

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

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Ebersbacher Straße" ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und als Grünfläche dargestellt. Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat am 14.12.1987 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist somit aus diesem entwickelt.

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung:

Auf Grund des großen Bedarfs in Aschaffenburg und Mangel an gewerblichen Bauflächen in Schweinheim soll dieses Gebiet an der Ebersbacher Straße als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Am Herbigsbach" an, das nun erweitert werden soll. Dabei soll der Charakter des vorhandenen Misch-/Gewerbegebietes aufgenommen werden. Gedacht ist dabei an die Ansiedlung von Handwerksbetrieben (z. B. Schlosser, Schreiner, Installateur), die einen Grundstücksbedarf von ca. 1 000 - 1 500 m² benötigen.

Ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes, am Oberlauf des Herbigsbaches, ist als geschützter Landschaftsbestandteil (nach Art. 12 BayNatSchG) künftig ausgewiesen und soll von jeder Bebauung freigehalten werden. Nach den Untersuchungen des Landschaftsarchitekten P. Jordan (Landschaftspflegerischer Begleitplan für den Herbigsbach vom 22.10.1983) liegt dort am Herbigsbach und in seinem Quellbereich ein Schilfgebiet, das erhalten werden soll.

Dieses Feuchtgebiet ist eine Quellmulde, der unterirdisch Wasser zuströmt. Es stammt aus Niederschlägen aus Bereichen oberhalb des Truppenübungsplatzes und aus den großen Flächen dieses Platzes. Es ist daher nicht zu erwarten, daß eine Bautätigkeit zwischen der Ebersbacher Straße und der verlängerten Feldchenstraße das Feuchtgebiet verändern wird.

Auf dem Geländestreifen, oberhalb des Schilfgebietes mit Abschluß an der Reiterstraße, haben sich Kleingärten gebildet, die künftig im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.

Eine klare Trennung von Gewerbe- und Grünflächen wird durch den verlängerten "Hinkelspfad" als Fuß- und Radweg erzielt. Dieser Weg könnte auf einem kleinen aufgeschütteten Damm, mit Lärm- und Sichtschutzfunktion, angelegt und intensiv bepflanzt werden. Gleichzeitig erhält das neue Gebiet eine angenehm fußläufige Verbindung entlang am Herbigsbach zum Ortskern Schweinheims.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

Das ca. 10 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Schweinheim, ca. 3 km südlich vom Zentrum Aschaffenburgs. Es grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet "Am Herbigsbach" an. Östlich bildet der Herbigsbach mit seiner "Quellmulde" bis zur Reiterstraße, südlich die Reiterstraße und westlich die Ebersbacher Straße die räumliche Grenze des Geltungsbereiches. Das Gelände zeigt leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten.

4. Planungskonzept

4.1 Verkehrsplanung

Der Entwurf beabsichtigt eine ringförmige "innere Erschließung", die über 3 Einmündungsbereiche - Ebersbacher Straße, Feldchenstraße und Reiterstraße - erreichbar ist und von dort aus gebietsbezogen den Verkehr auf die Grundstücksflächen gleichmäßig verteilt.

Eine Entlastung des Verkehrs in der Ebersbacher Straße und Feldchenstraße wird dadurch möglich. Der neue Rad- und Fußweg, in Verlängerung des Hinkelpfades, schafft eine fußläufige Verbindung entlang des Herbigsbaches zum Ortskern Schweinheims.

4.2 Bebauung/Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, lassen Betriebsgebäude und Wohngebäude für Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zu. Vorgesehen ist eine offene Bauweise bis zu III Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudeoberkante (über natürlichem Gelände) von 12,00 m. Im Bereich des Fuß- und Radweges sollen die Gebäudehöhen niedrig gehalten werden, und zwar II-geschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m. Zugelassen ist eine Dachneigung zwischen 0° - 30°.

Die Planung beabsichtigt, eine Grundstücksbebauung im oberen Bereich der Ebersbacher Straße mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6, sonst eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,2 bzw. 1,4. Im Bereich der Reiterstraße zu den Kleingärten hin ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

4.3 Einzelhandelsnutzung

- 4.3.1 Die Stadt Aschaffenburg hat in den vergangenen Jahren mit einem Aufwand von ca. 36,5 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 Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie würden die Verkaufsflächen im Stadtgebiet weiter vergrößert. Dies würde zu einem Verdrängungswettbewerb führen, von welchem insbesondere die Innenstadt betroffen würde. 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 sind und schließen müssen. Aufgrund des Überangebotes von Verkaufsflächen im Falle einer Errichtung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand werden diese Geschäfte in der Innenstadt leerstehen. Die eingeleitete Innenstadtsanierung wird gefährdet, das Stadtbild wird beeinträchtigt und dem Zentrum droht eine Verödung.

Die Errichtung weiterer großer Einzelhandelsbetriebe führt zu einer Konzentration, wodurch mittelständige Betriebe in Wohngebieten in ihrer Existenz gefährdet werden. Eine verbrauchernahe 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 berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung". Hierzu heißt es in der Begründung zum Baugesetzbuch: "In Konkretisierung der Belange der Wirtschaft sollen ..." auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen 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 an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, angemessen zu berücksichtigen sind, auch im ländlichen Raum."

Eine verbrauchernahe Versorgung hat sich an den Interessen der Wohnbevölkerung, auch der unmotorisierten, zu orientieren. Absicht ist eine Ansiedlung von Betrieben an städtebaulich integrierten Standorten. Diese Regelung des Baugesetzbuches hat das Ziel, daß sich die Städte der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumentarien be-

dienen, um die Betriebe "verbrauchernah" anzusiedeln, d. h. an gut erreichbaren Standorten, insbesondere an solchen in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

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 (GMA) in Auftrag gegeben.

Für den Stadtteil Schweinheim wird darin empfohlen, den alten Ortskern weiterzuentwickeln. Bisher sind im Vergleich zu zentral gelegenen Sanierungsgebieten anderer Stadtteile der Betriebsbasatz, der Verkaufsflächenanteil und der Beschäftigungsanteil unterdurchschnittlich, während die Umsatzleistung über dem Durchschnitt liegt. Die Daten zeigen eine eher unterdurchschnittliche Position des Einzelhandelstandortes Sanierungsgebiet, das entwicklungsbedürftig ist. Neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen (z. B. Stadtgestaltung) sollte vorrangig der Branchenmix verbessert werden, wobei das Ladenhandwerk (z. B. Frisüre) einzubeziehen wäre.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand in Gewerbe- und Industriegebieten bringt eine Verknappung des Geländes mit sich, auf welchem eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe möglich wäre. Während im Falle einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie produzierendes Gewerbe dort nicht mehr angesiedelt werden kann, besteht die Gefahr, daß in der Innenstadt und den Zentren der Stadtteile Verkaufsflächen leerstehen, die allerdings nicht zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes nutzbar sind. Dies würde eine Ausweisung weiterer Gewerbegebiete mit sich bringen; um dies zu verhindern, sollen Einzelhandelsbetriebe in den Wohnbereichen angesiedelt und Gewerbe- und Industriegebiete zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes freigehalten werden.

- 4.3.2 Bauleitpläne 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 Aschaffenburg ist 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 verbrauchernahen Bedarfsdeckung nicht wesentlich beeinträchtigen,
- in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standorts und seines Verflechtungsbereichs stehen und
- verkehrsmäßig und in der Regel auch städtebaulich integriert sind."

4.3.3 Negative Auswirkungen auf die unter 4.3.1 und 4.3.2 genannten Ziele der Bauleitplanung sowie der Raumordnung und Landesplanung sind durch jede Art von Einzelhandelsbetrieb zu erwarten.

4.3.4 Das Baugebiet wird zum einen über die Panzerstraße, zum anderen über die Ebersbacher Straße weiträumig erschlossen. Der durch einen Einzelhandelsbetrieb verursachte Verkehr würde allerdings nicht, aufgrund der weiten Umwege, über die Panzerstraße, sondern durch die Ebersbacher Straße, welche durch Wohngebiete verläuft, fließen.

Dies würde für die Wohnbevölkerung weitere unzumutbare Belästigungen mit sich bringen. Das Gelände soll daher grundsätzlich nur produzierenden Betrieben, die grundsätzlich weniger Belästigungen für die Bevölkerung in der Umgebung mit sich bringen, zur Verfügung stehen.

4.3.5 Unter Abwägung, daß

- Einzelhandelsbetriebe möglichst verbrauchernah und zur Unterstützung der Bemühungen der Stadt Aschaffenburg um die Sanierung der Innenstadt im Zentrum sowie im Kernbereich des Stadtteils Schweinheim angesiedelt werden sollen,
- Gewerbegebiete zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes dienen sollen,
- der durch Einzelhandelsbetriebe verursachte Verkehr die Wohnbevölkerung an den Zufahrtsstraßen über Gebühr belästigen würde,
- sowie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird folgende Festsetzung getroffen:

"Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) - BauNVO 1990 -. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist."

5. Ver- und Entsorgung

Mit dem Rechtsverbindlichwerden des Bebauungsplanes ist die Strom-, Gas-, Wasserversorgung durch den Anschluß an das jeweilige Versorgungsnetz der Stadtwerke sichergestellt. Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt.

6. Statistische Werte:

Bruttorohbauand = gesamtes Plangebiet	~ 95.041	m ²
Straßen- und Wegeflächen / Parkflächen (einschließlich Ebersbacher Straße und Rad- und Fußweg ca. 962,50 m ²)	~ 16.525	m ²
Öffentliche Grünflächen mit Landschaftsschutzgebiet	~ 4.950	m ²
gewerbliche Bauflächen (ohne Landschaftsschutzgebiet/Kleingärten)	~ 56.660	m ²
.....m ² / 21.856m ²		

7. Immissionsschutz:

Wegen der eventuell vom Standortübungsgelände der US-Streitkräfte ausgehenden Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Erschütterungen) kann es zu zeitweiligen Störungen kommen.

Die Störungen müssen entschädigungslos hingenommen werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke müssen durch ein Grenzregelungsverfahren so neu geordnet werden, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durchführbar ist.

Eine Baulandumlegung ist notwendig.

9. Überschlägig ermittelte Kosten der inneren Erschließung:

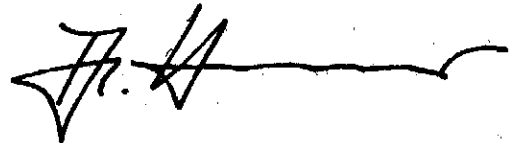
Straßen und Wege		1.020.050.-	DM
Abwasserkanal		750.000.-	DM
Straßenbeleuchtung	95.000.-		DM
Stromversorgung		338.086.-	DM
Wasserversorgung		300.000.-	DM
Gasversorgung		390.000.-	DM
Kosten insgesamt:		2.798.136.-	DM

Aschaffenburg, 11.02.1991
Stadtplanungsamt

Aufgestellt, 11.02.1991



Brendler



Heller