

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

6/61 - no-ke-sch

B E G R Ü N D U N G

Z U M

B E B A U U N G S P L A N

für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, Flst.-Nr. 2601 (aus-
schließlich), Großostheimer Straße und vorhandenem Gewerbegebiet

(Nr. 7/1)

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Aschaffenburg hatte einen nach dem Wohnsiedlungsgesetz erstellten Wirtschaftsplan vom 17.03.1959, der mit RS vom 24.07.1961 - Nr. IV/3-905 a 86 I - von der Regierung von Unterfranken genehmigt wurde und gemäß § 173 Abs. 1 BauGB als übergeleiteter Flächennutzungsplan weitergalt.

Für den Bereich des Stadtteil Nilkheim wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die am 22.08.1980 wirksam wurde.

Der vorliegende B-Plan-Entwurf ist aus dem F-Plan gemäß § 8 Abs. 2 (1) BBauG entwickelt.

Parallel dazu, verlief die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aschaffenburg. Dieser Flächennutzungsplan 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 und ist seit 31.01.1987 wirksam.

Er stellt den Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, die Verlängerung des Ahornweges als Hauptverkehrsstraße dar.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus diesem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Der Stadtteil Nilkheim zählt zur Zeit ca. 3 854 Einwohner. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in diesem Gebiet ist sehr groß.

Dem städtischen Liegenschaftsamt liegt eine große Anzahl von Vormerkungen für Gewerbegrundstücke vor.

2.2 Der zu verplanende Bereich schließt sich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an.

3.0 Größe, Lage und Beschaffenheit

3.1 Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8160 ha.

3.2 Die Lage des Gebietes zum Zentrum der Stadt Aschaffenburg ist günstig. Die Entfernung beträgt ca. 2,5 km/Luftlinie. Die Großostheimer Straße begrenzt das Gewerbegebiet im Süden. Im Osten ist gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes das anschließende Gelände als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die Verlängerung des Ahornweges wird das Gebiet im Norden abgeschlossen.

Das vorhandene Gewerbegebiet im Westen bildet den Anschluß an die gewerblichen Erweiterungsflächen.

- 3.3 Topographisch stellt das Gelände weitgehend eine Ebene dar. Der Boden besteht überwiegend aus Sand und sandigem Kies mit Lehnteilen. Bodenverbessernde Maßnahmen sind nicht notwendig. Der Grundwasserspiegel liegt in diesem Bereich ausreichend tief.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Wiesenflächen und Obstgärten.

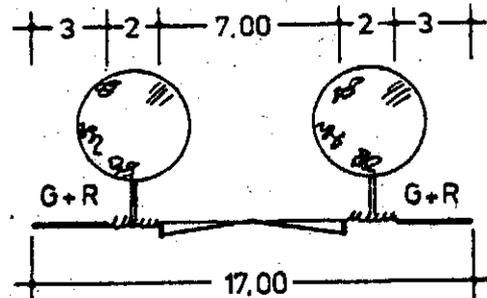
4.0 Planungskonzept

4.1 Verkehrerschließung

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes wird der vorhandene Ahornweg als Teil der ringförmigen Erschließungsstraße nach Osten verlängert.

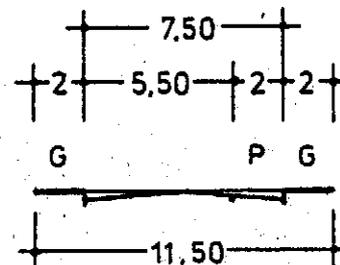
Querschnitt des Ahornweges:

Geh- und Radweg	3,0 m
Längsparkstreifen mit Baumpflanzung	2,0 m
Fahrbahn	7,0 m



Querschnitt Magnolienweg:

2 x Gehweg	2,0 m
Längsparkstreifen wechselseitig	2,0 m
Fahrbahn	5,5 m



Das Gewerbegebiet wird über die Großostheimer Straße durch einen leistungsfähigen Anschluß des Lorbeerweges an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Ahornweg hat die Funktion einer Sammelstraße. Der Lorbeerweg mündet in den Ahornweg ein. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird durch den weiteren Ausbau des Magnolienweges als Verkehrsschleife gesichert. Parkraum für Besucher des Gewerbegebietes wird auf einem wechselseitigen Parkstreifen für Pkw im Magnolienweges als Verkehrsschleife gesichert.

(EAE 85, Fahrbahn-
messung nach AS 2).

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 4.2.1 Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl S. 2665) ausgewiesen.

Gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die Art der Nutzung wie folgt eingeschränkt:

- Ausgeschlossen ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben für die überwiegend kurz- und mittelfristige Bedarfsdeckung
- Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden.

- Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zulässig.

Im Flächennutzungsplan 1987 sowie im Bebauungsplan für das Gebiet "Südlich Kleine Schönbuschallee" (Nr. 8/6) ist die Errichtung eines Ladenzentrums im Kern des Stadtteils Nilkheim vorgesehen. Dieses soll zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beitragen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Großostheimer Straße würde die Entstehung eines Ladenzentrums gefährden. Dies könnte Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in den neu entstehenden Wohngebieten südlich der Kleinen Schönbuschallee haben, da Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich nicht für alle Bewohner des Stadtteils Nilkheim fußläufig zu erreichen wären.

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.

Die Stadt Aschaffenburg hat das Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk" erstellen lassen. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der vorhandenen und der benötigten Verkaufsfläche im Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk besteht. In dieser Untersuchung wird zwar angeführt, daß im Stadtgebiet ca. 11 000 m² Verkaufsfläche fehlen würden, seit dem Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (Juli 1986) sind allerdings neue Verkaufsflächen entstanden (Bavaria-Passage, Geiger-Gelände, Alte Mälzerei), so daß mittlerweile der Bedarf an Verkaufsflächen als gedeckt gelten kann. Eine weitere Vergrößerung würde zu einem Verdrängungswettbewerb führen, von welchem insbesondere die Innenstadt betroffen wäre.

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 im 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.

Zur Großostheimer Straße (St 3115) besteht ein Zu- und Einfahrtsverbot. Die Andienung von Betrieben in diesem neuen Gewerbegebiet muß teilweise über den Ahornweg erfolgen, an welchem Wohngebiete teilweise bereits errichtet sind und zum Teil voraussichtlich noch errichtet werden. Ein Einzelhandelsbetrieb, der aufgrund seiner weiten Entfernung zu einigen Wohnvierteln im Stadtteil Nilkheim von dort nur mit Kraftfahr-

zeugen zu erreichen wäre, würde bedeutenden Verkehr in dieser Wohnstraße erreichen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für die kurz- und mittelfristige Bedarfsdeckung wird daher ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit Gütern für die langfristige Bedarfsdeckung haben in der Regel einen höheren Flächenbedarf und sind in Innenstadtlagen sowie im Ladenzentrum Nilkheim nicht anzusiedeln. Die Errichtung dieser Betriebe wird daher in dem geplanten Gewerbegebiet zugelassen. Darüberhinaus wird in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen.

4.2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Höchstgrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Grundflächenzahl (GFZ) 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,2

4.2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf IV Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 16,0 m.

4.3 Grünflächen und Bepflanzung:

Auf eine Begrünung der Verkehrswege und der privaten Freiflächen wird besonderer Wert gelegt.

Vorgärten sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen.

Je 250 m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen.

4.4 Statistische Werte:

4.4.1 Gesamtes Plangebiet = Bruttonrohbauland = ca. 2,8160 ha $\hat{=}$ 100 %
=====

4.4.2 Verkehrsfläche

4.4.2.1 Fahrbahnen 0,3193 m²

4.4.2.2 Fußwege 0,1680 m²

0,4873 m² = ca. 0,4873 ha $\hat{=}$ 17,30 %

4.4.3 Öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen in den
öffentlichen Verkehrsflächen

487 m² = ca. 0,0487 ha $\hat{=}$ 1,73 %

4.4.4 Gewerbliche Flächen

18040 m² = ca. 1,8040 ha $\hat{=}$ 64,06 %

4.4.5 Private nicht überbaubare Flächen,
die überwiegend zu begrünen sind

4760 m² = ca. 0,4760 ha ≈ 16,91 %

2,8160 ha ≈ 100 %

4.4.6 Nettobaupläche

= 4.4.1 ./ 4.4.2 ./ 4.4.3

2,8160 ha ./ 0,4873 ./ 0,0487 m² = ca. 2,2800 ha = 80,96 %

4.4.7 Öffentliche Fahrzeug-Abstellplätze
15 Pkw

5.0 Immissionsschutz

5.1 Das Gewerbegebiet befindet sich nur ca. 200 m vom US-Behelfsflugplatz Aschaffenburg-Leider entfernt. Durch den militärischen Flugbetrieb kann es zu Emissionen wie Lärm, Erschütterungen etc. kommen, die auf das Gewerbegebiet einwirken.

Diese Emissionen müssen von den Gewerbebetreibenden geduldet und entschädigungslos hingenommen werden. Eine Einschränkung des militärischen Flugbetriebes ist nicht möglich.

5.2 Von der verkehrsreichen Großostheimer Straße sind hohe Emissionswerte zu erwarten. Entlang dieser Straße wurde deshalb ein Gewerbegebiet vorgesehen, welches als Pufferzone der nördlich dahinterliegenden im Flächennutzungsplan als Wohnbebauung dargestellten Bauflächen vorgelagert wird. Zum Schutz der künftigen Wohnbebauung erfährt das Gewerbegebiet "A" mit dem Planungsrichtpegel 65/50 dB (A) u. ein Gewerbegebiet "B" mit dem Planungsrichtpegel 60/45 dB (A).

Entlang der Großostheimer Straße ist darüberhinaus ein Grüngürtel vorgesehen, der aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten ist.

Er wird in Bezug auf Gehölze und Bepflanzungstiefe im Rahmen des Ausbaus der Großostheimer Straße genau festgelegt. Hierdurch wird eine Minderung der Staub- und Lärmbelastigung erwartet.

1. Gemäß der 1983 und 1985 erfolgten Zählungen des Verkehrs auf der Großostheimer Straße durch das Staatl. Straßenbauamt Aschaffenburg errechnet sich für die Großostheimer Straße (St 3115) folgender Beurteilungspegel , bezogen auf das Planjahr 2000.

Gegeben: DTV-Meßergebnisse aus den Jahren 1980 und 1985

Gesucht: DTV-Prognosewert für das Jahr 2000

$$DTV_{1985} = DTV_i = 18\ 717 \text{ Kfz/24 h}$$

$$DTV_{1980} = DTV_{i-h} = 14\ 659 \text{ Kfz/24 h}$$

aus Bild 1:

$$F_{1985} = F_i = 1,020$$

$$F_{1980} = F_{i-n} = 0,916$$

Überprüfung auf Anwendungsmöglichkeit des Verfahrens nach Gleichung 1:

$$F_i^* = F_{i-n} \cdot \frac{DTV_i}{DTV_{i-h}} = 0,916 \cdot \frac{18\ 717}{14\ 659} = 1,1696 \quad \text{stimmt gut mit } F_i \text{ überein}$$

das Verfahren kann angewendet werden.

Berechnung des Prognosewertes DTV_x nach Gleichung 3:
 $F_x = F_{2000} = 1,204$ (aus Tabelle Anlage 5 AllMB1Nr. 14/88)

$$DTV_x = DTV_i \cdot \frac{F_x}{F_i} = 18\,717 \cdot \frac{1,204}{1,020} = \underline{\underline{22\,093 \text{ Kfz/24 h}}}$$

Demnach wird von einer Belastung von 22 093 Kfz/24 h ausgegangen
(DTV_x 22093 Kfz/24 h = künftige Verkehrsmenge).

2. Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und der maßgebende Lkw-Anteil P (nach Tabelle 6.):

Staatstraße 3115 0,06 DTV bei P = 20 % (6.00 - 22.00) tags
(Tab. 4 Zeile 3): 0,008 DTV bei P = 10 % (22.00 - 6.00) nachts
DIN 18005 Teil 1 5/87

tags: MT = 0,06 DTV = 1325 Kfz/h; PT 20 %
nachts: MN = 0,008 DTV = 176 Kfz/h; PT 10 %

3. Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegel Lm (25)

tags: Lm, (25) = ca. 71,5 dB (A) bei Pkw 100 km/h
nachts: Lm, (25) = ca. 61,5 dB (A) bei Lkw 80 km/h

Nach Tab. 6 Zuschlag Δ Lk in dB (A) für erhöhte Störwirkung von signalgesteuerten Kreuzungen und Einmündungen. Bei Abstand (m) vom Schnittpunkt der Achsen der bei zusammentreffenden Straßen.

Über 70 bis 100 m Δ Lk in dB (A) = + 1 dB (A)

4. Aus Tab. 2 Korrektur Δ LStr0 in dB (A) für unterschiedliche Straßenoberflächen:

Bei Straßenoberfläche Δ LStr0 in dB (A)
nicht geriffelter Gußasphalt Null in dB (A)

5. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 70 km/h, dafür ergibt sich nach Bild 4

tags: Δ Lv = - 1,5 dB (A)
nachts: Δ Lv = - 2,0 dB (A)

6. Die Steigung beträgt nur 1 %, somit ist nach Tab. 3 (aus Tab., = 5 %
Δ Lstg. in dB (A) = Null)

Δ Lstg. = Null dB (A)

7. Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 19 für S = 25 m, H = 0 m

Δ Ls,r. = Null dB (A)

8. Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche an dem Haus nach Formel 24

Emmissionspegel Lr = Lm (25) + Δ LStr0 + Δ LV + Δ Lk + Δ Lstg. - Δ Ls,r.
tags: = 71,5 + 1 + 0 - 1,5 + 0 + 0 = 71 dB (A) (65 zul.)
nachts: = 64 + 1 + 0 - 2,0 + 0 + 0 = 60,5 dB (A) (55/50 zul.)

Soweit im vorliegenden Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großostheimer Straße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB (A)).

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen ist durch geeignete Auflagen entsprechend darauf hinzuwirken.

6.0 Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung, Strom- und Gasversorgung ist gesichert. Sie erfolgen durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke.
- Mit den bestehenden städtischen Omnibuslinien ist das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.
- Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.
- Das in dem Gebiet notwendige Kanalnetz wird an den vorhandenen Kanal im Ahornweg angeschlossen.
- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über ein Mischsystem. Der Anschluß an die städtische Kläranlage ist gesichert. Niederschlagswasser von der Fahrbahn sowie Abwasser wird der städtischen Kanalisation zugeführt.

7.0 Hochwasserschutz

Nach den Unterlagen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg liegt der Hochwasserstand bei Main-Km 88,2 (auf Höhe des geplanten Gewerbegebietes) für ein seltenes Hochwasser des Mains (HQ 100) bei 113,14 mÜNN. Im Falle eines solchen Hochwassers kann neben der normalen Grundwasserschwankungen ein Rückstau im Grundwasserträger eintreten.

Aus diesem Grund wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:
"Es wird geraten, Kellergeschosse wegen steigender Grundwasserstände bei Hochwasser als grundwasserdichte Wanne auszubauen."

8.0 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist eine Umlegung gem. § 45 ff BauGB für das Plangebiet erforderlich.

Gemäß einer Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Aschaffenburg wurde die Großostheimer Straße (St 3115) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Geltungsbereichsgrenze liegt so, daß der zukünftige Ausbau der Staatsstraße berücksichtigt wird.

9.0 Kostenübersicht (Stand 1986)

Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung.

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen im Plangebiet betragen:

a) Verkehrsanlagen, einschl. Parkflächen ca. 485 000,-- DM

b) Kanalisation-Baukosten	ca. 400 000,-- DM
c) Wasserversorgungsanlagen	ca. 94 000,-- DM
d) Gasversorgungsanlagen	ca. 72 000,-- DM
e) Stromversorgungsanlagen einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 93 888,-- DM
f) Grünanlagen (Bepflanzung mit groß- kronigen Bäumen im Bereich des Ahornweges)	ca. 20 000,-- DM
	<hr/>
	1 164 888,-- DM

Nachfolgelasten sind nicht zu erwarten.

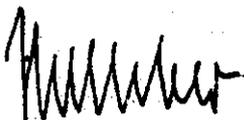
Die Mittel für den Ausbau der Entwässerungsanlagen werden in den kommenden Haushaltsjahren vorgesehen.

Die Beiträge und Gebühren für Versorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. Stadtwerke erhoben.

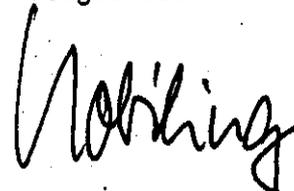
10.0 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- a) Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
- b) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden.
 - Das Bebauungsplanverfahren und die darauf folgende Umlegung sollen zügig durchgeführt werden.
 - Die Erschließungsanlagen sind alsbald zu erstellen.

Aschaffenburg, 07.03.1989
- Stadtplanungsamt -



aufgestellt:



Nobiling