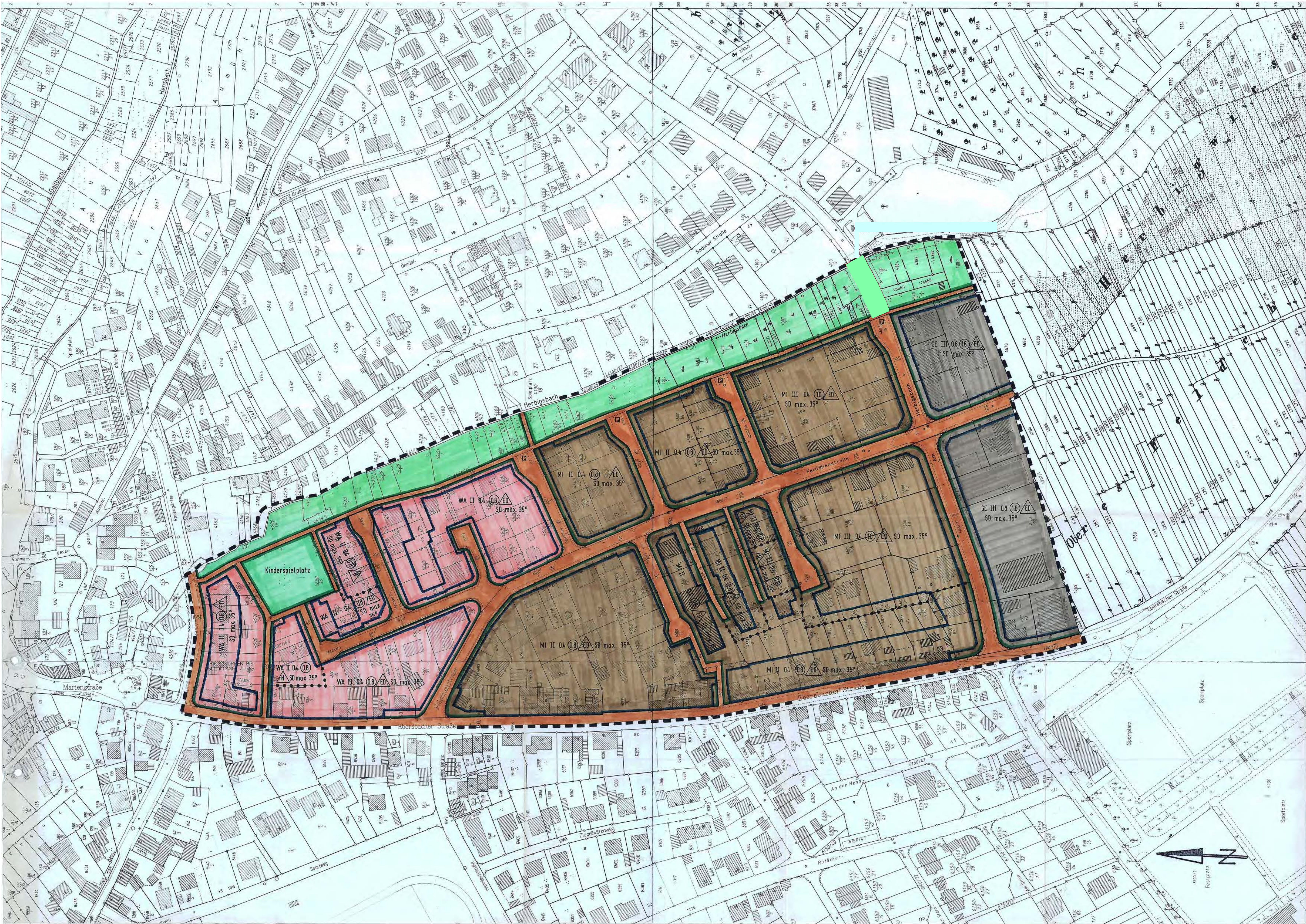




FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 - GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben eine Einzelhandelsnutzung zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist.
- Immissionswerte: tagsüber 65 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. **0,8** Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

- ED** Einzel- und Doppelhäuser
- H** Hausgruppen
- Baugrenze**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Öffentliche Parkfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Sichtwinkel. Zaune und andere Sichthindernisse dürfen nicht höher als 0,90 m sein.

Grünflächen

- Grünflächen**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Grenze unterschiedlicher Nutzung**
- Mindest-grundstücksgröße:** II-geschossige Reihenhäuser = 220 m²
Gewerbegebiet = 800 m²
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**
- Gga** Gemeinschaftsgaragen

Örtliche Bauvorschriften

SD max. 35° Satteldach: zulässige maximale Dachneigung 35° (Altgrad)
Im Gewerbegebiet sind Dach - Sonderformen wie z.B. Sheddach mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig.

Abstandsflächen nach Art. 6 u. 7 BayBO
Grenzbebauung bei gegenseitigem Einvernehmen der Nachbarn möglich

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Bestehende Hauptgebäude**
- Bestehende Neben- und gewerbliche Gebäude**

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378), Art. 81 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.1992 (GVB1 S. 760) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVB1 S. 68) (FN BayRS 2020-1-1) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 14.04.1994
STADT ASCHAFFENBURG

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03./04.03.1986 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbescheid wurde am 14./15.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.01.1990 hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 15.01.1990 bis 05.02.1990 stattgefunden.

Der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.1990 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 02.01.1990 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 09.03.1990 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.09.1992 wurde mit der Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.01.1990 öffentlich ausgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.1993 auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 04.09.1992 mit Begründungsentwurf gleichen Datums gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit, bis 31.12.1993 Stellung zu nehmen.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.02.1993 den Bebauungsplan vom 04.09.1992 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 22.02.1994
STADT ASCHAFFENBURG

Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 24.04.1994

Nr. 1220/44-22-12-79

ohne/keine Verletzung von Rechts-

vorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 24.04.1994

Regierung von Unterfranken

Lehmann, M.

Aschaffenburg, 18.04.1994
STADT ASCHAFFENBURG

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03./04.03.1986 die Änderung des Bebauungs-

planes beschlossen.

Der Änderungsbescheid wurde am 14./15.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung)

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.01.1990

hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 15.01.1990 bis 05.02.1990

stattgefunden.

Der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.1990 auf der

Grundlage des Planentwurfes vom 02.01.1990 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am

Änderungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der

Termin 09.03.1990 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.09.1992 wurde mit der Begründung

gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungs-

planes vom 02.01.1990 öffentlich ausgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.1993 auf der

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 04.09.1992 mit Begründungsent-

wurf gleichen Datums gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB während der öffentlichen

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gele-

genheit, bis 31.12.1993 Stellung zu nehmen.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.02.1993 den

Bebauungsplan vom 04.09.1992 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und

die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 22.02.1994

STADT ASCHAFFENBURG

Vermerke der Regierung von Unterfranken:

Gemäß § 11 BauGB mit RB

vom 24.04.1994

Nr. 1220/44-22-12-79

ohne/keine Verletzung von Rechts-

vorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 24.04.1994

Regierung von Unterfranken

Lehmann, M.

Aschaffenburg, 18.04.1994

STADT ASCHAFFENBURG

B E G R Ü N D U N G

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ebersbacher Straße
von Haus Nr. 3 bis Flst. Nr. 4773 und dem Herbigsbach (Nr. 5/6)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt

Datum: 04.09.1992

Bearbeitung: Herr Keller

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet zwischen Ebersbacher Straße von Haus Nr. 3 bis Flst. Nr. 4773 und dem Herbigsbach besteht ein Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB vom 11.04.1972 in der Änderung vom 06.12.1973, der seit 07.06.1974 rechtsverbindlich ist (Nr. 5/6).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420-4621.10-1/85 unter Auflagen genehmigt. Dieser Flächennutzungsplan stellt den Bereich südlich der Straße Am Herbigsbach als gewerbliche Baufläche, das sich nördlich anschließende Quartier als gemischte Baufläche und das Gebiet um den Heckenweg als Wohnbaufläche dar. Die Ebersbacher Straße ist als Hauptverkehrsstraße, der Grünzug entlang des Herbigsbachs als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Schweinheim, seine Größe beträgt ca. 14,7 ha. Es wird im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung umschlossen. Im Süden wird sich künftig ein Gewerbegebiet anschließen, für das z. Zt. ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird.

Das Quartier ist voll erschlossen, alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Dieser Bebauungsplan erhält bezüglich der anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung sowie der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung, des Dachgeschoßausbaus und der Dachgestaltung neue Festsetzungen. Im Übrigen bleiben die Regelungen des alten Bebauungsplanes bestehen.

3.1 Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

- 3.1.1 Im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben sind auf der Grundlage des bislang bestehenden Bebauungsplanes die Regelungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237, berichtigt 1969, S. 11) - BauNVO 1968 - anzuwenden. Danach dürfen Einkaufszentren und Verbrauchermärkte in Gewerbegebieten errichtet werden, sofern sie nicht nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der Übergemeindlichen Versorgung dienen (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968).

In der Regel fällt es schwer, nachzuweisen, daß der Umsatz überwiegend

von Kunden erbracht wird, die außerhalb des Stadtgebietes wohnen. Die Errichtung und Erweiterung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes wäre in den meisten Fällen zu genehmigen. Aus diesem Grund wird eine Umplanung erforderlich, die die Zulässigkeit eindeutig vorgibt und den heutigen städtebaulichen Erfordernissen gerecht wird.

Für das Gebiet südlich der Straße Am Herbigsbach wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO 1990. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben eine Einzelhandelsnutzung zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist."

3.1.2 Als Entscheidungshilfe, wo und in welcher Größenordnung weitere Einzelhandelsobjekte zugelassen werden sollen, wurde von der Stadt Aschaffenburg das Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk" bei der Fa. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in Auftrag gegeben (GMA-Gutachten). Auf der Grundlage dieser Untersuchung und sonstiger vorliegender Gutachten, unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele sowie unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Aschaffenburg das Konzept zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der Stadt Aschaffenburg vom 03.06.1991, geändert 03.07.1991 - Einzelhandelskonzept 1991 - erstellt, welchem der Stadtrat in der Sitzung am 15.07.1991 zugestimmt hat. Dieser enthält Zielaussagen über die Verteilung der Einzelhandelsnutzung im gesamten Stadtgebiet sowie die angestrebte Einzelhandelsstruktur. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist ein Ausschluß des Einzelhandels, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, vorgesehen. Das Gewerbegebiet liegt am südöstlichen Rand der Wohnbebauung im Stadtteil Schweinheim. Zur Versorgung der dortigen Bevölkerung befinden sich Läden verbrauchernah im Zentrum des Stadtteils, welches mit Millionenaufwand in den letzten Jahren saniert wurde und wo, zu dessen Stärkung, weitere Einzelhandelsbetriebe entstehen sollen. Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten sind planungsrechtlich auch im Bereich "Dümpelsmühle" (Bebauungsplan Nr. 5/3) gegeben. Erschlossen wird das Gewerbegebiet am Herbigsbach zum einen über die Panzerstraße, zum anderen über die Ebersbacher Straße. Diese führt durch Wohngebiete und würde durch Einkaufsverkehr zusätzlich belastet, was für die Bevölkerung weitere unzumuthbare Belästigungen mit sich brächte. Das Einzelhandelskonzept 1991 ist daher Bestandteil dieser Begründung.

3.1.3 Unter Abwägung

- der im Einzelhandelskonzept ausführlich dargelegten Zielsetzung,

Einzelhandelsbetriebe möglichst verbrauchernah und zur Unterstützung der Bemühungen der Stadt Aschaffenburg um die Sanierung der Innenstadt im Zentrum sowie in den Kernbereichen der Stadtteile anzusiedeln,

- der Empfehlung im GMA-Gutachten, den alten Ortskern des Stadtteils Schweinheim weiter zu entwickeln,
- der bestehenden, städtebaulich integrierten Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum des Stadtteils sowie der planungsrechtlich gegebenen Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/3 (Dümpelsmühle),
- des Ziels, Gewerbegebiete vorrangig zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes freizuhalten,
- der zusätzlichen Belästigungen für die Wohnbevölkerung, insbesondere der Ebersbacher Straße, durch zusätzlichen Andienungsverkehr

sowie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird im Bebauungsplan eine beschränkende, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendige, begründete Festsetzung getroffen.

3.2 Anwendbarkeit der BauNVO 1990

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind künftig generell die Regelungen der BauNVO 1990 anstelle derjenigen der BauNVO 1968 anzuwenden. Insbesondere wurde die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) neu definiert.

- Bei der Berechnung der GRZ sind nunmehr die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990). § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 läßt eine Überschreitung durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % zu, so daß sich die Änderung der Berechnungsgrundlage nicht negativ auf die Überbauung der Grundstücke auswirkt. Eine Änderung der GRZ ist daher nicht erforderlich.
- Eine Änderung der GFZ ist ebenfalls nicht veranlaßt. Entgegen § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1968 sind nunmehr die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht mehr mitzurechnen, so daß ein Ausbau von Dachgeschossen durch Beibehaltung der GFZ nicht beeinträchtigt wird.

3.3 Dachgeschoßausbau

Der bestehende Bebauungsplan enthält die Festsetzung, daß in dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet Satteldächer mit einer Neigung von max. 30° zu errichten sind, Dachaufbauten sind

unzulässig. Im Zuge der Förderung des Wohnungsbaus wird die höchstzulässige Dachneigung auf 35° festgesetzt und die Errichtung von Dachaufbauten ermöglicht.

3.4 Sonstige Änderungen

Für das Gewerbegebiet enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß nur Betriebe zulässig sind, die nicht der Genehmigung gem. § 16 Gewerbeordnung bedürfen. § 16 Gewerbeordnung wurde aufgehoben, so daß diese Regelung im Bebauungsplan zu streichen ist. Die Zulässigkeit emittierender Betriebe regelt sich allgemein nach den Vorschriften des § 8 BauNVO 1990.

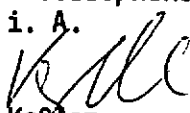
4. Verwirklichung der Planung, Sozialplan

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen, Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen, so daß die Aufstellung eines Sozialplanes gem. § 180 BauGB nicht erforderlich ist.

Aschaffenburg, 04.09.1992

- Stadtplanungsamt -

i. A.


Keßler

K O N Z E P T

zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben
im Gebiet der
Stadt Aschaffenburg

-Einzelhandelskonzept 1991-

Aufgestellt:

Datum:

geändert:

Keller

03.06.1991

03.07.1991

1. Strukturänderung im Einzelhandel, Stadtentwicklung

Die Struktur des Einzelhandels wurde früher von kleinen Nachbarschaftsläden, sogenannten "Tante-Emma-Läden" bestimmt, die wohnungsnah die Grundbedürfnisse der Bevölkerung befriedigten.

In den letzten drei Jahrzehnten ist ein grundlegender Strukturwandel eingetreten. Die "Tante-Emma-Läden" wurden verdrängt durch großflächige, preispolitisch aggressive Einzelhandelsbetriebe wie Supermärkte und Warenhäuser. Deutlich wird diese Entwicklung anhand der Zahl der Lebensmittelgeschäfte im Bereich der alten Bundesrepublik. Sie sank von 172.600 im Jahre 1970 auf 119.400 (1975), 91.600 (1980), 77.000 (1985) und 67.000 im Jahre 1990. Für das Jahr 1995 werden 58.000 Lebensmittelgeschäfte prognostiziert, 50.000 für das Jahr 2000 (Dr. Hans-Ulrich Stöhler, "Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - Entscheidungskriterien und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde", Februar 1991).

Von 1962 bis 1977 stiegen die Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser ihren Anteil am gesamten Detailhandelsumsatz von 0 % auf 11,8 %, im Lebensmittelsektor sogar auf 20 %. Dagegen sank von 1962 bis 1974 der Anteil der Einzelhandelsbetriebe bis zu 250.000 DM Jahresumsatz am gesamten Einzelhandelsumsatz von 31,5 % auf ca. 10 % (Dr. Helmut Bröll/Dr. Olaf Hannig, "Baurechtliche Anforderungen an Einkaufszentren und Verbrauchermärkte", BayVBl. 1979, S. 353 ff).

Diese neuen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe siedeln sich insbesondere auf der "grünen Wiese" in Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb der Stadtzentren an. Die Grundstücke dort sind in der Regel sehr gut erschlossen, notwendige Stellplätze können unmittelbar neben dem Verkaufsraum zur Verfügung gestellt werden. Zudem liegen die Grundstückspreise deutlich unter denen in zentralen Lagen. Die Notwendigkeit des Einzelhandels, auf preisgünstige Grundstücke zurückzugreifen, zeigen folgende Beispiele für marktfähige Mindestverkaufsflächen bei bestimmten Branchen, die der Deutsche Industrie- und Handelsrat 1986 veröffentlicht hat (Dr. Hans-Ulrich Stöhler, a. a. O.):

Lebensmittel	450 m²
Bekleidungsmarkt	700 m²
Schuhmarkt	450 m²
Möbelvollsortiment	4.000 m²
Bau- und Heimwerkermarkt	1.500 m²
Unterhaltungselektronik	600 m²

Aus Sicht der Stadtentwicklung sind dem Einzelhandel folgende Hauptfunktionen zuzuordnen:

- ausreichende, wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung einschl. der Entwicklung von Stadtteilzentren;

- Erhaltung und Fortentwicklung der Bedeutung der Stadt Aschaffenburg als möglichem Oberzentrum der Region Bayerischer Untermain.

Für die Stadtentwicklung bedeutet jedoch die oben dargelegte Strukturänderung des Einzelhandels eine Gefährdung der angestrebten verbraucherorientierten Versorgung innerhalb der Stadtteile wie auch der Bedeutung der Innenstadt als Zentrum der Region.

2. Zielsetzung

Unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen kann die Stadt mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumentarien des Bauplanungsrechtes entgegensteuern. Gegenstand darf aber nicht der Eingriff in den Wettbewerb zum Schutz bestehender Einzelhandelsbetriebe sein, sondern lediglich die Verfolgung stadtplanerischer Zielsetzungen.

Ziel dieses Konzeptes ist es, Einzelhandelsbetrieben dort Flächen für weitere Ansiedlungen zur Verfügung zu stellen, wo dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unschädlich erscheint.

3. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

3.1 Baunutzungsverordnung

Regelungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben trifft die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den jeweiligen Gebietsfestsetzungen. Von Bedeutung sind hier insbesondere § 6 (Mischgebiet - MI), § 7 (Kerngebiet - MK), § 8 (Gewerbegebiet - GE) sowie § 9 (Industriegebiet - GI). Darüberhinaus ist § 11 BauNVO von besonderer Bedeutung, der besondere Regelungen für großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie Einkaufszentren enthält und jeweils in Verbindung mit den vorgenannten Vorschriften zu betrachten ist.

Entsprechend der Entwicklung des Einzelhandels in den letzten drei Jahrzehnten mit der Tendenz zur Konzentration auf immer größere Märkte hat die Problematik deren Zulässigkeit in den verschiedenen Fassungen der Baunutzungsverordnung Niederschlag gefunden. Im einzelnen galten früher folgende Regelungen:

- Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (BGBl I S. 429) - BauNVO 1962:

Einzelhandelsbetriebe sind in Kerngebieten, Gewerbegebieten sowie Industriegebieten generell zulässig. Eine Einschränkung findet sich lediglich in § 15, wonach Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Auf der Grundlage dieser Vorschrift sind Einzelhandelsbetriebe, egal welcher Größenordnung, in nahezu allen vorgenannten Baugebieten zulässig.

- Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237, berichtigt 1969, S. 11) - BauNVO 1968:

Diese Fassung der Baunutzungsverordnung enthält gegenüber der BauNVO 1962 die Einschränkung, daß Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeinlichen Versorgung dienen sollen, als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen sind (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968). In der Regel fällt es allerdings schwer, nachzuweisen, daß der Umsatz überwiegend von Kunden erbracht wird, die außerhalb des Stadtgebietes wohnen.

- Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) - BauNVO 1977:

Nach deren § 11 Abs. 3 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorbezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig; die gleiche Regelung gilt für Einkaufszentren. Negative Auswirkungen der v. g. Art sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschosfläche 1.500 m² überschreitet, diese Vermutung ist allerdings widerlegbar.

- Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665) - BauNVO 1986:

Durch die Verordnung vom 19.12.1986 wurde die BauNVO 1977 dahingehend geändert, daß negative Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschosfläche 1.200 m² überschreitet. Allerdings kann ein Vorhaben, das eine geringere Geschosfläche aufweist, unzulässig sein, wenn negative Auswirkungen zu erwarten sind; dies bedeutet aber auch, daß ein Vorhaben über 1.200 m² zulässig sein kann, wenn negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Dieser Regelung liegt der Betriebstyp des großflächigen Betriebes mit breitem Warensortiment für den privaten Bedarf der Allgemeinheit zugrunde. In Bezug auf die städtebauliche Situation sollen solche Vorhaben ausgeschlossen werden, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufsfür die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit dem Fahrzeug zu erreichen

chen sind und die vorhandene oder geplante, städtebaulich eingebundene Einzelhandelsstandorte gefährden. Eine Abweichung von dem typischen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der der Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 zugrunde liegt, ist z. B. dann gegeben, wenn ein schnelles Warensortiment geführt wird, das sich an einen begrenzten Personenkreis richtet. Diese Abweichung hat das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 (BauR 1984, S. 380 ff) z. B. für Gartencenter, Kraftfahrzeughandlungen, Baustoffhandlungen und Büromöbelhandlungen allgemein bestätigt. Darüberhinaus kann eine abweichende städtebauliche Situation die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechtfertigen. Nach dem vorerwähnten Urteil kann diese z. B. darin bestehen, daß der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebs zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind oder der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll. Diese Einzelhandelsbetriebe können zwar großflächig sein, von ihnen sind aber auch bei Überschreitung der Geschosfläche von 1.200 m² nicht unbedingt negative Auswirkungen zu erwarten.

Am 27.01.1990 ist die Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - BauNVO 1990 - in Kraft getreten. Diese enthält bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßbetrieben die gleichen Regelungen wie die BauNVO 1986.

In Mischgebieten sind nach der Regelung des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990, die in den verschiedenen Fassungen der BauNVO identisch ist, Einzelhandelsbetriebe zulässig. Grundsätzlich können daher die gleichen Ladengeschäfte entstehen wie in Gewerbe- und Industriegebieten. Es ist allerdings zu berücksichtigen, daß in einem Mischgebiet die Vorschrift des § 15 Abs. 1 BauNVO 1990 von größerer Bedeutung ist, wonach Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes in diesem selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (ebenso gilt dies für die alten Fassungen der BauNVO). In Mischgebieten sind regelmäßig Wohngebäude vorhanden, der Bevölkerung sind die Belastungen, die ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit sich bringt, nicht zuzumuten. Daher können in Mischgebieten grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe in eingeschränkter Größenordnung zugelassen werden.

Die weiteren Betrachtungen beschränken sich daher im wesentlichen auf Gewerbe- und Industriegebiete.

Im unplanten Innenbereich beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens, sofern die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet der BauNVO entspricht, nach den Regelungen der BauNVO 1990.

In Gebieten, für die ein Bebauungsplan nach BauGB/BauG vorhanden ist, welcher die Art der Nutzung definiert, ist diejenige Fassung der BauNVO anzuwenden, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes galt. Somit sind auch heute noch teilweise die Regelungen der alten Fassungen der Baunutzungsverordnung heranzuziehen.

Die BauNVO 1990 kann durch Änderung der Bebauungspläne für anwendbar erklärt werden. Hierfür ist ein Änderungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Weitere Möglichkeiten der Einschränkung der zulässigen Nutzung bieten § 1 Abs. 5 BauNVO 1990 (möglicher Ausschuß bestimmter Arten der Nutzung) sowie § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO 1990, wonach festgesetzt werden kann, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nichtzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

So sind z. B. folgende kombinierbare Festsetzungsmöglichkeiten gegeben:

- vollständiger Ausschuß des Einzelhandels
- ausnahmsweise Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung i. V. m. Handverbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern der produzierende Betriebsteil überwiegt
- Zulassung des Einzelhandels lediglich bis zu einer bestimmten Verkaufs- oder Geschosfläche pro Betrieb
- ausschließliche Zulassung bestimmter Branchen.

Die Errichtung von Einkaufszentren sowie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann durch Bebauungsplan in Sondergebieten nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 ermöglicht werden. Notwendig ist hierbei, durch exakte Sortimentsbeschreibung und Sortimentsbegrenzung künftige Umwandlungen auszuschließen und eine Flächenbegrenzung festzuschreiben.

3.2 Abwägungsgebot, Wettbewerbsneutralität

Die Bauleitplanung unterliegt dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB, dem gemäß die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Einzustellen ist u. a. auch das Interesse von Einzelhändlern, innerhalb des Stadtgebietes ihr Gewerbe ausüben zu dürfen, sofern dem nicht gewichtige städtebauliche Gründe entgegenstehen. Dies ist für jedes Baugebiet gesondert zu untersuchen, ein genereller Ausschuß der Einzelhandelsnutzung würde dem Abwägungsgebot zuwiderlaufen und könnte - im Falle einer Normenkontrolle - zur Ungültigkeit von Bebauungsplänen führen. Planungsrechtlich läßt sich in einer Stadt von der Größe und Mittelpunktfunktion Aschaffenburgs nicht recht fertigen, dem großflächigen Einzelhandel keine Ansiedlungsflächen, z. B. in Form eines Sondergebietes, zur Verfügung zu stellen.

Anzumerken ist, daß das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral ist, in den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmens- und Betriebsformen darf nicht eingegriffen werden. Nicht geschützt sind einzelne Betriebe, die das Bauplanungsrecht keinen Konkurrenzschutz gewährleisten. Aus marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten darf die Bedarfsfrage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht betrachtet werden.

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 12.10.1990 (26 N 89.1133) in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ausgeführt:

"Daß im Rahmen des hinsichtlich Art und Größe vorgegebenen immer wieder neue Betriebe entstehen und bestehende schließen, gehört zum Wesen eines marktwirtschaftlich geordneten Geschäftslebens. Hier einzugreifen, ist nicht Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Gemeinde ist vielmehr schlechthin nicht befugt, die Bauleitplanung zur Vornahme solcher Eingriffe ins Geschäfts- und Wirtschaftsleben zu benutzen. Sie muß sich bei der Bauleitplanung darauf beschränken, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, und hat es - als sachfremd - zu unterlassen, mit Mitteln der Bauleitplanung etwa unmitttelbar Wettbewerbschutz zugunsten des ortsnahen Handels zu betreiben."

Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 03.11.1989 (8 S 1723/89) entschieden, daß die Ausweisung eines Sondergebietes in einem Bebauungsplan in einer Ortsrandlage zugunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht zur Annahme eines Nachteils i. S. des § 47 Abs. 2 Satz 1 VMGO für alle in den innerstädtischen Bereich ansetzenden Gewerbetreibenden führt, die eine Veränderung ihrer wirtschaftlich vorteilhaften Situation, besonders der Wettbewerbssituation, befürchten. Der einzelne Gewerbetreibende habe weder einen Anspruch darauf, daß eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert werde, noch sei sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen müsse. Nicht zum Abwägungsmaterial im Rahmen der Bauleitplanung gehörten die Erwerbschancen vorhandener Betriebe. Gerade in einer freiheitlichen Marktwirtschaft könne das Bauplanungsrecht nicht dazu dienen, Einfluß auf die Wettbewerbsituation zu nehmen, und es könne regelmäßig nicht Aufgabe der Abwägung sein, wirtschaftliche Auswirkungen einer durch einen Bebauungsplan zugelassenen Neuansiedlung auf einzelne Konkurrenten zu ermitteln und beim Erlaß des Planes zu berücksichtigen, da es sich dabei um Gesichtspunkte handle, die nicht zu den städtebaulich relevanten Belangen gehörten.

4. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich hierbei um eine zwingende Vorschrift, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die Stadt- und Schaffungsbau ist nach § 5 Abs. 4 ROG gezwungen, diese zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm stellt für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele auf:

"Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in geeigneten zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten in großen Verdichtungsräumen Standorte nur vorgesehen werden, wenn solche Einrichtungen nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen, insbesondere

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren der berührten zentralen Orte nicht gefährden,
- die Warenversorgung im Einzugsbereich im Hinblick auf die Erfordernisse eines wirksamen Wettbewerbs und einer verbraucherorientierten Bedarfsdeckung nicht wesentlich beeinträchtigen,
- in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereiches stehen und
- verkehrsmäßig und in der Regel auch städtebaulich integriert sind."

Toll B IV 1.4.8 des Landesentwicklungsprogramms, wonach Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und Orten höherer zentralen Stufen ausgewiesen werden sollen, steht im möglich Oberzentrum Aschaffenburg der Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie auch der Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel nicht entgegen.

Im Bebauungsplanverfahren hat eine landesplanerische Abstimmung zu erfolgen, die einem Raumordnungsverfahren ähnlich ist. Zuständig ist die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regelung von Unterfranken, das Verfahren kann im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan erfolgen. Der Reglementierung ist bereits zu diesem Zeitpunkt eine genaue Sortimentsbeschreibung vorzulegen. In einem solchen Fall ist eine spätere landesplanerische Überprüfung im Beugenehmigungsverfahren nicht vorgesehen. Herauszuheben ist, daß dieses Verfahren nicht dazu dienen soll, mittels einer Art Bedürfnisprüfung bestehende Unternehmungen vor Konkurrenz zu schützen und vorhandene Strukturen zu konservieren (Nr. 1 der gemeinsamen Bekanntmachung über die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Landesplanung und der Bauleitplanung vom 30.09.1980, MAB 1980, S. 559).

5. Stadtplanerische Zielsetzungen

Die Stadt Aschaffenburg hat in den vergangenen Jahren mit einem Aufwand von ca. 68 Mio DM die Innenstadt saniert. Im Interesse der Belebung des Zentrums und einer verbraucherorientierten Versorgung wurden neue Flächen für den Einzelhandel geschaffen. Bei einer weiteren unkontrollierten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie würden die Verkaufsfächen im Stadtgebiet weiter vergrößert. Der einsetzende Verdrängungswettbewerb

würde vor allem die Innenstadt schädigen. Diese ist mit dem Auto, insbesondere aufgrund fehlender Parkierungsflächen, nicht so gut zu erreichen wie Betriebe an der Peripherie, insbesondere werden Besucher umliegender Gemeinden nicht mehr die Innenstadt aufsuchen.

Durch die mögliche Konzentration auf größere Betriebe am Stadtrand besteht die Gefahr, daß viele Läden im Innenstadtbereich nicht mehr konkurrenzfähig und schließen müssen. Aufgrund des Überangebotes an Verkaufsfächen im Falle einer Errichtung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand werden diese Geschäfte in der Innenstadt leerstehen. Die eingeleitete Innenstadtsanierung wird gefährdet, das Stadtbild beeinträchtigt, dem Zentrum droht eine Verödung.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in peripheren Gewerbe- und Industriegebieten bringt eine Verknappung des Geländes mit sich, auf welchem eine Ansiedlung produzierenden Gewerbes möglich wäre. Während im Falle einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie produzierende Betriebe dort nicht mehr untergebracht werden können, besteht die Gefahr, daß in der Innenstadt und den Zentren der Stadtteile Verkaufsflächen leerstehen, die allerdings aufgrund der Nähe zu Wohngebieten nicht zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes nutzbar sind. Dies würde eine Ausweisung weiterer Gewerbegebiete in bislang unberührten Bereichen mit sich bringen; um dies zu verhindern, sollen Einzelhandelsbetriebe wohnungsnah errichtet und Gewerbe- und Industriegebiete zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes freigehalten werden.

Die Errichtung weiterer großer Einzelhandelsbetriebe führt zu einer Konzentration, wodurch mittelständische Betriebe in Wohngebieten in ihrer Existenz gefährdet werden. Eine verbraucherneutrale Versorgung der Bevölkerung, die solche Läden in der Nähe der Wohnungen zu Fuß erreichen kann, ist nicht mehr gewährleistet. Diese zu sichern ist aber Aufgabe der Bauleitplanung. Eine Klarstellung erfolgt durch § 1 Abs. 5 Nr. 8 des Baugesetzbuches, wonach "insbesondere zu berücksichtigten sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucherneutren Versorgung der Bevölkerung". Hierzu heißt es in der Begründung zum BauGB: "In Konkretisierung der Belange der Wirtschaft sollen ..." auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucherneutren Versorgung der Bevölkerung "aufgenommen werden, weil diese Belange für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wichtig sind. Dadurch soll herausgestellt werden, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne die Interessen der Verbraucher in gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, angemessen zu berücksichtigen sind, auch im ländlichen Raum".

Eine verbraucherne Versorgung hat sich an den Interessen der Wohnbevölkerung, auch der unmotorisierten, zu orientieren. Ab-

6. Vorliegende Gutachten.

6.1 Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Unterfranken vom 24.01.1989

Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Reg. von Unterfranken hat mit Schreiben vom 24.01.1989 Nr. 800-8291.00-6/87 zu den Bebauungsplänen Nr. 15/1 (Horchstraße) und 15/3 (Hansauer Straße - Ringstraße) Stellung genommen und hierin auf das GMA-Gutachten (siehe 6.2) hingewiesen, wonach die Stadt Aschaffenburg einen im Vergleich mit anderen Oberzentren überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad aufweise. Speziell für den innerstädtischen Bereich habe der Gutechter im Vergleich zu den Hauptgeschäftsanlagen anderer Städte einen normal hohen Besatz mit Einzelhandelsgeschäften, allerdings mit einem überdurchschnittlichen hohen Flächenanteil, ermittelt. Auch das Angebot für die mittel- und langfristige Bedarfdeckung sei im innerstädtischen Geschäftszentrum überdurchschnittlich vertreten. Hieraus könne gefolgert werden, daß aufgrund der vorgesehenen ausgewogenen Einzelhandelsstruktur bei einer ungesteuerten, weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf einem großen Areal (knapp 30 ha im Umkreis um die Horchstraße) und in Konkurrenz zum städt. Geschäftszentrum negative Auswirkungen auf den Kernbereich der Stadt nicht ausgeschlossen seien. Auch würden die Daten der letzten Handels- und Gaststättenzählung von 1985 belegen, daß Aschaffenburg im Vergleich zu den anderen unterfränkischen Zentren Würzburg und Schweinfurt mit 4,6 m² Geschäftsfläche/Einwohner die höchste Verkaufsflächen-dichte unter den genannten Städten aufweise. Hinzu komme, was auch der Gutechter der Stadt in seiner ergänzenden Analyse einräumte, daß seit der Bestandsaufnahme im März 1986 nicht unerhebliche Flächenzuwächse in Aschaffenburg stattgefunden hätten, so daß die vom Gutechter prognostizierten, möglichen Flächenverlusterung bis heute wohl nahezu ausgeschöpft sein dürften.

6.2 Einzelhandelsgutachten der Fa. GWA

Als Entscheidungshilfe, wo und in welcher Größenordnung weitere Einzelhandelsobjekte zugelassen werden sollen, wurde von der Stadt

Aschaffenburger des Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk" bei der Fa. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA-Gutachten) in Auftrag gegeben. Die Untersuchung beruht auf den Daten des Aschaffenburger Einzelhandels. Die Bestandsaufnahme wurde in den Monaten Februar/März 1986 durchgeführt und berücksichtigt sämtliche zu diesem Zeitpunkt sich in Betrieb befindlichen Arbeitsstätten des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks. Die zusammenfassende Kurzfassung stammt vom November 1986. Ermittelt wurde der künftige Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche, gegliedert nach Lage und Branchen, auf Grundlage der zu erwartenden Situation im Jahr 1995. Ausgehend von einer tendenziell geringfügig steigenden Einwohnerzahl im gesamten Einzugsbereich und der Annahme, daß der Aschaffenburger Einzelhandel seine Marktposition festigen und ausbauen kann, ist eine Umsatzeleistung von 798,3 Mill. DM (gegenüber 722,0 Mill. DM im Jahre 1985) zu erwarten. Hieraus errechnet sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 11.600 m² auf insgesamt 165.500 m², sofern die Flächenproduktivität geringfügig ansteigt. Anderenfalls müßte die Zusatzfläche mindestens 16.000 m² betragen.

Nicht berücksichtigt ist in dieser Untersuchung der angekündigte Abzug der US-Streitkräfte. Die freiwerdenden Flächen sollen überwiegend für Wohnbebauung und ggf. für die Errichtung einer Fachhochschule genutzt werden. Der damit verbundene Einwohnerzuwachs wird eine weitere Steigerung der Umsatzeleistung nach sich ziehen, voraussichtlich wird sich der Flächenbedarf im Einzelhandelssektor weiter erhöhen.

Die im GMA-Gutachten ermittelte zusätzliche Verkaufsfläche soll ausreichen, die Einzelhandelszentralität Aschaffenburgs zu stabilisieren, Einzelhandelslücken aufzufüllen und das mögliche Abscheiden kleinerer, unproduktiver Ladeneinheiten aus dem Wettbewerb auszugleichen. Von der zusätzlichen Verkaufsfläche entfallen nahezu zwei Drittel auf den langfristigen Bedarfssektor, in welchem gem. GMA-Gutachten der Aschaffenburger Einzelhandel noch ein Defizit aufweist, was die Kaufkraftabschöpfung aus dem übergemeindlichen Verflechtungsbereich betrifft. Für zusätzliche Verkaufsflächen ist eine dezentrale Ansiedlung vorzuziehen, sofern durch eine exakte Sortimentsbeschränkung und Sortimentsbegrenzung künftige Umdrehungen ausgeschlossen sind, eine Flächenbegrenzung festgeschrieben wird und im Einzelfall keine Agglomerations- und Kumulationseffekte ausgelöst werden.

Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung sollen die Zusatzflächen in den Stadtteilen zur Verbesserung der lokalen Versorgung eingeplant werden (z. B. Nilkheim, Schweinheim). Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsdeckung wird empfohlen, zumindest einen Teil der Fläche in den Stadtteilen zur Stärkung des dort befindlichen Einzelhandelsangebots einzuplanen. Hierbei soll eine gewisse Fußläufigkeit gegeben sein, der Charakter der Nahversorgung gewahrt bleiben und ein unmittelbarer Bezug zu den bereits bestehenden Geschäftszentren hergestellt werden.

Die GMA empfiehlt, die Zusatzflächen folgendermaßen zu verteilen:

<u>Bedarfsbereiche</u>	<u>Verkaufsfläche in qm</u>	<u>Standortempfehlung</u>
1. Kurzfristige Bedarfsdeckung	ca. 2.100	
- Nahrungs- und Genußmittel		
- Apothekenwaren, Reform- und Ölwaren	ca. 1.800	Stadtteile
	ca. 300	Stadtteile
2. Mittelfristige Bedarfsdeckung	ca. 2.300	
- spezieller Oberbekleidungsbedarf	ca. 300	Stadtteile
- gemischtes Textilsortiment	ca. 1.200	Stadtteile/Innenstadt
- Schuhe, Leder- u. Galanteriewaren	ca. 300	Stadtteile
- Sport, Freizeit	ca. 500	Stadtteile/Außenbereich
3. Langfristige Bedarfsdeckung	ca. 7.200	
- opt. und ekst. Erzeugnisse	ca. 200	Stadtteile/Innenstadt
- elektrotechn. Erzeugnisse	ca. 500 - 1.000	Stadtteile/Innenstadt
- Einrichtungsgegenstände (kleinteilig); Bau- und Heimwerkerbedarf	ca. 6.000 - 6.500	Außenbereich

Eine Fortschreibung der Untersuchung unter Berücksichtigung aufgebener bzw. hinzugekommener Verkaufsflächen ist nicht erfolgt. Seit Erstellung des Gutachtens sind zahlreiche Einzelhandelsflächen sowohl in der Innenstadt als auch an der Peripherie zusätzlich festgestell worden (z. B. Mälzerei-Passage, Bavaria-Passage, Schöntal-Center, Volksfürsorge-Haus, Gewerbehof Nilkheim).

so daß der Bedarf an Verkaufsflächen für den Einzelhandel mit Gütern der kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung, mit Ausnahme der Stadtteile Milkhelm und Schweinhelm, als weitgehend gedeckt gelten kann.

Auch im Bereich der langfristigen Bedarfsdeckung wurden neue Einzelhandelsflächen geschaffen, wobei es sich hier aber weitgehend um Umnutzungen bereits früher bestehender Einzelhandelsbetriebe (z. B. Media-Markt) und um Verlagerungen (z. B. Omicell) handelt. Im Gegensatz zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung besteht bezüglich langfristiger Bedarfsgüter die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Verkaufsfläche. Nach Errichtung des Elektromarktes an der Maineschafter Straße kann zwar der Bedarf im Bereich elektrotechnischer Erzeugnisse als gedeckt gelten, es existiert jedoch weiterhin des Erfordernis, Verkaufsflächen für kleinteilige Einrichtungsgegenstände sowie den Bau- und Heimwerkertbedarf zuzulassen. Der Baumarkt an der Maximilianstraße wurde zwar nach der Bestandsaufnahme für das GMA-Gutachten um ca. 2.500 m² vergrößert, gleichzeitig schloß jedoch der frühere Baumarkt an der Maineschafter Straße (ca. 1.200 m²), so daß nach wie vor ein Defizit von ca. 5.000 m² Verkaufsfläche gegeben ist.

7. Bestandsaufnahme

7.1 Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete für den Einzelhandel

Plan 1 enthält eine Übersicht über alle im Gebiet der Stadt Aschaffenburg im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen, über die bereits durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete (für den Einzelhandel) sowie über laufende Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten.

Vermerkt wurde jeweils, welche Fassung der Baunutzungsverordnung auf die bestehenden Bebauungspläne anzuwenden ist und welche Einschränkungen bezüglich der Einzelhandelsnutzung ggf. vorliegen. Sofern im Rahmen von Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren bereits die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, sind die vorgesehenen Festsetzungen ebenfalls vermerkt; ist dieser Verfahrensschritt noch nicht abgeschlossen, wurde auf die Angabe verzichtet.

Nicht erkennbar sind eingeleitete Bebauungsplan-Änderungsverfahren zur Neufestsetzung der Einzelhandelsnutzung.

Ersichtlich ist aus dieser Darstellung, daß, unabhängig von der Lage des jeweiligen Gewerbe- bzw. Industriegebietes, in vielen Bereichen keine Regelungen bezüglich der Einzelhandelsnutzung bestehen. Häufig sind noch die Regelungen der BauVO 1962 bzw. der BauVO 1968 anzuwenden, die den heutigen Erfordernissen hinsichtlich einer geordneten Stadtentwicklung nicht mehr gerecht werden.

Im Stadtgebiet ist bislang lediglich ein Sondergebiet ("Stadtteilzentrum Milkhelm") ausgewiesen, durch welches u. a. die Errichtung von Läden zur Versorgung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs mit einer Geschosfläche bis zu 1.000 m² im Erdgeschoß zugelassen wird. Dieses befindet sich im Bereich nördlich des Rüsterweges im Stadtteil Milkhelm.

7.2 Einzelhandelsbetriebe

Eine Übersicht über bestehende, größere Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zeigt Plan 2. Enthalten sind folgende Arten von Geschäften:

- Einkaufszentrum:

Ein Einkaufszentrum ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.87) im Regelfall ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, zumeist verbunden mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Ohne eine solche Planung stellen mehrere Betriebe ein Einkaufszentrum dar, wenn außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation erkennbar ist, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden läßt.

- Warenhaus/Kaufhaus:

Ein Warenhaus ist ein Einzelhandelsgroßbetrieb, der in meistens verkehrsgünstiger Geschäftslage Waren aus zahlreichen Branchen anbietet. Die Verkaufsmethode reicht von der z. B. im Textilbereich vorherrschenden Bedienung bis zur Selbstbedienung, beispielsweise bei Lebensmitteln. Ein Kaufhaus ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, ohne daß ein warenhausähnliches Sortiment vorliegt, das eine Lebensmittelabteilung einschließen würde.

- Fachmarkt:

Ein Fachmarkt ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus einem eng abgegrenzten Sortiment, mit Ausnahme des Lebensmittelsektors, anbietet.

- Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschli. Frischwaren wie Obst, Gemüse, Fleisch vorwiegend in Selbstbedienung anbietet.

Nicht enthalten sind Verkaufsstätten für Güter des überwiegend langfristigen Bedarfs wie Möbelhandlungen und Baustoffhandlungen, die überwiegend als Großhandelsbetriebe geführt werden, Betriebe des Ladenhandwerks (z. B. Frieseure) sowie kleine Lebensmittelgeschäfte.

Die Übersicht zeigt eine deutliche Konzentration größerer Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt, im Stadtteil Damm sowie im Bereich Hansener Straße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße/Bochweg. Während die Betriebe im Stadtteil Damm vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung der näheren Umgebung dienen, handelt es sich bei den Betrieben in der Innenstadt sowie im Bereich Hansener Straße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße/Bochweg um Einzelhandelsgeschäfte mit einem weiten Einzugsbereich.

8. Künftige Entwicklung des Einzelhandels

8.1 Allgemeines

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung müssen räumliche Prioritäten bezüglich der Weiterentwicklung der Einzelhandelsflächen nach Standorten und Warensortimenten gesetzt werden. Die verschiedenen Einzelhandelsbranchen sind dahingehend zu differenzieren, ob sie hinsichtlich ihres Angebotscharakters, ihrer Attraktivität, ihrer Sortimente und ihrer Betriebsstruktur den zentralen Einkaufsladen zuzuordnen sind. Nicht zu vernachlässigen ist hierbei der Agglomerationsseffekt, d. h. die Verbundwirkung der verschiedenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit der Möglichkeit, mehrere Besorgungen in räumlicher Nähe vornehmen zu können. Dies steigert die Attraktivität der jeweiligen Einkaufslage. Bei Festlegung der zulässigen Sortimentsbereiche ist zu berücksichtigen, ob die zugehörigen Betriebe in der Innenstadt bzw. der Zentren der Stadtteile oder in den Außenbereichen angesiedelt werden sollen. Bei letzteren handelt es sich vor allem um Sparten, die einen großen Flächenbedarf oder eine starke Verkehrsbelastung aufweisen. Hier kann auf die Empfehlungen im GMA-Gutachten zurückgegriffen werden.

Somit ist bei der weiteren Betrachtung zu unterscheiden zwischen "zentrenrelevanten", d. h. in die Innenstadt und die Stadtteilen gehörenden und "nicht zentrenrelevanten" Einzelhandel, der in Außenbereichen angesiedelt werden soll. Zu ersterem gehören insbesondere die Warengruppen

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Kosmetika, Wasch- und Putzmittel,
- Arzneien,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
- Blumen,
- Bekleidung und Schuhe,
- Sportartikel,
- Haushaltswaren,
- Uhren und Schmuck,
- Musikalienhandel,

zu letzterem die Sparten

- Möbel, Teppiche, Heimtextilien,
- Beleuchtungskörper und Elektroinstallationsbedarf,
- Farben, Lacke, Malerbedarf,
- Baustoffe und Bauelemente,
- Werkzeuge und Maschinen,
- Holz,
- Eisenwaren,
- Kraftfahrzeuge,
- Kohle, Mineralölzeugnisse.

Dieses Konzept stellt einen Leitfaden dafür dar, wo künftig aus städteplanerischer Sicht neue, zusätzliche Ladenflächen zugelassen werden sollen. Berücksichtigt wurden hierbei die unter 5. genannten städtebaulichen Zielsetzungen sowie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Zu stärken sind insbesondere die Innenstadt und die zentralen Lagen in den Stadtteilen, insbesondere um weiterhin eine vorwiegend channale Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. In dezentralen Lagen sollen lediglich Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die nicht zentrenrelevant sind. Geachtet wurde hierbei insbesondere

- auf eine gute Verkehrsanbindung, auch durch den öffentlichen Personennahverkehr;
- darauf, daß keine Nebenzentren in Konkurrenz zu innerstädtischen Geschäftslagen entstehen und
- auf die Freihaltung wohnungsferner Gewerbe- und Industriegebiete allein für die Ansiedlung produzierenden, ggf. emittierenden Gewerbes.

8.2 Zentrenrelevanter Einzelhandel

Gemäß den Empfehlungen des GMA-Gutachten (vgl. 6.2) sollen Zusatzflächen - mit Ausnahme der Flächen für Sportartikel, (kleinteilige) Einrichtungsgegenstände und Bau- und Handwerkerbedarf - in der Innenstadt und den Stadtteilen ausgewiesen werden. Der von den Gutachtern festgestellte Mehrbedarf kann mittlerweile weitgehend als gedeckt gelten.

Neu entstehende Einzelhandelsbetriebe sollen dazu dienen, vorhandene Einzelhandelsstandorte durch Agglomerationsseffekte zu stärken und somit die verbraucherernahe Versorgung zu sichern. In Außenbereichen werden daher - in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des GMA-Gutachten - keine neuen Einzelhandelsflächen für zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen (vgl. Plan 3).

In den Stadtteilen Schweinheim und Milkhelm ist nach wie vor ein Bedarf zur Errichtung neuer, größerer Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erkennen.

Für den Stadtteil Schweinhelm wird im GMA-Gutachten empfohlen, den alten Ortskern weiter zu entwickeln. Bisher sind im Vergleich zu zentral gelegenen Sanierungsgebieten anderer Stadtteile der Betriebesatz, der Verkaufsflächenanteil und der Beschäftigtenanteil unterdurchschnittlich, während die Umsatzzleistung über dem Durchschnitt liegt. Die Daten zeigen eine eher unterdurchschnittliche Position des Einzelhandelsstandorts Sanierungsgebiet, welches entwicklungsbedürftig ist. Neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen (z. B. Stadtgestaltung), sollte vorrangig der Branchennmix verbessert werden, wobei das Ladenhandwerk (z. B. Friseur) einzubeziehen wäre.

Zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Nilkheim ist im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan "Südlich der Kleinen Schönbushallee" (Nr. 8/6) die Errichtung eines Stadtteilzentrums nördlich des Rüsterweges vorgesehen.

Die Fa. Econ-Consult hat in einem Gutachten aus dem Jahre 1987 im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zur Zulassung eines Lebensmittelmarktes am Pappelweg das Kaufkraftpotential und die Einzelhandelsstruktur des Stadtteils Nilkheim untersucht. Im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums. Es wurde festgestellt, daß bei Zulassung an anderer Stelle ein Lebensmittelmarkt im Zentrum aufgrund des Einkaufspotentials der Nilkheimer Bevölkerung voraussichtlich nicht rentabel zu betreiben ist. Aufgrund der Abhängigkeit des Zentrums von einem Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb wäre aber die Verwirklichung der Planung unwahrscheinlich, obwohl der vorgesehene Standort zentral liegt und von ganz Nilkheim fußläufig erreichbar sei. In diese Untersuchung wurde aber nicht die Kaufkraft der Beschäftigten in den Gewerbegebieten im Stadtteil Nilkheim eingestellt, die entlang der Großschellmer Straße entstanden sind oder in den nächsten Jahren entstehen werden. Diese hinzugerechnet dürfte sich ein - flächenmäßig eingeschränkter - weiterer Lebensmittelmarkt nicht negativ auf das Stadtteilzentrum auswirken.

8.3 Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe mit - aufgrund ihres Sortimentes - großen Flächenbedarf bzw. stark kraftfahrzeugorientiertem Publikumsverkehr wie Möbelhandlungen, Baustoffhandlungen und Automobilhandlungen sind in zentralen Lagen nicht anzusiedeln. Diese nicht zentrenrelevanten Geschäfte sollen nur in Innenstadtnähe, vorzugsweise gut erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. entlang der Großschellmer Straße zwischen Kastanienweg und Ringstraße sowie im Bereich Stengerstraße) und eigens ausgewiesenen Sondergebieten angesiedelt werden. Solche Betriebe sind, unter Berücksichtigung des Bestandes, über das Stadtgebiet zu verteilen, um das Entstehen von Nebenzentren mit einer Vielzahl unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden (siehe Plan 3).

Aus diesem Grund sollen neue Einzelhandelsbetriebe im Bereich Haneauer Straße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße/Boschweg, welcher heute bereits einen starken Einzelhandelsbasatz aufweist, nicht entstehen.

Nach dem Gutachten der GMA besteht ein Bedarf an Verkaufsfläche im Außenbereich für kleinteilige Einrichtungsgeschäfte sowie den Bau- und Heimwerkerbedarf (vgl. 6.2). Vertrieben werden vor allem sperrige Güter, die einen so großen Bedarf an Verkaufs- und Lagerfläche bedingen, daß die Errichtung innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebietes in der Regel nicht in Frage kommt.

Zulässig ist die Errichtung von Baumärkten grundsätzlich in Kern- und eigens ausgewiesenen Sondergebieten. Ein solches

Sondergebiet für den Bau- und Heimwerkerbedarf und den Einzelhandel mit kleinteiligen Einrichtungsgeschäften

soll im Bereich Stengerstraße/Schönbornstraße ausgewiesen werden. Die Obergrenze der Verkaufsfläche sowie die zulässigen Sortimentsbereiche sind im weiteren Bebauungsplanverfahren exakt zu definieren. Hierzu ist ggf. ein Gutachten eines neutralen Sachverständigen einzuholen.

Das Quartier südlich der Schönbornstraße liegt zwar an der Peripherie, dennoch aber Innenstadtnähe. Durch den günstigen Verkehrsschluß an der Ringstraße und in der Nähe der Autobahn-Anschlußstelle Aschaffenburg-Ost sind nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung im Stadtteil Damm nicht zu erwarten. Kunden aus südlicher Richtung können das Sondergebiet über die künftige Ringstraße, aus Glatbach über den Neubau der Glatbacher Straße und aus dem Westen über die Autobahn und die Schönbornstraße bzw. den vorgesehenen Neubau der Entlastungsstraße für die Schillerstraße parallel zu Lange Straße/Ottostraße einfahren, so daß eine Mehrbelastung der Schillerstraße vermeidbar ist. Durch die Weiterführung der Ringstraße im Ostabschnitt wird das Sondergebiet auch gut an die Innenstadt angeschlossen. Der Anschluß an den ÖPNV ist durch die Stadtbuslinie 9 (Hauptbahnhof - Glatbach) gewährleistet.

Das innerstädtische Geschäftszentrum kann von einem Baumarkt an der Peripherie profitieren, welcher Waren anbietet, die im Zentrum nicht vertrieben werden, von dem aus aber Kunden einen Einkauf mit einem Besuch der Innenstadt verbinden. Das Entstehen eines Nebenzentrums, das die innerstädtischen Geschäftsteile in ihrer Existenz gefährden könnte, ist durch einen Ausschuß der Einzelhandelsnutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten nördlich der Schönbornstraße nicht zu befürchten. Dieses Quartier unterscheidet sich somit wesentlich von anderen möglichen Sondergebietsflächen, die nicht an der Ringstraße und in der Nähe einer Autobahn-Anschlußstelle und die von der Innenstadt weiter entfernt liegen oder welche sich durch bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe zu einem Nebenzentrum entwickeln könnten. Ziele der Raumordnung und

Landesplanung stehen, wie unter 4. dargelegt, der Ausweisung dieses Sondergebietes nicht entgegen.

8.4 Verkaufsstätten in Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben

Stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung ist, in Wohngebiets- fernen Gewerbe- und Industriegebieten insbesondere produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe anzusiedeln. Diesen sind häufig Verkaufsstellen angeschlossen, in denen die im Betrieb produzierten Waren veräußert werden. Es würde eine ungerechtfertigte Härte darstellen, solche Verkaufsstätten nicht zuzulassen. Aus diesem Grund soll der Einzelhandel in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben generell zugelassen sein, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist.

9. Bebauungsplan-Festsetzungen

9.1 Bebauungsplanaufstellungs- bzw. -änderungsverfahren

In die Bebauungspläne, durch welche Gewerbe-, Industrie- bzw. Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, sind im Rahmen der Umsetzung dieses Konzeptes folgende Festsetzungen aufzunehmen:

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Fußweg Flst.Nr. 6029 (neu: 5466/4 u. 6029/1), Kettnerstraße und Berliner Allee (Nr. 3/11)
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Würzburger Straße, Dümpelsmühlstraße, Gailbacher Straße, Umenhofstraße und Artillerie-Kaserne (Nr. 5/3)

Die zulässige Geschosfläche für Einzelhandelsbetriebe soll auf 700 m² beschränkt werden.

Diese Gewerbegebiete liegen verkehrlich gut erschlossen an der Würzburger Straße (B 8). Der hierüber zufließende Verkehr bringt kaum Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete mit sich. Im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung im Stadtteil Schweinheim sowie im Bereich Würzburger Straße/Bessenbacher Weg wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Ausmaß zugelassen. Nach der Veröffentlichung des Deutschen Industrie- und Handelstages aus dem Jahr 1986 beträgt die marktfähige Mindestverkaufsfläche im Lebensmittelbereich 450 m² (vgl. 1.) Die Errichtung solcher Betriebe soll in den dortigen Bereichen ermöglicht werden. Nach höchstzulässiger Rechtsprechung wird davon ausgegangen, daß die Verkaufsfläche ca. 2/3 der Geschosfläche des Betriebes beträgt, so daß die Errichtung von Läden bis 700 m² Geschosfläche gestattet wird.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ebersbacher Straße von Haus-Nr. 3 bis Flst.Nr. 4773 und dem Herbigsbach (Nr. 5/6)

- Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet "Ebersbacher Straße" zwischen südlicher Bebauung Am Herbigsbach, Herbigsbach und Reiterstraße (Nr. 5/26)

Der Einzelhandel soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, ausgeschlossen werden. Diese Gewerbegebiete liegen am südöstlichen Rand der Wohnbebauung im Stadtteil Schweinheim. Zur Versorgung der dortigen Bevölkerung befinden sich Läden verbraucher-nah im Zentrum des Stadtteils, welches mit Millionenaufwand in den letzten Jahren saniert wurde und wo, zu dessen Stärkung, weitere Einzelhandelsbetriebe stehen sollen (siehe 8.2). Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten befinden sich auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5/3 (Dümpelsmühle). Erschlossen werden die Gewerbegebiete am Herbigsbach zum einen über die Penzlerstraße, zum anderen über die Ebersbacher Straße. Kunden würden verstärkt letztere nutzen, welche durch Wohngebietesverflechtung, was für die Bevölkerung weitere unzumutbare Belastungen mit sich brächte. Das Gelände soll daher lediglich produzierenden Betrieben zur Verfügung stehen.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, Flst.-Nr. 2601 (ausschließlich), Grobstelmer Straße und vorhandenem Gewerbegebiet (Nr. 7/1)
- Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestlicher Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Grobstelmer Straße und südlicher Grenze der Flst.-Nr. 2601 (Nr. 7/2)
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kastanienweg, Grobstelmer Straße, nordöstlicher Geltungsbereichsgrenze, Ahornweg, Efeuweg und Pappelweg (Nr. 8/4)

Der Einzelhandel soll, außer im Bereich Lorbeerweg/Ahornweg ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise wird eine Einzelhandelsnutzung in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben sowie für Möbel- und Automobilhandlungen zugelassen.

Im Stadtteil Molkheim sollen grundsätzlich keine neuen Einzelhandelsobjekte geschaffen werden, um die Realisierung des geplanten Stadtteilzentrums nördlich des Rosterverges nicht zu gefährden (vgl. 8.2). Lediglich im Bereich der Zufahrt zum Stadtteil Molkheim am Lorbeerweg scheint die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² vertretbar. Möbel- und Automobilhandlungen wirken aufgrund ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung (hoher Flächenbedarf, Andienung mit Automobilen) in zentralen Lagen störend. Ihre Errichtung soll in den gut erschlossenen Gewerbegebieten entlang der Grobstelmer Straße zulässig sein.

- Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Grobstelmer Straße (St 3115), dem Industrieleis der Fa. Linde, Bahnlinie Aschaffenburg - Grobstelmer und dem Park Schönbusch (Nr. 9/1)

- Bebauungsplanänderung für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße (St 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim und dem Industriegebiet an der Fa. Linde (Nr. 9/3)
- Änderung des Bebauungsplanes "SHA" für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße, den Firmen aba, SMA und der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Nr. 9/4)
- Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet III in Miltheim zwischen Großostheimer Straße, SMA, Main und Gartenamt (9/5)
- Der Einzelhandel soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben nicht zugelassen werden. Diese Gewerbegebiete befinden sich in größerer Entfernung zu Siedlungsbereichen und können daher zu einer verbreichern Maßnahmen Versorgung nicht beitragen. Sie eignen sich insbesondere zur Ansiedlung produzierenden, emittierenden Gewerbes.
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ruhlandstraße, Augasse und Hafenrandstraße (Nr. 13/1)
- Im Bereich der durch die Leuststraße erschlossenen gewerblichen Grundstücke nördlich der Braustraße sowie der Grundstücke Fl. Nr. 2000/28 und 2000/29, Gem. Leider, wird die zulässige Geschosfläche für Einzelhandelsbetriebe auf 700 m² beschränkt. Im übrigen Gewerbegebiet soll der Einzelhandel, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, nicht zugelassen werden.
- Das Gewerbegebiet entlang der Leuststraße sowie das sich östlich anschließende Mischgebiet liegen wohngebietsnah im Stadtteil Leider. Durch die Einschränkung der Geschosfläche auf das für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe notwendige Maß wird gewährleistet, daß sich lediglich Einzelhandelsbetriebe, die der verbreichern Versorgung dienen, ansiedeln, die keinen überörtlichen Verkehr erzeugen.
- Das übrige Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Hafens und ist bislang weitgehend durch produzierende Gewerbe geprägt. Aufgrund dieser Lage abseits von Wohngebieten würde ein sich dort ansiedelnder Einzelhandelsbetrieb nicht der verbreichern Versorgung dienen, sondern auf motorisierte Kundschaft abstellen, die z. T. den Weg durch die Wohngebiete des Stadtteils Leider wählen würde. Das Gewerbegebiet bietet sich insbesondere zur Ansiedlung von, in einem sonstigen Gebiet störenden, produzierendem Gewerbe an.
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hesenhäger Weg, Strietwaldstraße, Aschaffstraße, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Main-Aschaff (Nr. 16/1)
- Die zulässige Geschosfläche für Einzelhandelsbetriebe soll auf 700 m² beschränkt werden.
- Im Zusammenhang mit den benachbarten Gewerbegebieten an der Hanauer Straße ist die Gefahr des Entstehens eines Nebenzentrums gegeben. Einzelhandelsbetriebe sind daher grundsätzlich auszuschließen. Eine Zulassung soll nur erfolgen für die Versorgung des Stadtteils Strietwald. Dies kann durch Einschränkung der zulässigen Geschosfläche auf das für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe notwendige Maß (s. o. Bebauungsplan-Änderungen Nr. 3/11 und 5/3) gewährleistet werden.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffgrünzug, Mühlstraße, Schwalbenrainweg einschließlich Flst.-Nr. 1353 (Nr. 16/1 a)
- Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, ausgeschlossen werden.
- Das Gewerbegebiet befindet sich nordwestlich des Schwalbenrainweges, auf dessen südöstlicher Seite nur Wohnbauten errichtet sind. Bei Zulassung eines Einzelhandelsbetriebes wäre mit starken zusätzlichen Belastungen durch Fahrzeuge von Kunden und Lieferanten zu rechnen. Die verbraucherernahe Versorgung ist durch Geschäfte im Stadtteil Dama sowie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16/1 südlich des Hasenhägerweges sichergestellt. Bialang sind in diesem Bereich nur produzierende Betriebe vorhanden, diese Nutzung soll auch künftig erhalten bleiben.
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffstraße, Glatbacher Straße, Aschaff und Dorfstraße (Nr. 19/1)
- Der Einzelhandel soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, nicht zugelassen werden.
- Das Zentrum des Stadtteils Dama bildet die Burchardstraße. Hier in direkter Umgebung befindet sich eine Reihe von Einzelhandelsbetrieben. Bei Zulassung weiterer Einzelhandelsnutzung könnte dieses Zentrum zerstört werden mit der Folge, daß Einkäufe weitere Wege erfordern und zu einer verstärkten Nutzung von Kraftfahrzeugen führen würden. Die umliegenden Wohngebiete, über welche eine Andienung dieses Gewerbegebietes erfolgen würde (insbesondere Dorfstraße, Aschaffstraße, Lohmühlstraße, Dahlemastraße), würden unzumutbar belastet.
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Schönbornstraße, Auhof, Auhofstraße, Erlenmeyerstraße und Glatbacher Straße (Nr. 20/1)
- Im Bereich zwischen Schönbornstraße, östlicher Stengerstraße, südlicher Grenze der Grundstücke Flurnummern 3554/4 und 3554/3, Gemarkung Aschaffenburg und westlicher Stengerstraße soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauVO 1990 für den Bau- und Heimwerkerbedarf sowie für kleinteilige Einrichtungsgegenstände ausgewiesen werden, im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die BauVO 1990 Anwendung finden.
- Wie bereits unter 8.3 dargelegt, eignet sich dieses Gebiet aufgrund seiner Lage nahe des Stadtzentrums und seiner günstigen Verkehrsanbindung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Gemäß den Empfehlungen der Fa. GMA wird der Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf sowie kleinteiligen Einrichtungsgegenständen in einem Teilbereich zugelassen. Der übrige Bereich

des Bebauungsplangebietes, welcher als Gewerbegebiet festgesetzt ist, eignet sich zur Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe, die keine negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit sich bringen, aber einen größeren Flächenbedarf aufweisen und auf günstige Verkehrsanbindungen angewiesen sind. Es sollen die Regelungen der BauNVO 1990 zur Anwendung kommen.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Grenze der Flst.-Nr. 3511, Nordseite der Schönbornstraße, Ostseite der Aufeldstraße, Nordseite der geplanten Industriestraße und westlichem Rand des Aschaffgrünzuges (Nr. 20/3)
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Schönbornstraße, Flst.-Nr. 3531/7, Flst.-Nr. 3531/2, verlängerter Weichertstraße, Flst.-Nr. 3526/6 und 3526/5 (Nr. 20/6)
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet südlich des Haselmühlweges, östlicher Geltungsbereichsgrenze, Weichertstraße und Flst.-Nr. 3528, Gemarkung Aschaffenburg (Nr. 20/7)

Der Einzelhandel soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, nicht zugelassen werden.

In diesen Industriegebieten befinden sich bislang keine Einzelhandelsgeschäfte. Sie liegen soweit abseits von Wohngebieten, so daß ein sich dort ansiedelnder Einzelhandelsbetrieb nicht zur verbrauchernehmen Versorgung beitragen kann. Darüberhinaus bietet sich dieses Gelände durch seine Nähe zur Autobahn dazu an, auch stärker störende produzierende Betriebe dort anzusiedeln. Es ist nur hierfür zur Verfügung zur stellen.

- Babauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Schönbornstraße, Glatthacher Straße, östlicher Begrenzung, nördlicher Begrenzung und dem Bahnanschluß der Fa. PWA (Nr. 20/8)

Der Einzelhandel soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, nicht zugelassen werden.

Dieser Bebauungsplanbereich schließt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 20/1 an, in welchem ein Sondergebiet ausgewiesen und BauNVO 1990 für anwendbar erklärt werden soll. Bei einer Zulassung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 20/8 besteht die Gefahr, daß durch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche ein Nebenzentrum in Konkurrenz zur Innenstadt entsteht. Weitere Einzelhandelsbetriebe würden zudem die integrierten Geschäftszentren im Stadtteil Damm an der Burchardstraße und im Bereich um die südliche Glatthacher Straße in ihrer Existenz gefährden. Die bisher ausgebauten industriellen Nutzung soll in dem Bebauungsplangebiet erhalten bleiben.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Bollenacker", Gemarkung Obornau (Nr. 25/2)

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, nicht zugelassen werden.

Dieses Gewerbe- und Industriegebiet liegt weit abseits der Wohnbebauung im Stadtteil Obornau und ist von dort nicht fußläufig zu erreichen, ein Einzelhandelsbetrieb kann zur verbrauchernehmen Versorgung nicht beitragen. Aufgrund seiner Lage abseits der Wohnbebauung ist dieses Quartier prädestiniert zur Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe.

9.2

Bestehende Bebauungspläne

Derzeit bestehen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne für Gewerbe-, Industrie- bzw. Sondergebiete für den Einzelhandel, in denen eine weitere Einschränkung nicht vorgesehen bzw. diese bereits enthalten ist:

- Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Kleiner Schönbuschallee, östlicher Grenze, Rüterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbahn (Nr. 8/6)

Anzuwenden ist die BauNVO 1977, im Sondergebiet "Stadtteilzentrum Milkhelm" sind u. a. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschosfläche von 1.000 m² im Erdgeschoß zulässig.

Dieses Zentrum dient der Versorgung des Stadtteils Milkhelm (vgl. 8.2).

- Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Seidelstraße, Ringstraße, Hafenbahngelände, Kirchstraße, Leiderer Stadtweg und Kapellenstraße (Nr. 13/7)

Im Gewerbegebiet südlich der Seidelstraße findet die BauNVO 1968 Anwendung.

Für diesen Bebauungsplan hat der Stadtrat in den Sitzungen am 03./04.03.1986 und 13.07.1987 ein Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel, die Einzelhandelsnutzung neu zu regeln. Es war beabsichtigt, künftig im Gewerbegebiet zwischen Hotelstraße, Hafenbahn, Giebfriedweg und nördlicher Begrenzung Einzelhandelsbetriebe auszuscheiden, im Gewerbegebiet zwischen Ringstraße, Seidelstraße, Fußweg und südlicher Begrenzung sollten Einzelhandelsprojekte i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zur Änderung dieses Bebauungsplanes brachte Herr Manfred Morhard, Leiderer Stadtweg 11, Aschaffenburg mit Schreiben vom 30.01.1990 Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung im Bereich seines Grundstücks südlich der Seidelstraße vor und beantragte, die vorhandene

Nutzungsmöglichkeit nicht einzuschränken. Das Grundstück sei entstanden durch Tausch mit der Stadt Aschaffenburg, wobei ihm sehr wertvolles Gelände hingegeben worden sei im Vertrauen auf die von der Stadt Aschaffenburg gemachten Zusagen der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks. Eine Einschränkung sei existenzgefährdend, da nicht mehr flexibel reagiert werden könne. Außerdem sei das Grundstück verkehrsmäßig gut erschlossen.

Das Gewerbegebiet südlich der Seidelstraße liegt direkt an der Ringstraße, bei einer weiteren Zulassung der Einzelhandelsnutzung sind Belastungen der Bevölkerung im Stadtteil leider durch zunehmenden Verkehr nicht zu erwarten. Auch sind keine nachteiligen Wirkungen auf die verbraucherne Versorgung der Bevölkerung einzunehmen, da Wohngebiete direkt angeschlossen und eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist. Aufgrund der eingeschränkten Größe des Gewerbegebietes besteht weiterhin nicht die Gefahr des Entstehens eines Nebenzentrums in Konkurrenz zur Innenstadt. Von einer Änderung der bestehenden Festsetzungen in diesem Bereich soll abgesehen werden.

Für den bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich östlich des Giebfriedweges hat der Stadtrat (Planungsausschuss) in der Sitzung am 27.05.1991 ein Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel der Ausweisung eines Mischgebietes, so daß eine Neuordnung bezüglich der Einzelhandelsnutzung nicht erforderlich ist.

- Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt, Horchstraße und Linkstraße (Nr. 15/1)

Es gilt die BauVO 1986, die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig.

- Bebauungsplan für das Gebiet zwischen östlicher Begrenzung der Mainescheffler Straße, der im Südosten festgesetzten rückwärtigen Bebauungsgrenze, der Mörsenstraße und der nördlichen Begrenzung der Mainescheffler Straße (Nr. 15/2)

- Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Darmstadt, Cunibertstraße, Ziegelbergstraße, der südlichen Begrenzung zum Main und der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1658/6, Gemarkung Aschaffenburg, Hanauer Straße 85, im Westen (Nr. 15/3)

Es gilt die BauVO 1986, der Einzelhandel ist, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, unzulässig.

- Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Begrenzung, Mühlstraße und Strietwaldstraße (Nr. 17/5)

Es gilt die BauVO 1986. Grundsätzlich ist eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. In einem Teilbereich kann diese ausnahmsweise in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, in einem weiteren Teilbereich kann ausnahmsweise ein Lebensmittelgeschäft bis 900 m²

- Geschloßfläche und max. 600 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.
- Bebauungsplan für das Gebiet "Pfarrwingert-Ödlig, südwestlicher Teil", Gemarkung Obermau (Nr. 25/4)

Es gelten die Regelungen der BauVO 1977.

10. Umsetzung

10.1 Bauleitplanverfahren

Der Stadtrat hat bereits für eine Reihe von Bebauungsplänen, durch welche Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt werden, Änderungsverfahren zur Neuordnung der Einzelhandelsnutzung eingeleitet. Weiterhin befinden sich verschiedene Bebauungspläne zur Neuordnung von Gewerbegebieten im Aufstellungsverfahren. Der Verfahrensstand stellt sich wie folgt dar:

- Öffentliche Auslegung durchgeführt:

5/26, 7/2

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt:

And. 3/11, And. 5/3, And. 5/6, 9/1, And. 13/1, And. 16/1, And. 16/1 a, And. 19/1, And. 20/3, And. 20/6, And. 25/2

- vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt:

And. 8/4

- bislang kein Verfahrensschritt durchgeführt:

9/5, And. 20/1, 20/8

Änderungsverfahren sind noch einzuleiten für folgende Bebauungspläne:

And. 7/1, And. 9/3, And. 9/4, And. 20/7

Die Verfahren sollen auf Grundlage der unter 9.1 genannten Festsetzung durchgeführt werden. Diese sind allerdings nicht als starre Vorgabe zu betrachten. Zu berücksichtigen sind im jeweiligen Bebauungsplanverfahren die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlich Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen. Diese sind unter Beachtung der in diesem Konzept festgelegten städtebaulichen Ziele zu überprüfen, ggf. sind die Bebauungsplanfestsetzungen weiterzuentwickeln.

Für Bereiche, die durch Bebauungspläne als Mischgebiet festgesetzt werden, besteht derzeit kein Bedarf zur Durchführung von Änderungsverfahren. Zum einen ist die Zulässigkeit von Einzel-

handelsbetrieben dort bereits durch die Regelungen der jeweils anzuwendenden BauVO beschränkt, zum anderen kann die Stadt, sofern ein Bauretrag eingeht, der diesem Konzept entgegenläuft, ggf. Änderungsverfahren zur weiteren Einschränkung der zulässigen Nutzung einleiten.

10.2 Entschädigungsansprüche

Die in den Gebieten der zu ändernden Bebauungspläne bestehenden Betriebe werden von den Neufestsetzungen nicht betroffen, ihnen steht Bestandsschutz zu. Dies bedeutet, daß auch weiterhin ein Recht zur Instandhaltung und zur Vornahme von baulichen Änderungen und Sicherungen, die sich aus veränderten Lebensgewohnheiten ergeben, besteht. Dies muß sich aber im Rahmen der bisherigen Funktion halten, neue Gebäude dürfen nicht errichtet werden.

Nach § 39 BauGB können Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung des Bebauungsplanes an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach Bundes- oder Landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Auf der Grundlage dieser Regelung können z. B. Grundstückseigentümer, die vor Fassung eines Änderungsbeschlusses einen Bauantrag eingereicht haben, der auf der Grundlage der neuen Bebauungsplanfestsetzungen nicht mehr zu realisieren ist, die ihnen entstandenen Kosten (z. B. Architektenhonorar) geltend machen. Ob solche Ansprüche hier in Frage kommen, ist im Laufe der Bebauungsplanverfahren zu klären.

Die Änderung der Bebauungspläne stellt einen Eingriff in eine zulässige Nutzung dar. Den Grundstückseigentümern steht nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB ein Anspruch auf Entschädigung für die Aufhebung einer Nutzung zu, die noch nicht ausgeübt wird. Dieses Recht ist aber nur innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab der der Möglichkeit der Bebauung gegeben. Somit können solche Ansprüche nur noch im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne Nrn. 7/1, 9/3, 9/4 sowie 20/7 geltend gemacht werden.

In den anderen Gebieten wäre ein Entschädigungsanspruch lediglich nach § 42 Abs. 3 BauGB gegeben, wenn nach Ablauf der 7-Jahres-Frist die zulässige Nutzung aufgehoben und dadurch in eine bereits ausgeübte Nutzung eingegriffen wird, insbesondere wenn die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würden. Der vorhandene Bestand bleibt aber geschützt, so daß keine Beeinträchtigung der Grundstückswerte erfolgt. Ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 3 BauGB dürfte somit nicht in Frage kommen.

Andere Ansprüche nach § 42 Absätze 4, 5, 6 u. 7 BauGB können nicht geltend gemacht werden.

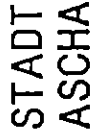
10.3 Sozialplan

Nach den Vorschriften des § 180 BauGB ist die Aufstellung eines Sozialplanes erforderlich, wenn sich Bebauungspläne voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken. Solche negativen Folgen der Bebauungsplanverfahren sind derzeit nicht erkennbar, nähere Untersuchungen werden in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Aschaffenburg, 03.06.1991, geändert 03.07.1991
- Stadtplanungsamt -

1. A.


Böller



STADT
ASCHAFFENBURG

**GEWERBE-, INDUSTRIE-, UND SONDER-
GEBIETE - BESTAND**

	Sondergebiet für den Einzelhandel

Gewerbe- bzw. Industrie- gebiet	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
6	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
8	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
11	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
12	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
13	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
14	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
15	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
16	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
17	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
18	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
19	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
21	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
22	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
23	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
24	100	100															

— rechtskräftiger Bebauungsplan

--- Bebauungsplan in Aufstellung

.....
Darstellung Flächennutzungs-
plan

Bebauungsplan - Festsetzungen

- | | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Bau/NVO 1962 | | | | | |
| Bau/NVO 1968 | | | | | |
| Bau/NVO 1977 | | | | | |
| Bau/NVO 1986 | | | | | |
| Bau/NVO 1990 | | | | | |

Einzelhandelsnutzung

- (a) genereller Ausschluß
- (b) ausnahmsweise Zulässigkeit in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben

- (c) **ausnahmsweise Zulässigkeit
von Automobil- und Möbelhand-
lungen**

- (d) Handel mit Gütern der langfristigen Bedarfsdeckung zulässig

- (e) ausnahmsweise Zulässigkeit
bis zu bestimmter Geschos-
s- bzw. Verkaufsfläche

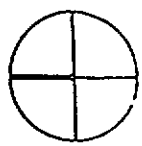
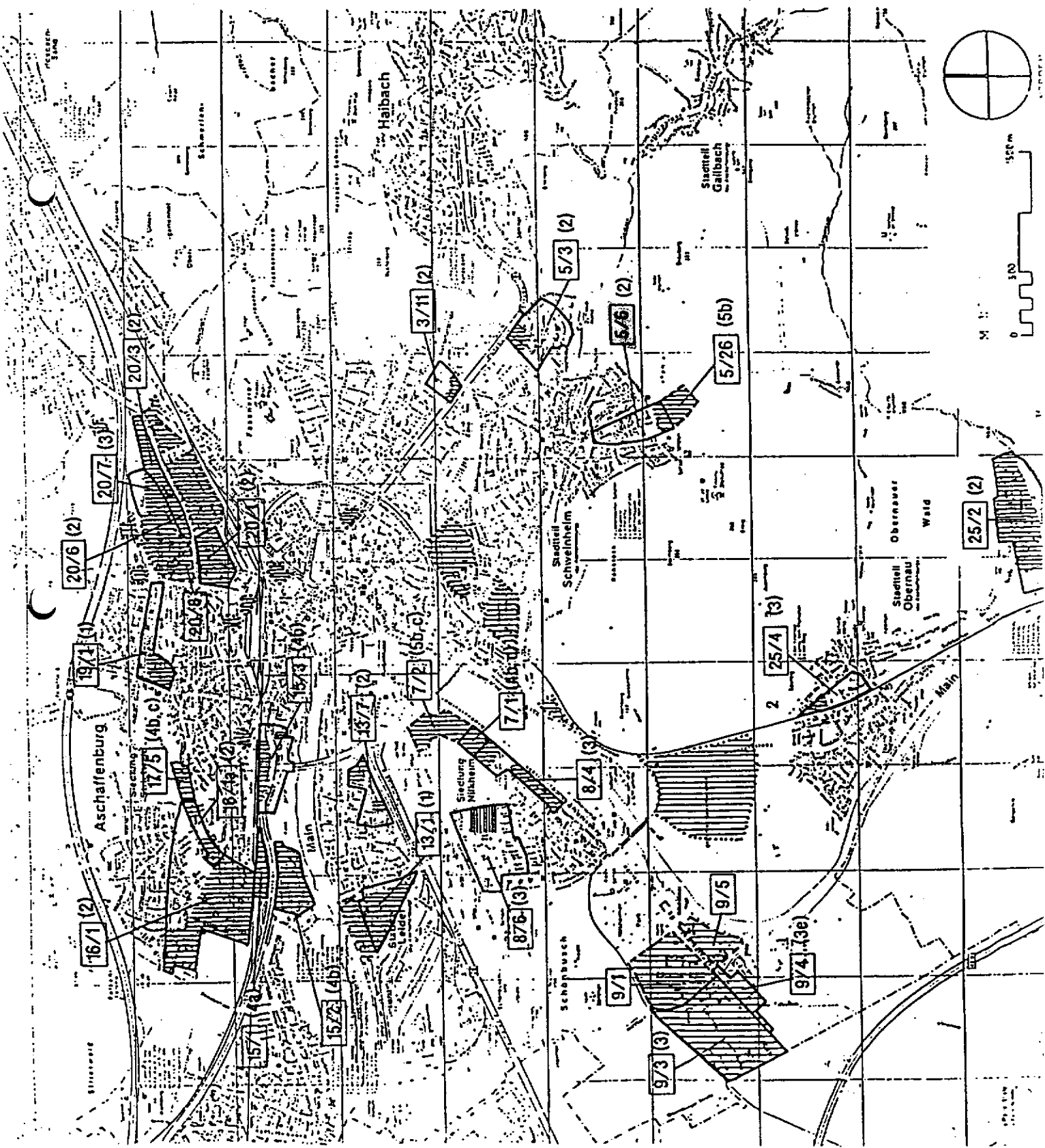
3/11

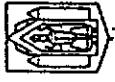
Bebauungsplan - Nr.

Baureferat - Stadtplanungsamt

SB-Keller / Baumann

03. 06. 1991	Plan
--------------	------





STADT
ASCHAFFENBURG

EINZELHANDELSKONZEPT

EINZELHANDELSBETRIEBE

- BESTAND -



Einkaufszentrum



Warenhaus/Kaufhaus



Fachmarkt



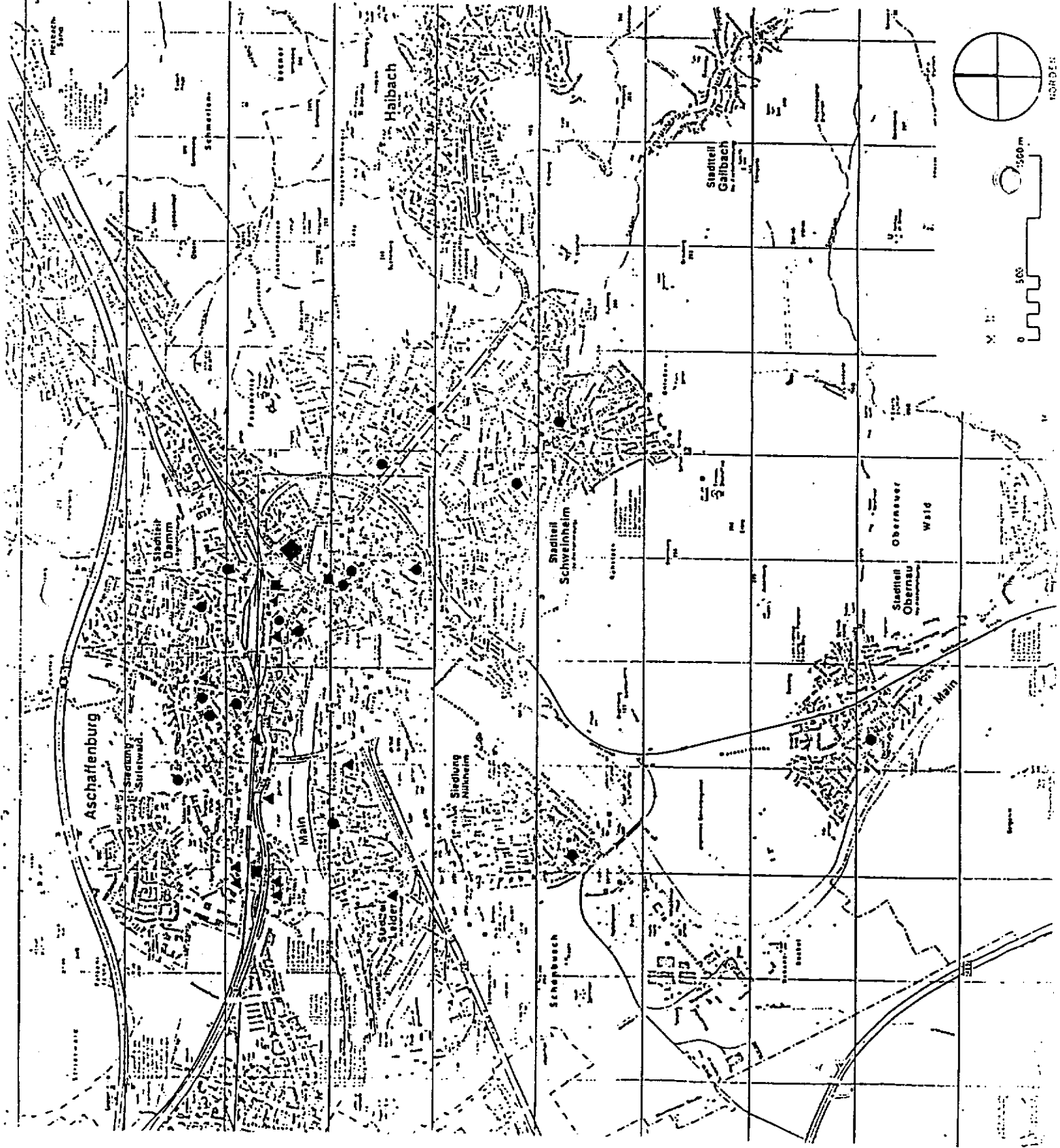
Supermarkt

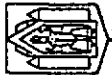
Bauferial - Stadtplanungsamt

SB - Keller / Baumann

03. 06. 1991 | Plan

ASCHAFFENBURG





EINZELHANDELSKONZEPT

ENTWICKLUNGSPLANUNG



Innenstadt

vorhandene bzw. geplante
Schwerpunkte zur Nahver-
sorgung

nicht zentrenrelevanter
Einzelhandel, weitere Ent-
wicklung

städtetechnisch problematische
Standorte, keine (weitere)
Entwicklung zulassen

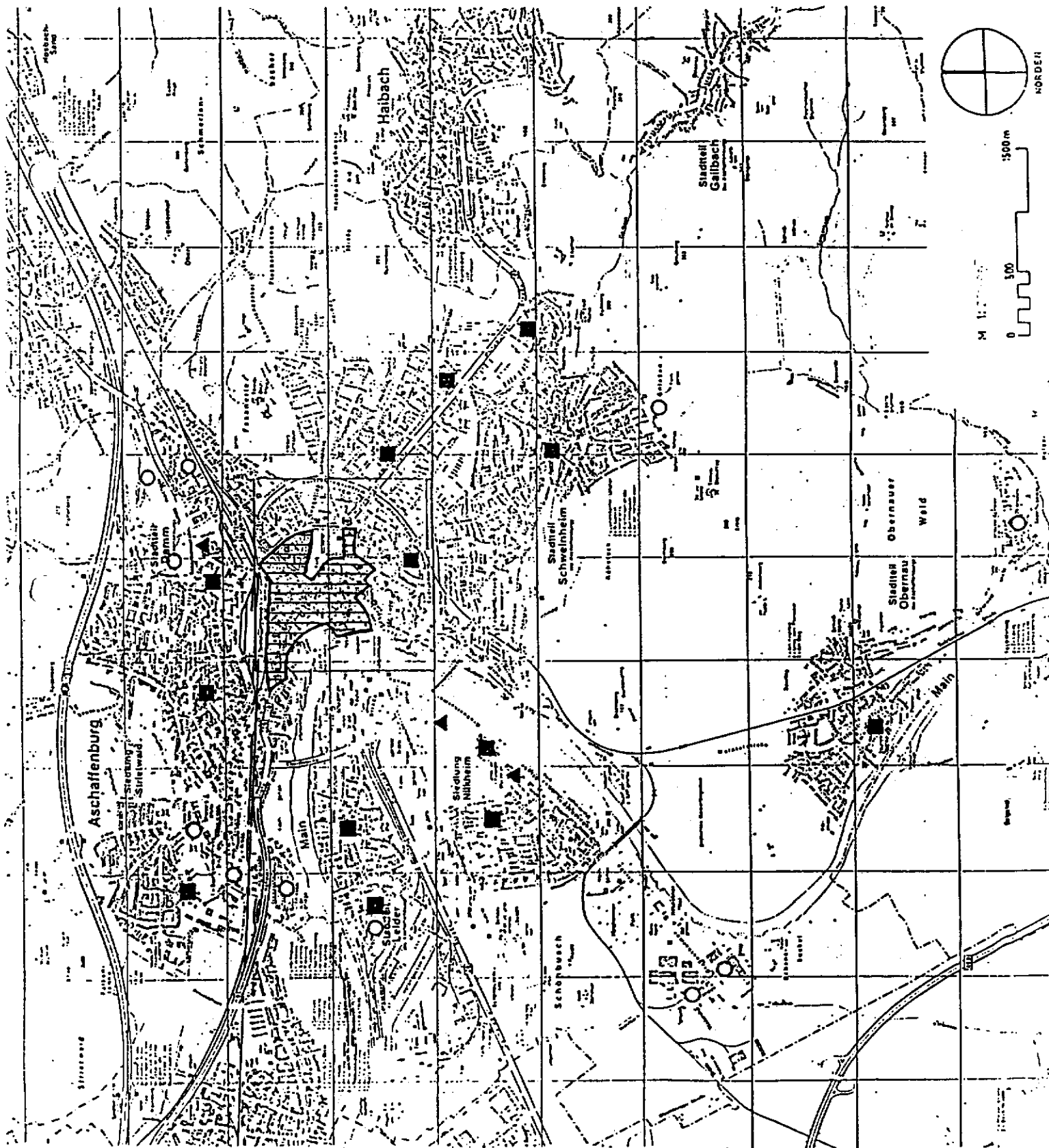
Baufeieral - Stadtplanungsamt

SB - Keller / Baumann

03.06.1991
03.07.1991

Plan

3





STADT ASCHAFFENBURG

EINZELHANDELSKONZEPT

GEWERBE-, INDUSTRIE- UND
SONDERGEBIETE

- VORGESIEHENE FESTSETZUNGEN -

- rechtskräftiger Bebauungsplan
- Bebauungsplan in Aufstellung
- - - - - Bebauungsplan-Änderung
- [Hatched Box] Sondergebiet für den Einzelhandel
- [Vertical Lines Box] Gewerbe- bzw. Industriegebiet

- (1) BauNVO 1958
- (2) BauNVO 1977
- (3) BauNVO 1986
- (4) BauNVO 1990

Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten

- (a) genereller Ausschluss
- (b) ausnahmsweise Zulässigkeit in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben
- (c) ausnahmsweise Zulässigkeit von Automobil- und Möbelhandlungen
- (d) ausnahmsweise Zulässigkeit bis zu bestimmter Geschos- bzw. Verkaufsfläche

3/11 Bebauungsplan-Nummer

Baureferat - Stadtplanungsamt

SB - Keller / Baumann

03.06.1991 Plan

