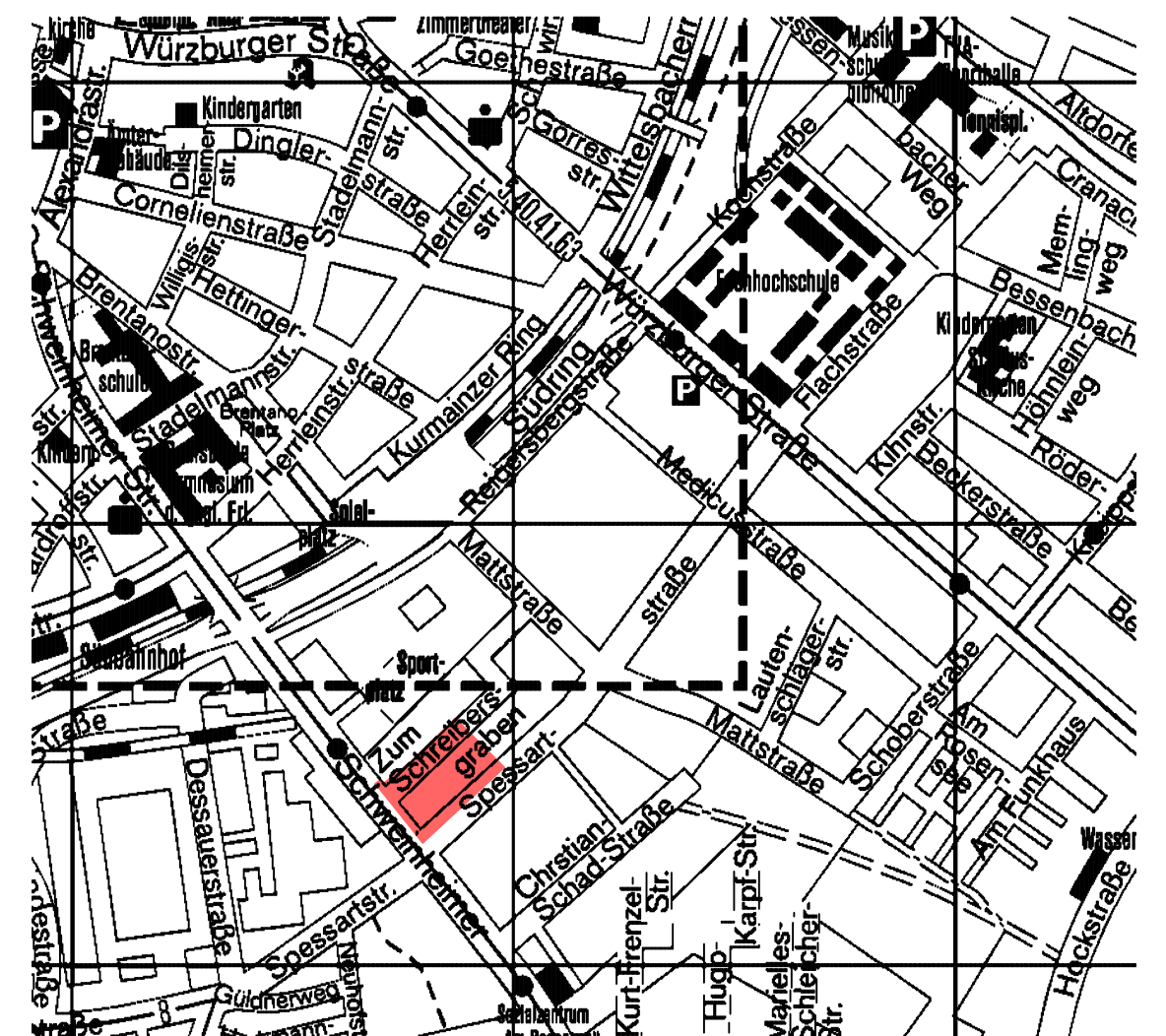
bestehende Grundstücksgrenze
z.B. 6281/2
 bestehende Hauptgebäude (mit ehem. US-Gebäude Nr. 613)
 bestehende Nebengebäude
z.B. Maße
 Private Verkehrsfläche für Stellplätze und Carports

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ist anzuwenden

Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten sind bei Gebäuden ab mindestens 30° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit Kupfer- oder Zinkblechverkleidung ausgeführt werden, insgesamt maximal die Hälfte des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet
"Nordwestlich Spessartstraße" zwischen Medicusstraße, Spessartstraße, Schweineimer Straße und Ringstraße im Bereich Schweineimer Straße / Spessartstraße

Referat für Stadtentwicklung Stadtplanungsamt

Keller Kleinerüschkamp

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Heller/Lingk	24.04.2007	22.10.2008	1:500	4/6a

H/8 - 890 / 1329 (1:18m)
Allplan 2009

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nordwestlich Spessartstraße" zwischen Medikusstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und der Ringstraße im Bereich Schweinheimer Straße / Spessartstraße (Nr.4/6a)

B E G R Ü N D U N G

Stadt Aschaffenburg

Stadtplanungsamt

22.10.2008

Begründung:

Der Stadtrat (Plenum) hat in der Sitzung vom 11.06.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens für das Gebiet „Nordwestlich der Spessartstraße“ (Nr.4/6a) in einem kleinen Teilbereich beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die Erörterung fand in der Zeit von Montag 23.07.2007 bis einschließlich Montag, 13.08.2007 im Stadtplanungsamt während der Dienstzeiten statt. Mit Schreiben vom 24.07.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange am Änderungsverfahren beteiligt und erhielten die Gelegenheit zur Äußerung bis zum 14.09.2007. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der Auswertung des Abwägungsverfahrens überprüft und mit entsprechend angepassten Festsetzungen berücksichtigt. Das Ergebnis wurde dem Stadtrat mit dem Bericht vom 22.10.2007 vorgetragen. Nach erfolgter Zustimmung des Stadtrates (Plenum) in der Sitzung vom 15.12.2008 wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB u. a. mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung zum Planstand vom 22.10.2008 durchgeführt.

Zielsetzung des Bebauungsplanes / Planungsrechtliche Situation / Geltungsbereich mit Lage, Größe und Beschaffenheit:

Anlass für ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren war, dass die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4/6a zunächst festgesetzte Erweiterungsfläche für die bestehende Umspannanlage - im Bereich der Ecksituation Schweinheimer Straße / Spessartstraße - nach Mitteilung der AVG aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich ist. Diese Fläche steht daher für eine alternative Nutzung zur Verfügung. Da der Bebauungsplan jedoch in seinen Grundzügen mit der beabsichtigten Neuausweisung von fraglichen Nutzungen insbesondere für das ehemalige US-Wohngebäude (Nr. 613) berührt wird, ist ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Hauptaufgabe des Bebauungsplanes ist dabei, einen städtebaulichen Konflikt des vorhandenen Industriebetriebs Fa. Linde AG im Zusammenhang mit einem neu heranrückenden Umfeld zu verhindern, sodass dem alteingesessenen Betrieb aus planungsrechtlicher Sicht eine geordnete und gestaffelte Nutzungsstruktur nutzungsverträglich gegenüber zu stellen ist.

Das bedeutet, dass das bisher vorhandene „US- Wohnen in Gebäude Nr. 613“ wegen viel zu großer Nähe zum benachbarten GE-Gebiet aufgrund der heute gegenseitig geforderten Schutzbedingungen- / abständen durchaus störend sein kann und deshalb in dieser Form an dieser Stelle nicht mehr möglich ist. Dem ist mit der beabsichtigten Überplanung Vorsorge zu leisten.

Die betroffene Fläche kann aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaftslage zum GE-Gebiet der Fa. Linde und der angrenzenden, verkehrsreichen Schweinheimer Straße daher nur als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ Verwendung finden.

Obsolet wird mit dieser Neuentwicklung auch die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungslösung, die öffentliche Straße Zum Schreibersgarten auf die Spessartstraße umzubinden. Denn das ehemalige, dreigeschossige US-Mannschaftsgebäude ist bei dieser Variante auch nicht mehr zwingend zum Abbruch vorgesehen, sondern kann jetzt für eine Neunutzung erhalten werden. Das mittlerweile stark heruntergekommene Gebäude steht noch leer. Ein hiesiger Investor beabsichtigt aber mit großem Interesse, das Gebäude zügig zu modernisieren, um es mit einer zulässigen Neunutzung zu erhalten.

Folgende Änderungen sind im Wesentlichen für die künftigen Planungsziele maßgebend:

- es soll eine Umwidmung der früheren Erweiterungsfläche für das Umspannwerk in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorgenommen werden; der ehemalige US-Gebäudebestand (Nr. 613) kann bleiben und nach einer Modernisierung umgenutzt werden;
- die bestehende Verkehrsführung der Straße Zum Schreibersgarten bleibt unverändert und wird verkehrsberuhigt;
- der vorh. Abwasserkanal muss daher in diesem Teilstück nicht verlegt werden;
- es erfolgt keine Erweiterung des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes, das teilweise in diesem Bereich bzw. in der östlich angrenzenden Nachbarschaftslage festgesetzt ist.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6000 m² und liegt südöstlich im Stadtgefüge in einer Entfernung von rd. 1,8 km Luftlinie vom Herstellturm.

Die entsprechenden Planfestsetzungen werden im Änderungsbereich in Anpassung an die unmittelbare Nachbarschaft entlang der Nordseite der Spessartstraße berücksichtigt; ansonsten bleiben die bisherigen Festsetzungen – resultierend aus Erkenntnissen, Hinweisen und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange zum vorangehenden Bebauungsplanverfahren - unverändert und haben auch in o. g. Bebauungsplan fortbestand.

Berücksichtigung umweltschützender Belange / Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung (siehe 2. Teil / Anhang zur Begründung) in diesem Gebiet ist aufgrund der aktuellen Rechtssprechung zum Bebauungsplanverfahren notwendig. Negative Auswirkungen sind aber mit der Überplanung bzw. mit den neuen Planzielen nicht zu erwarten.

Bisherige Belange, die aus Recherchen, Hinweisen etc. zum vorausgehenden Bebauungsplanverfahren resultierten, werden auch im künftigen, geänderten Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen übernommen, dies betrifft z.B.:

- Umgrenzung von Flächen (KVF 1), die mit wassergefährdenden Stoffen (Trafööl) belastet sind, und möglicherweise schädliche Bodenverunreinigungen in Form von polychlorierten Biphenylen (PCB) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aufweisen können. Im Falle von Nutzungsänderungen in den gekennzeichneten Bereichen sind Bodenerkundungen sowie abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.
- Im Falle von Baumaßnahmen sind in den gekennzeichneten Bereichen abfalltechnische Erkundungen durchzuführen.
- Im Falle von Aushubmaßnahmen ist eine ständige Kampfmittelüberwachung des Aushubs notwendig. Weiterhin sind daher auch die Verdachtspunkte ehemaliger Bomben- und Einschlagtrichter entsprechend in o. g. Änderungsplan symbolisch gekennzeichnet.

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes entlang der Schweinheimer Straße für evtl. neue Räume, die dort angrenzend für den Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, werden im Bebauungsplan besondere Vorschriften zur Anordnung der Aufenthaltsräume und zum Einbau von Schallschutzfenstern getroffen.

Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund der o. g. erforderlichen Ausweisung einer gebietsverträglichen Nutzungsstruktur zur vorhandenen Umgebung soll durch den Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO - mit den Emissionen eines MI = Mischgebietes - festgesetzt werden, um evtl. künftige Konflikte untereinander zu vermeiden.

Ausgeschlossen werden weiterhin Vergnügungsstätten, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und – aktualisiert in o. g. Planstand - dauerhaftes Wohnen.

In diesem Zusammenhang wird auf den Hinweis des Umwelt- und Ordnungsamtes v. 07.08.2007 verwiesen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe zur o. g. Fa. Linde und damit rücken die neuen Immissionsorte immer näher an den genehmigten Gewerbebestand heran. Es besteht demnach für diese die Gefahr von schädlichen Umwelteinwirkungen (Geruchsbelästigungen) nach BImSchG. Die vorhandenen Immissionen sind auf der Grundlage der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) zu beurteilen.

Der Fall eines Bauvorhabens „dauerhaftes Wohnen“ wird daher mit entsprechender Festsetzung rein vorsorglich ausgeschlossen.

Bauliche Dichte / Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung

Die Nutzungen im Eckbereich des Baugebietes werden gebietsverträglich neu verteilt und entsprechend der festgeschriebenen Ausnutzung wie in der gleichgearteten Nachbarschaft mit GRZ 0,6 / GFZ 1,2 festgesetzt. Im Falle eines Neubaus ist ein Satteldach mit max. 45° Dachneigung auszuführen. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Spessartstraße.

Zahl der Vollgeschosse

Ausgehend von der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Spessartstraße sind auch nur maximal drei Vollgeschosse - wie bisher - im o.g. Plangebiet möglich. Ein Dachgeschoss darf z.B. im Falle einer Neubebauung darüber hinaus zusätzlich kein IV. Vollgeschoss mehr sein, um bauliche unmaßstäbliche Überhöhungen, die im einheitlich geprägten Stadtbild störend in Erscheinung treten, zu vermeiden.

Bauweise

Analog zur benachbarten, kompakten Bausituation ist - wie bisher - die geschlossene Bauweise geregelt. Kleinteilige Bauentwicklungen o. a. evtl. Baulücken sind insbesondere an dem dominanten Verkehrsknotenpunkt sowie in der östlichen Bauflucht mit dem anschließenden, dreigeschossigen Gebäudebestand entlang der Nordseite der Spessartstraße zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Das ausreichend großzügig definierte Baufenster (Baugrenzen) regelt unter Berücksichtigung der Bestandssituation die zulässigen, bebaubaren Grundstücksflächen.

Stellplätze und Garagen

Flächen für private Stellplätze und Carports werden analog zu benachbarten Grundstücksflächen im Vorgartenbereich mit 6.00 m Bautiefe entlang der öffentlichen Straße Am Schreibersgarten explizit angeboten und geregelt.

Erschließung und Verkehr/ Öffentliche Grünflächen

Die äußere Erschließung des Planquartiers ist durch die vorhandenen umgebenden, öffentlichen Straßen (Schweinheimer Straße / Spessartstraße / Zum Schreibersgarten) gegeben. Die Ver- und Entsorgungsanlagen im Planungsgebiet sind deshalb vorhanden. Alle Grundstücke sind voll erschlossen.

Die Schweinheimer Straße ist eine der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet, während die Spessartstraße als Sammelstraße mit einer Tempo 30-Begrenzung eingestuft wird. Der ÖPNV, mit Taktfrequenzen von 10 – 30 Minuten (je nach Tageszeit), hat seine Haltestellen an den Grenzen des Planbereiches.

Begleitend zur Spessartstraße wird der bisherige Grünsaumbestand mit alleinartigen Baumstandorten als prägender Straßenbildcharakter erachtet und mit entsprechenden Festsetzungen durchgehend für den gesamten öffentlichen Straßenzug unangetastet erhalten.

Bodenverhältnisse und Topographie

Von der Spessartstraße ausgehend fällt das Gebiet zur Innenstadt hin leicht ab. Die Geologie des gewachsenen Bodens besteht aus verschiedenen Ton-, Schluff- und Kiesteilen mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die Überplanung, die sich im Wesentlichen am Gebäudeerhalt (Nr. 613) orientiert und ansonsten keine neuen Straßen- / Bauflächen etc. produziert, tangiert aus baulicher Sicht keinen Abgang von Baum- / Grünbestand. Die derzeitigen Standorte wurden entsprechend den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde sowie des städt. Garten- und Friedhofsamtes nach deren Prüfung im Bebauungsplan aufgenommen bzw. mit deren Angaben zur Nachpflanzung von Hochstämmen zu „nicht erhaltenswertem Buschwerk“ ergänzt. Entlang der Spessartstraße wurden im öffentlichen Begleitgrün (Grünsaum) acht Stieleichen festgestellt und jeweils als „erhaltenswerter Baumstandort“ im o. g. Bebauungsplan festgesetzt.

Ver- / Entsorgung (Gas / Wasser / Strom / Telekom) / Abwasserentsorgung

Die Ver- / Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und der vorhandenen Erschließungsstraßen gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung. Das Verlegen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird aus stadtgestalterischen Überlegungen heraus nicht zugelassen.

Für ein im Plan symbolisch gekennzeichnetes Kabelpaket (Elt.-Leitungen) - südlich des Baufensters im „Gartenbereich“ zur Spessartstraße - muss ein Schutzabstand von mind. 3.00 m jeweils links und rechts der Leitungsachse eingehalten werden.

Für die im Plan gekennzeichnete Gasleitung (I.DA 90 PE-MO-), die nördlich des Baufensters - parallel hierzu - verläuft, ist ein mind. 6.00 m breiter Schutzraum eingetragen und in jeder Hinsicht bei allen Maßnahmen in diesem Bereich zu beachten.

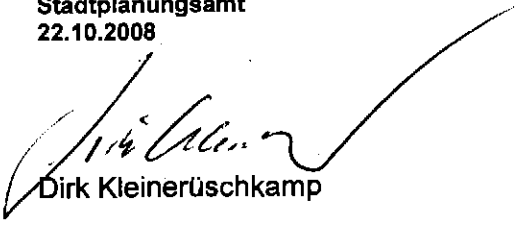
Trink-/ Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gesichert.

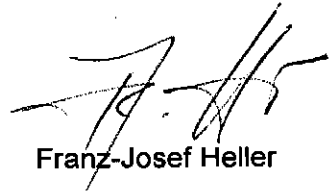
Bodenordnende Maßnahmen

Eine zweckmäßige, geordnete Gestaltung bezüglich neuer Grundstückszuschnitte für den o. g. Gebäudebestand kann zwischen dem Investor, falls notwendig ggf. mit der AVG und in Absprache mit der Stadt Aschaffenburg aufgrund der anteilig kleinen Fläche unschwer vorgenommen werden. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Stadt Aschaffenburg,
Stadtplanungsamt
22.10.2008



Dirk Kleinerüschkamp



Franz-Josef Heller

**Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nordwestlich Spessartstraße“
zwischen Medicusstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und
Ringstraße im Bereich Schweinheimer Straße / Spessartstraße (Nr.4/6a)**

Anlage zur Begründung – Umweltbericht

**Stadt Aschaffenburg
Stadtplanungsamt**

22.10.2008

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG.....	3
1.1 Anlass des Umweltberichtes	3
1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen.....	3
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	4
2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand	4
2.1.1 Morphologie, Boden, Lagerstätten, Altlasten	5
2.1.2 Wasser	5
2.1.3 Klima/Luft	5
2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt	5
2.1.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	6
2.1.6 Landschaftsbild / Erholung	6
2.1.7 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung	6
2.1.8 Kultur- und Sachgüter	6
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	7
2.1.10 Energie	7
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Prognose).....	7
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	7
3 MONITORING- Maßnahmen zur Überwachung	9
4 ZUSAMMENFASSUNG	9

1 Einleitung

1.1 Anlass des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 Abs. 1 UVPG).

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die ehemaligen US-Kasernenflächen im südlichen Stadtbereich sind heute nach den städtebaulichen Planzielen (Konversion) der rechtskräftigen Bebauungspläne weitestgehend umgenutzt und nahtlos in den Stadtorganismus eingewachsen. Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4/6a festgesetzte Erweiterungsfläche für die bestehende Umspannanlage im Bereich der Ecksituation Schweinheimer Straße / Spessartstraße ist jedoch aus heutiger Sicht der AVG nicht mehr erforderlich und steht für alternative Nutzungen ab sofort zur Verfügung.

An dieser Stelle befindet sich das ehemalige, leerstehende US-Mannschaftsgebäude (Nr.613), das deshalb nicht mehr – wie bisher im Bebauungsplan gefordert - zwingend zum Abbruch vorgesehen ist. Es kann nach Modernisierungsmaßnahmen mit einer neuen Nutzung erhalten werden.

Die Gesamtsituation soll in diesem kleinen Teilgebiet daher mit der o. g. Änderung des Bebauungsplanes den zeitgemäßen Bedingungen angepasst und der zwischenzeitlich entstandene Missstand beseitigt werden.

Die Art der Nutzung auf dieser Fläche kann aber aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb der Fa. Linde und der verkehrsreichen Schweinheimer Straße nur mit einer Ausweisung als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ künftig Verwendung finden.

Aufgrund der Nähe zur Fa. Linde und deren Befürchtungen wegen heranrückender, konfliktträchtiger Wohnnutzungen (Immissionsorte), erfolgt deshalb für den neu überplanten Gebietsbereich explizit keine Erweiterung des vorher im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes in östlicher Nachbarschaft. Dauerhaftes Wohnen sowie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan künftig ausgeschlossen.

Obsolet wird auch mit der beabsichtigten Änderung die im Bebauungsplan ursprünglich neu vorgesehene, kostenaufwendige „Erschließungslösung der Bauflächen“. Mit der bisherigen Planabsicht „AVG-Flächenerweiterung“ war zunächst notwendig, die nördlich im Geltungsbereich verlaufende Straße Zum Schreibersgarten mit allen Versorgungsleitungen von der Schweinheimer Straße abzuhängen und auf die Spessartstraße neu umzubinden. Dieser Aufwand entfällt und es bleibt der vorhandene Straßenzug mit neuer Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich.

Bisherige Recherchen, Hinweise und öffentliche Belange etc. die sich im Trägerbeteiligungsverfahren zum vorausgehenden Bebauungsplanverfahren (Nr.4/6a) ergeben haben und darin mit Festsetzungen berücksichtigt worden sind, wurden in o. g. Änderungsverfahren übernommen.

Bauliches Konzept

Im Änderungsbereich ergeben sich folgende gebietsverträgliche Planfestsetzungen, die u. a. in Ableitung von der unmittelbar anschließenden Bebauung nach Osten getroffen werden:

- Die Nutzung auf den künftig unveränderten Grundstücksflächen wird - neben der verbleibenden AVG-Fläche - mit einem GEE-Gebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) neu geregelt.
- Als Maß der Ausnutzung gilt GRZ 0,6 / GFZ 1,2
- Die Geschossigkeit ist insbesondere für den Fall eines Neubaus mit max. III festgesetzt, ein zusätzliches DG darf somit kein IV. Vollgeschoss ergeben;
- Die Dachneigung beträgt DN max.45° / Satteldach, so wie in der unmittelbaren Nachbarschaft geregelt.
ausreichend große Baugrenzen definieren u. a. zusätzliche Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen am Gebäudebestand (z.B. Balkone / Hauseingangssituationen... etc.); der Gebäudebestand kann ohne Einschränkung auch erhalten werden.

Freiflächenkonzept

- Die Grundstücksflächen von AVG - / Gebäudebestand bleiben bis auf die Neuausweisung von Carport-/STP-Flächen entlang der Straße Zum Schreibersgarten und die durch maßvolle Baugrenzen definierte Baufläche unverändert. Die Hausumgriffsflächen bleiben unbebaut und stehen als Gartenflächen zur Verfügung;
- die Straßenführung Zum Schreibersgarten bleibt wie bisher unverändert und wird verkehrsberuhigt; der vorh. Abwasserkanal sowie die Versorgungsleitungen etc. müssen in diesem Teilstück jetzt nicht mehr verlegt werden. Eine zusätzliche Versiegelung wird daher auch nicht erfolgen.
- Flächen für Stellplätze und Carports werden - analog zur benachbarten, bereits umgenutzten Grundstücksfläche - ebenfalls im Vorgartenbereich nördlich des Gebäudebestandes zugelassen;
- auf den vorh. Baumbestand wird Rücksicht genommen; auch dieser kann erhalten werden. Lt. Forderung des städt. Gartenamtes sind statt der vorhandenen nicht erhaltenswerten Buschbepflanzung zwei Hochstämme an dieser Stelle zu pflanzen; eine entsprechende Festsetzung erfolgt hierzu.

1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen

Mit der Überplanung werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen aus dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung sowie der Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Ein Vergleich des Zustandes des Plangebietes vor und nach der Realisierung des Vorhabens zeigt, dass aufgrund der Bestandsüberplanung in der unveränderten Innenbereichslage kein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben ist.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand

Bei dem kleinen Geltungsbereich handelt es sich um eine bereits bebaute, innerstädtische Fläche mit erhaltenswertem Baumbestand entlang der Spessartstraße. Für einen Teil des Gebietes soll im Rahmen der erfolgreich durchgeführten Konversion in diesem Quartier ein städtebaulich adäquater „Raum-Abschluss“ getroffen werden. Der letzte, baugleiche Haustyp (Nr. 613) im attraktiv entwickelten Straßenzug ist noch übrig geblieben und soll mit großzügig begrünten „Vorgarten-Anteilen“ repräsentativ umgenutzt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen sind jedoch sensible Nutzungsverträglichkeiten aufgrund der bestehenden „Nachbarschaften“ gegenseitig abzuwägen. Auf der einen Seite befindet sich die künftige Nutzung am Ende einer „Wohnbauzeile“ und es sind daher Wohnbelange zu berücksichtigen. Auf der anderen Seite ist der Bestandsschutz der Fa. Linde mit ihren genehmigten, emissionsträchtigen Anlagen zu beachten und uneingeschränkt konfliktfrei zu gewährleisten.

2.1.1 Morphologie, Boden, Lagerstätten, Altlasten, Kampfmittel

Von der Spessartstraße ausgehend fällt das Gebiet zur Innenstadt hin leicht ab. Die Geologie des gewachsenen Bodens besteht aus verschiedenen Ton-, Schluff- und Kiesteilen mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad.

Insgesamt sind keine Auswirkungen mit der Neuüberplanung der kleinen Teilgebietsfläche auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

Altlasten sind - bis auf die bereits schon früher im Bebauungsplan festgesetzte KVF 1 Kontaminationsverdachtsfläche nur im unmittelbaren Bereich der vorhandenen Trafostation - ansonsten aufgrund der bisher bebauten Ortsrandlage mit ehemaliger US-Wohnnutzung nicht zu erwarten. Auf den Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Dr. Rietzler u. Heidrich (Nürnberg) vom 01.04.2004 wird gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes lt. Schreiben vom 07.09.04 bereits zum vorangehenden Trägerbeteiligungsverfahren verwiesen.

Unmittelbar am bestehenden Trafohaus gilt dazu die übernommene Festsetzung „Umgrenzung von Flächen (KVF 1), die mit wassergefährdenden Stoffen (Trafööl) belastet sind und möglicherweise schädliche Bodenverunreinigungen in Form von polychlorierten Biphenylen (PCB) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aufweisen können. Im Falle von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen sind Bodenerkundungen sowie abfalltechnische Erkundungen durchzuführen ...“.

Im Falle von Aushubmaßnahmen ist eine ständige Kampfmittelüberwachung des Aushubs notwendig. Weiterhin sind daher auch die Verdachtspunkte ehemaliger Bomben- und Einschlagtrichter entsprechend in o. g. Änderungsplan symbolisch gekennzeichnet.

2.1.2 Wasser

Durch die zulässige Bodenversiegelung werden die für eine Versickerung von Regenwasser geeigneten Flächen nur sehr unbedeutend reduziert.

Es besteht durch die zulässige Neunutzung kein Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Das Plangebiet selbst beinhaltet auch kein Wasserschutzgebiet und keine offenen Still- oder Fließgewässer.

Baubedingtes Niederschlagswasser:

Bei den Baumaßnahmen ist bei fachgerechter Ausführung keine wesentliche Belastung zu erwarten; ein Anschluss erfolgt an das vorhandene, unveränderte städt. Entsorgungssystem.

Abwasser und Abfall:

Das Gebiet wird an das städt. Abwassernetz nach Kanalneubau und an die städt. Abfallentsorgung angeschlossen. Umweltrelevante Veränderungen hierbei werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Die Gefahr eines Eintrags von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser ist nicht gegeben.

Es sind daher aufgrund der Umnutzung des Gebietes keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.1.3 Klima/Luft

Die sehr geringe Flächengröße des Plangebietes ordnet nur lokale Bedeutung als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet zu. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

2.1.4 Biotische Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt zur Schaffung möglichst zusammenhängender Grünstreifen im Plangebiet mehrere Einzelflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind.

Pflanzmaßnahmen sind lt. Angaben des städt. Gartenamtes (Hochstämme statt Strauchpflanzungen) durchzuführen. Die vorhandenen Bäume – insbesondere die acht Stieleichen im öffentlichen Grünsaum entlang der Spessartstraße - werden erhalten.

Detaillierte Erhebungen zur Fauna liegen im Planungsbereich nach Biotopkartierung nicht vor.

2.1.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Es liegen keine Daten oder Hinweise durch die Untere Naturschutz-Behörde vor, nach denen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wäre.

2.1.6 Landschaftsbild / Erholung

Es sind mit der Bestands-/ Nutzungsüberplanung keine Veränderungen der innerstädtischen Grundstücksflächen vorgesehen; daher sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.1.7 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Lärmbelastungen gibt es als vom Plangebiet ausgehende Emission nicht. Künftige Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zusätzlich mit den zulässigen Emissionen eines Mischgebietes geregelt.

Negative Belastungen sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe zur o. g. Fa. Linde. Damit rücken die neuen Immissionsorte immer näher an den Gewerbestandort heran.

Es besteht demnach für die hinzukommenden Nutzungen ggf. die Gefahr von schädlichen Umwelteinwirkungen (verstärkte Geruchsbelästigungen) nach BImSchG. Die vorhandenen Immissionen sind daher auf der Grundlage der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) zu beurteilen. Dauerhaftes Wohnen ist mit der entsprechenden Festsetzung vorsorglich ausgeschlossen; und zwar deshalb, weil lt. Umwelt- und Ordnungsamt Bedenken hierzu geäußert werden. Es sei mit verstärkten Geruchsbelästigungen zu rechnen und es besteht im Falle des Heranrückens einer Wohnbebauung ggf. die Gefahr von schädlichen Umwelteinwirkungen nach BImSchG.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine archäologischen Denkmale, Kultur- oder sonstige planungsrelevante Sachgüter bekannt.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen zu nennen.

2.1.10 Energie

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf den Energieverbrauch der anzusiedelnden Nutzungen aus. Die Errichtung oder Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung durch Solar und photovoltaische Anlagen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Eine Energie-Versorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der AVG.

Die sonstigen in § 1 Abs.6 Nr.7 und in § 1a Abs.3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange (z.B. Schutzgebiete ...) werden von der Planung nicht betroffen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Mit der Durchführung der vorgesehenen Bebauung ist eher eine positive Veränderung des Gebietes zu erwarten, weil der zwischenzeitlich leerstehende und heruntergekommene Gebäudebestand Nr. 613 von einem Investor mit großem Interesse zügig saniert und gebietsverträglich neugenutzt werden soll. Ansonsten bleibt der Status Quo unverändert. Es sind keine Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

Im Falle der Nichtdurchführung droht weiterhin ein unansehnlicher Gebäudeverfall (Nr. 613) in einer innerstädtischen und attraktiv neugestalteten Situation, die als „Abschluss der Konversion“ an dieser städtebaulich dominanten Lage unvollständig im Stadtbild wirken und als Missstand empfunden würde.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Für den vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsentwurf ist die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung i. S. § 1 Abs.3 BauGB nicht erforderlich, da lediglich eine Bestandsüberplanung ohne nennenswerte Versiegelung (bis auf STP-/ Carportanlage und Baufensterfläche im Bereich des Gebäudebestandes Nr. 613) vorgenommen wird.

Das Erfassen des Bestandes und des geplanten Eingriffes, die entsprechende Bilanzierung nach dem Aschaffener Bewertungsmo­dell und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der „Eingriffs- und Ausgleichsermittlung“ für den Bebauungsplan Nr.4/6a nicht erforderlich.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Ausgleichsmaßnahmen im Beteiligungsverfahren gefordert.

3 MONITORING - Maßnahmen zur Überwachung

Durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung sollen die Festsetzungen im Baufall berücksichtigt und sichergestellt werden.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan trägt mit o. g. Prüfverfahren neben seiner Zielsetzung einer städtebaulichen Entwicklung auch dafür Sorge, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Allerdings sind in dieser Hinsicht keine Belange betroffen.

Aus der Sicht des Naturschutzes sind auch keine schützenswerten Biotopflächen betroffen. Abgesehen von der grundsätzlichen Boden- / Flächeninanspruchnahme, die aufgrund der sehr gering ausgewiesenen Baufensterfläche ermöglicht werden soll, wird es zu keinen Strukturverlusten oder sonstigen nennenswerten Beeinträchtigungen der Natur kommen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die vorliegende Bebauungsplanung negativ auf die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umweltvorsorge auswirken wird. Weder der vorliegende Bebauungsplan-Änderungsentwurf, noch die darin ggf. möglichen Einzelbauvorhaben sind in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1, Ziffer 18.UVPG) enthalten. Da keine Vorhaben im Sinne der Vorschrift festgesetzt wurden liegt keine UVP-Pflicht des gegenständlichen Bebauungsplanes vor. Auch im Sinne einer allgemeinen Vorhabensprüfung ist diese nicht notwendig.

Die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB gelten auch für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren nach wie vor als ausreichend berücksichtigt, zumal mit der Überplanung davon auszugehen ist, dass infolge der Änderung die eher unbedeutenden Eingriffe noch niedriger ausfallen, als nach den bisherigen Festsetzungen.

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nordwestlich Spessartstraße“ zwischen Medicusstraße, Spessartstraße, Schweinheimer Straße und Ringstraße im Bereich Schweinheimer Straße / Spessartstraße (Nr.4/6a)

Zusammenfassende Erklärung

Anlass für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren war die Neuausweisung einer im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.4/6a festgesetzten Erweiterungsfläche für die bestehende AVG-Umspannanlage im Bereich der Ecksituation Schweinheimer Straße / Spessartstraße. Der ursprüngliche Flächenbestand „Trafostation“ wurde später für ausreichend und eine bisher vorgesehene „Ausdehnung“ im rechtskräftigen Bebauungsplan für nicht mehr erforderlich gehalten.

Dieser Bereich steht nun nach Abschluss des o.g. Bebauungsplan-Änderungsverfahrens einer alternativen Nutzung zur Verfügung, die bisher ohne rechtmäßige Ausweisung im Bebauungsplan, fraglich war. Es besteht dringender Handlungsbedarf für eine baldige Verwertung des leerstehenden US-Altbestand an dieser Stelle. Ansonsten droht weiterhin unansehnlicher Gebäudeverfall in der innerstädtischen und attraktiv neugestalteten Situation, die als „Abschluss der Konversion“ an dieser städtebaulich dominanten Lage unvollständig im Stadtbild wirken und im starken Kontrast hierzu als Missstand empfunden würde.

Da der Bebauungsplan in seinen Grundzügen mit neu beabsichtigten Nutzungen insbesondere für das bestehende ehemalige US-Wohngebäude (Nr.613) und die nähere Umgebung in ihren Belangen berührt wird, musste ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan trägt mit den entsprechenden Prüfverfahren neben seiner Zielsetzung einer städtebaulichen Entwicklung auch dafür Sorge, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Allerdings sind in dieser Hinsicht keine Belange betroffen.

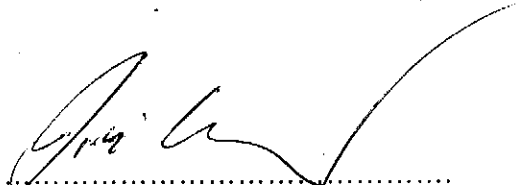
Aus der Sicht des Naturschutzes sind auch keine schützenswerten Biotopflächen betroffen. Abgesehen von der grundsätzlichen Boden-/ Flächeninanspruchnahme, die aufgrund der sehr gering ausgewiesenen Baufensterfläche ermöglicht werden soll, wird es zu keinen Strukturverlusten oder sonstigen nennenswerten Beeinträchtigungen der Natur kommen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Ausgleichsmaßnahmen im Beteiligungsverfahren gefordert. Die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB gelten auch für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren - nach wie vor - als ausreichend berücksichtigt, zumal mit der Überplanung davon auszugehen ist, dass infolge der Änderung die eher unbedeutenden Eingriffe noch niedriger ausfallen, als nach den bisherigen Festsetzungen.

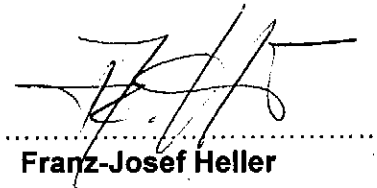
Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird auch darauf geachtet, dass andere umweltplanerische Aspekte und Konflikte gelöst, entschärft bzw. vermieden werden. Die Neunutzung des Gebäudebestandes oder ein Neubau in dieser Lage können künftig nur eine gewerbliche Ausrichtung mit Einschränkungen als „Puffernutzung“ erfahren. Denn mit neu hinzukommenden Nutzungen dürfen zunächst keine Konfliktsituationen zur gewerblich geprägten, vorhandenen Gebietsstruktur der Fa. Linde westlich der Schweinheimer Straße geschaffen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe der Fa. Linde wurde daher ein nutzungsverträgliches eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen und den zulässigen Emissionen eines Mischgebietes (MI) festgesetzt. Damit wird verhindert, dass eine „Wohn- bzw. gemischt genutzte Bebauung“ mit verstärkten Ansprüchen an Wohnqualitäten an den alteingesessenen Gewerbebestand heranrückt. Der bisherige Betrieb muss deshalb davor geschützt werden und uneingeschränkt neben der neuen Nachbarschaft Fortbestand haben.

Gleichzeitig wird damit zum östlich angrenzenden „Mischgebiet“ ein Puffer geschaffen, der den Wohnbestand in dieser Lage entsprechend in seinen Belangen berücksichtigt.

Da die Bebauungsplan-Änderung auf keine städtebauliche Neuordnung des eher kleinen Gebietes abzielt, braucht auch eine in o.g. Bebauungsplan ursprünglich beabsichtigte Erschließungslösung für die Straße Am Schreibersgarten im geänderten Bebauungsplan nicht mehr weiterverfolgt werden. Die alte Verkehrsverbindung zwischen Mattstraße und Schweinheimer Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, damit insbesondere gebietsfremdem Verkehr das schnelle Durchfahren der Wohngebiete erschwert wird. Zusätzlich werden Beschilderungen (z.B. Zufahrtsverbote / nur Rechtsabbieger etc.) an der Einmündung der Straße Am Schreibersgarten zur Schweinheimer Straße erfolgen, die den Knoten „Schweinheimer Straße / Spessartstraße“ entlasten sollen.



Dirk Kleinerüschkamp



Franz-Josef Heller

Stadtplanungsamt, 22.05.2009
Stadt Aschaffenburg