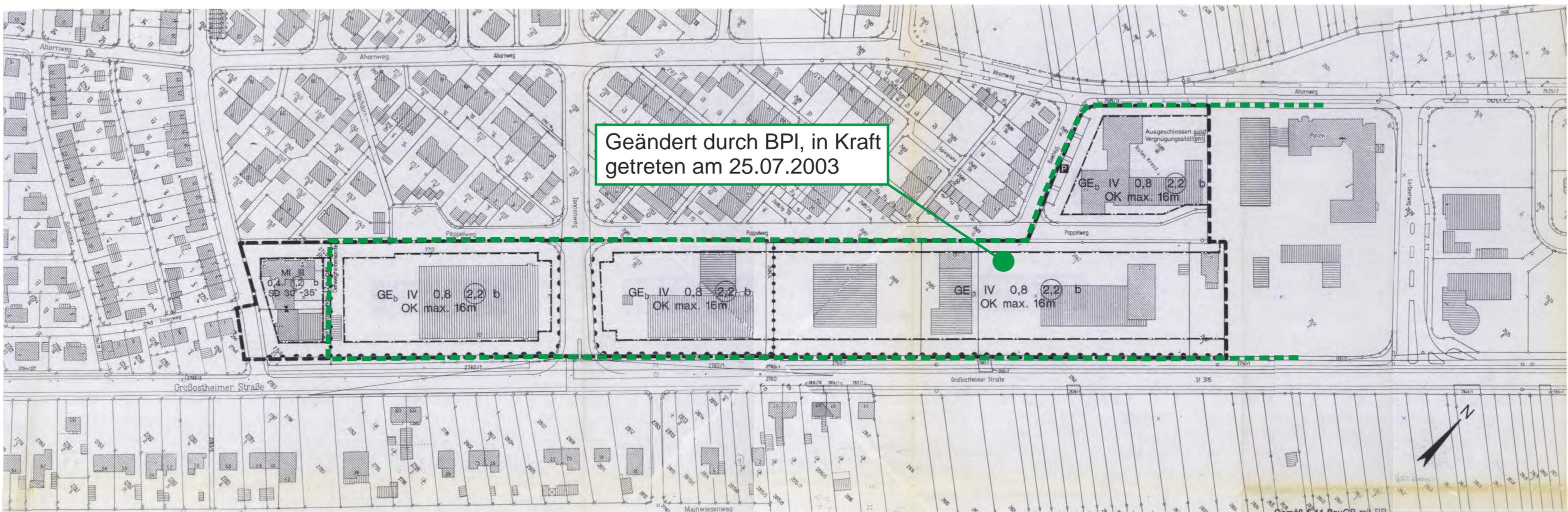


Geändert durch BPl, in Kraft getreten am 25.07.2003



**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**Art der baulichen Nutzung**

- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- GE<sub>a</sub>** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO  
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
- GE<sub>b</sub>** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO  
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
- GE<sub>a</sub> + GE<sub>b</sub>** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig.  
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.  
Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Verbindung mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist, sowie für Möbel- und Automobilhandlungen eine Einzelhandelsnutzung zugelassen werden.

**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. OK max. 16m maximale Gebäudeoberkante über Gehsteigunterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Grundstücksmitte

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- b** besondere Bauweise  
Sie entspricht der offenen Bauweise, wobei die Gebäude das Maß von 50 m Länge überschreiten dürfen, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen.  
Zulässig ist auch eine gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen.
- SD** Satteldach
- Grünflächen** Im MI-Gebiet sind die nicht überbaubaren Flächen zu mindestens 60% gärtnerisch zu gestalten.  
In den GE<sub>a</sub> und GE<sub>b</sub>-Gebieten sind die nicht überbaubaren Flächen zu mindestens 40% gärtnerisch zu gestalten.

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- P** Öffentlicher Parkplatz

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- Schallschutz:** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großstheimer Straße liegen. Empfohlen werden Fenster und Rolladenkästen der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)).

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

**Örtliche Bauvorschriften**

- 30° - 35° zulässige Dachneigung 30°-35° (Altgrad)

**Grenzbebauung zwingend**

- Dachfußhöhe max. 0,50 cm

**Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 2760 Flurstücksnummer
- ▨ Bestehende Hauptgebäude
- ▨ Bestehende Nebengebäude

Die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendigen Sichtfelder sind nach der RAST-E Abs. 6.5.5 bemessen und im Bebauungsplan eingezeichnet.

Die Anfahrtsichtweite beträgt vom geplanten Fahrplanrand der St 3115 ca. 7,00 m.

(Nach RAST-E mind. 3,00 m nach Möglichkeit 10,00 m)  
Die notwendige Sichtweite L<sub>1</sub> in der übergeordneten Straße beträgt bei einer Geschwindigkeit V = 50 km/h 150 m.

Die Sichtflächen sind von Pflanzungen und sonstigen dauernden oder vorübergehenden Anlagen aller Art mit einer Höhe von 0,8 m über der Straßenoberkante freizuhalten.

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem städtischen Museum zu melden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) -BauNVO 1990-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl I S. 766), Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 66) (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.1994 (GVBl S. 210) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 24.08.1995  
STADT ASCHAFFENBURG



Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.10.1988 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.12.10.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterzeichnung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 24.10.1988 bis 14.11.1988 sowie durch Aushang des Planentwurfes vom 26.11.1991 in der Zeit vom 13.04.1992 bis 04.05.1992 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.1992 auf der Grundlage des Planentwurfes vom 26.11.1991 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 16.05.1992 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.01.1994 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.1994 bis 15.04.1994 öffentlich aufgelegt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.03.1995 den Bebauungsplan vom 04.01.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt.

Aschaffenburg, 27.03.1995  
STADT ASCHAFFENBURG



Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.08.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 610 A, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 25.08.1995  
STADT ASCHAFFENBURG



Oberbürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 21. Juli 1995 Nr. 420/4622/70-3/94

unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 21. Juli 1995

Regierung von Unterfranken

*[Signature]*



**STADT ASCHAFFENBURG**

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kastanienweg, nördlicher und östlicher Grenze und der Großstheimer Straße im Bereich zwischen Großstheimer Straße, südwestlicher Grenze des Flst. Nr. 2651/2, Ahornweg, Efeuweg, Pappelweg und Kastanienweg

Baufereferat	Stadtplanungsamt			
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>			
Martens	Keßler			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan Nr.
Nobiling	04.01.94		1 : 1000	8 / 4

STADT ASCHAFFENBURG

-Stadtplanungsamt-

6/61 - Kel/Ri

## B E G R Ü N D U N G

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kastanienweg, nördlicher und östlicher Grenze und der Großostheimer Straße (Nr. 8/4) im Bereich zwischen Großostheimer Straße, südwestlicher Grenze des Flst. Nr. 2651/2, Ahornweg, Efeuweg, Pappelweg und Kastanienweg

aufgestellt:

Keller

Datum:

04.01.1994

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet zwischen Kastanienweg, nördlicher und östlicher Grenze und der Grobostheimer Straße besteht ein Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB (Nr. 8/4), der von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 30.07.1980 Nr. 420-905 a 4/80 unter Auflagen teilgenehmigt wurde und seit 23.01.1981 rechtsverbindlich ist.

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. In diesem sind Ahornweg, Grobostheimer Straße sowie Tannenweg als Hauptverkehrsstraßen dargestellt, für das überplante Baugebiet enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung "gewerbliche Bauflächen". Im Bereich der Einmündung des Kastanienweges in die Grobostheimer Straße soll nunmehr ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die umliegenden Gebiete sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, die Mischgebietsausweisung ist als Zwischenstufe zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu betrachten. Es handelt sich lediglich um eine kleine Teilfläche der dargestellten gewerblichen Baufläche, die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Art der Nutzung ist geringfügig. Nach Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

## 2. Legende des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Nilkheim an der St 3115 (Grobostheimer Straße). Im Nordosten grenzt das Sondergebiet "Polizeidirektion Aschaffenburg" an, ansonsten wird es von Wohn- bzw. Mischgebieten umschlossen.

Das Quartier ist voll erschlossen, alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan erhält bezüglich der anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung sowie der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung neue Festsetzungen, das Grundstück im Bereich Kastanienweg/Grobostheimer Straße wird stett als Gewerbe- als Mischgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus werden verschiedene Festsetzungen neu gefasst, ohne daß sich dadurch schwerwiegende inhaltliche Änderungen ergeben.

### 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 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) - BauNVO 1977 - anzuwenden. Danach sind groß-

flächige 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 m<sup>2</sup> überschreitet, diese Vermutung ist allerdings widerlegbar. Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Geschosfläche sind grundsätzlich in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet zulässig.

Betriebe dieser Größenordnung widersprechen jedoch den stadtplanerischen Zielsetzungen für den Stadtteil Nilkheim sowie die Innenstadt, die im weiteren näher dargelegt werden. Aus diesem Grund wird eine Umplanung erforderlich, die die Zulässigkeit neu regelt und den heutigen städtebaulichen Erfordernissen gerecht wird.

Für den Änderungsbereich wird daher folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: "Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) - BauNVO 1990 -, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466). Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Verbindung mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist, sowie für Möbel- und Automobilhandlungen eine Einzelhandelsnutzung zugelassen werden."

- 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 Laden Einzelhandel und Ladenhandwerk" bei der Fa. Gesellecheft für Markt- und Absatzforschung ("GMA-Gutachten") in Auftrag gegeben. 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. Dieses enthält Zielaussagen über die Verteilung der Einzelhandelsnutzung im gesamten Stadtgebiet sowie die angestrebte Einzelhandelsstruktur. Für den Bereich der Bebauungsplanänderung ist ein Ausschluß des Einzelhandels außer in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben sowie für Möbel- und Automobilhandlungen vorgesehen. Im Stadtteil Nilkheim sollen grundsätzlich keine neuen Einzelhandelsobjekte geschaffen werden, um die

Realisierung des geplanten Stadtteilzentrums nördlich des Rüterweges nicht zu gefährden. Zur Großostheimer Straße besteht ein Zu- und Ausfahrtsverbot, so daß die Erschließung des Gewerbegebietes über Straßen erfolgt, an die unmittelbar Wohn- bzw. Mischgebiete angrenzen. Ein hohes Verkehrsaufkommen, das durch Einzelhandelsbetriebe insbesondere im Pappelweg hervorgerufen würde, ist für die eusgeübte Wohnnutzung unverträglich. Möbel- und Automobilhandlungen wirken aufgrund ihrer besonderen Anforderungen (z. B. hoher Flächenbedarf) in zentralen Legen störend. Ihre Errichtung in den Gewerbegebieten entlang der Großostheimer Straße soll daher zulässig sein. Das Einzelhandelskonzept 1991 in Anlage ist Bestandteil dieser Begründung.

### 3.1.3 Unter Abwägung

- der im Einzelhandelskonzept ausführlich dargelegten Zielsetzung, Einzelhandelsbetriebe möglichst verbraucherneher und zur Unterstützung der Bemühungen der Stadt Aschaffenburg um die Sanierung der Innenstadt im Zentrum sowie in den Kernbereichen der Stadtteile anzusiedeln,
- der angestrebten, städtebaulich integrierten Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum des Stadtteiles Milckheim,
- des Ziels, Gewerbegebiete vorrangig zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes freizuhalten,
- des mit der Wohnnutzung entlang des Pappelweges unverträglichen, mit einer Einzelhandelsnutzung einhergehenden zusätzlichen Andienungsverkehres

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 1977 anzuwenden. Insbesondere wurde die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) neu definiert.

- Bei der Berechnung der GRZ sind nunmehr die Flächen für Geragen 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). Der Bebauungsplan weist im Gewerbegebiet bereits die höchstzulässige GRZ gem. § 17 Abs. 1 Satz 1 aus, so daß eine Änderung dieses Maßes im Gewerbegebiet nicht veranlaßt ist.

- Eine Änderung der GFZ ist ebenfalls nicht erforderlich. Entgegen § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1977 sind nunmehr die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht mehr mitzurechnen, wodurch der Ausbau von Deckgeschossen erleichtert wird.

### 3.3 Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich Kastanienweg/Großostheimer Straße

Im Bereich der Einmündung des Kastanienweges an die Großostheimer Straße grenzt das bislang ausgewiesene Gewerbegebiet an Wohngebiete entlang des Kastanienweges und des Fußwegs zwischen Kastanienweg und Poppelweg an. Aus städtebaulichen Gründen wird zur Schaffung einer "Pufferzone" zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet ein Mischgebiet ausgewiesen, das mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich ist. Als Übergang zwischen der niedergeschossigen Wohnbebauung entlang des Kastanienweges und dem Gewerbegebiet, das 4-geschossig bebaut werden kann, wird als Höchstgrenze eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Das Maß der Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl an dem angrenzenden Wohngebiet (0,4), die Geschossflächenzahl 1,2 ergibt sich aus der zulässigen 3-geschossigen Bebauung.

### 3.4 Sonstiges

Die Zulässigkeit einer 4-geschossigen Bebauung im Gewerbegebiet wird beibehalten. Bislang war als Höchstgrenze eine Traufhöhe von maximal 16 m vorgesehen. Der Bebauungsplan erfährt eine Änderung dahingehend, daß nunmehr die maximale Gebäudeoberkante über Gehsteighinterkante mit maximal 16,0 m definiert wird. Eine spezielle Dachform ist im Gewerbegebiet nicht festgesetzt, so daß Gebäude mit Flachdächern errichtet werden können. Aus diesem Grund wird durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante die bislang zulässige Bebauung nur bei Errichtung geneigter Dächer geringfügig beschränkt.

Wegen der angrenzenden Wohngebiete sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Auf Anregung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, wird ein Hinweis auf möglicherweise auftretende Funde von Bodenaltertümern und deren Meldepflicht aufgenommen.

## 4. Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an die Großostheimer Straße (St 3115). Die beiliegende lärmtechnische Untersuchung zeigt, daß im Bereich der Ortsdurchfahrt (Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete nur geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung kann im Hinblick auf die angestrebte Verkehrsreduzierung auf der Großostheimer Straße durch Verlagerung eines Großteils des überörtlichen Verkehrs auf die Darm-

städter Straße und der damit einhergehenden Lärmreduzierung vorläufig hingenommen werden. Im Übrigen enthält der Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen. Der vom Main einwirkende Lärm der Berufsschiffahrt ist derart gering, daß es zu keiner Überlagerung mit dem Straßenverkehrslärm kommt und Maßnahmen nicht veranlaßt sind.

Für das Mischgebiet im Bereich Kastanienweg/Großostheimer Straße wurde eigens ein lärntechnisches Gutachten durch die Landesgewerbeanstalt Bayern erstellt, das in der Anlage beiliegt.

5. Verwirklichung der Planung, Sozialplan

Das Bebauungsplengebiet 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 gemäß § 180 BauGB nicht erforderlich ist.

Aschaffenburg, 04.01.1994

-Stadtplanungsamt-

i. A.



Kefler

K O N Z E P T

zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben  
im Gebiet der  
Stadt Aschaffenburg

-Einzelhandelskonzept 1991-

Aufgestellt: Keller  
Datum: 03.06.1991  
geändert: 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 Stühler, "Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - Entscheidungskriterien und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde", Februar 1991).

Von 1962 bis 1977 steigerten 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 Handelstag 1986 veröffentlicht hat (Dr. Hans-Ulrich Stühler, a. a. O.):

Lebensmittel	450 m <sup>2</sup>
Bekleidungsmarkt	700 m <sup>2</sup>
Schuhmarkt	450 m <sup>2</sup>
Möbelvollsortiment	4.000 m <sup>2</sup>
Bau- und Heimwerkermarkt	1.500 m <sup>2</sup>
Unterhaltungselektronik	600 m <sup>2</sup>

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 verbrauchernahen 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 übergemeindlichen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Einkaufen für 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 schmales 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 m<sup>2</sup> 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 unbeplanten 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/BBauG 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 Ausschluß 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 Ausschluß des Einzelhandels
- ausnahmsweise Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung i. V. m. Handwerksbetrieben 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 Umwidmungen 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 Ausschluß 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 rechtfertigen, 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, da das Bauplanungsrecht keinen Konkurrenzschutz gewährleistet. 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 zu 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 unmittelbar Wettbewerbschutz zugunsten des ortsansässigen 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 VWGO für alle in den innerstädtischen Bereichen ansässigen 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 Erwerbchancen vorhandener Betriebe. Gerade in einer freiheitlichen Marktwirtschaft könne das Bauplanungsrecht nicht dazu dienen, Einfluß auf die Wettbewerbssituation zu nehmen, und es könne regelmäßig nicht Aufgabe der Abwägung sein, wirtschaftliche Auswirkungen einer durch einen Bebauungsplan zugelassenen Neusiedlung 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

Beuleitpläne (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 Aschaffenburg 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 verbrauchernahen 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."

Teil 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 Regierung von Unterfranken, das Verfahren kann im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan erfolgen. Der Regierung ist bereits zu diesem Zeitpunkt eine genaue Sortimentsbeschreibung vorzulegen. In einem solchen Fall ist eine spätere landesplanerische Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren nicht vorgesehen. Herauszuheben ist, daß dieses Verfahren nicht dazu dienen soll, mittels einer Art Bedürfnisprüfung bestehende Unternehmen 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 1 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 Verkaufsflächen 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 sind und schließen müssen. Aufgrund des Überangebotes an Verkaufsflächen 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 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 Klärstellung erfolgt durch § 1 Abs. 5 Nr. B des Baugesetzbuches, wonach "insbesondere zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen 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 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. Ab-

sicht ist eine Ansiedlung von Betrieben an städtebaulich integrierten Standorten. Diese Regelung des Baugesetzbuches hat das Ziel, daß sich die Städte der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumentarien bedienen, um die Betriebe "verbrauchernah" anzusiedeln, d. h. an gut erreichbaren Standorten, insbesondere an solchen in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Eine solche verbrauchernahe Versorgung kann nur der Einzelhandel in der Innenstadt und in den zentralen Bereichen der Stadtteile gewährleisten. Im Gegensatz zu den Verbraucher- und Fachmärkten bedeutet dies für die Kunden einen Einkauf der kurzen Wege. Darüberhinaus sind die zentralen Lagen im Stadtgebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) recht gut erschlossen und stellen somit eine umweltfreundliche Alternative zur Versorgung in den Randbereichen dar.

## 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 Bauabwägungsplänen Nr. 15/1 (Horchstraße) und 15/3 (Hanauer 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 Gutachter im Vergleich zu den Hauptgeschäftslagen anderer Städte einen normal hohen Besatz mit Einzelhandelsgeschäften, allerdings mit einem überdurchschnittlichen hohen Flächenanteil, ermittelt. Auch das Angebot für die mittel- und langfristige Bedarfsdeckung sei im innerstädtischen Geschäftszentrum überdurchschnittlich vertreten. Hieraus könne gefolgert werden, daß aufgrund der vorgefundenen ausgewogenen Einzelhandelstruktur 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 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche/Einwohner die höchste Verkaufsflächen-dichte unter den genannten Städten aufweise. Hinzu komme, was auch der Gutachter der Stadt in seiner ergänzenden Analyse einräume, daß seit der Bestandsaufnahme im März 1986 nicht unerhebliche Flächenzuwächse in Aschaffenburg stattgefunden hätten, so daß die vom Gutachter prognostizierten, möglichen Flächenerweiterungen bis heute wohl nahezu ausgeschöpft sein dürften.

### 6.2 Einzelhandelsgutachten der Fa. GMA

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

Aschaffenburg des Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Ledeneinzelhandel und Ladenhandwerk" bei der Fa. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA-Gutachten) in Auftrag gegeben. Die Untersuchung beruht auf den Daten des Aschaffener Einzelhandels. Die Bestandsaufnahme wurde in den Monaten Februar/März 1986 durchgeführt und berücksichtigt sämtliche zu diesem Zeitpunkt sich in Betrieb befindlichen Arbeitsstätten des Ledeneinzelhandels 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 Aschaffener Einzelhandel seine Marktposition festigen und ausbauen kann, ist eine Umsatzleistung von 798,3 Mill. DM (gegenüber 722,0 Mill. DM im Jahre 1985) zu erwarten. Hieraus errechnet sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 11.600 m<sup>2</sup> auf insgesamt 165.500 m<sup>2</sup>, sofern die Flächenproduktivität geringfügig ansteigt. Anderenfalls müßte die Zusatzfläche mindestens 16.000 m<sup>2</sup> 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 Umsatzleistung 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 des mögliche Ausweichen kleinerer, unproduktiver Ladeneinheiten aus dem Wettbewerb auszugleichen. Von der zusätzlichen Verkaufsfläche entfallen nahezu zwei Drittel auf den langfristigen Bedarfsgütersektor, in welchem gem. GMA-Gutachten der Aschaffener Einzelhandel noch ein Defizit aufweist, was die Kaufkraftabschöpfung aus dem übergemeindlichen Verflechtungsbereich betrifft. Für zusätzliche Verkaufsflächen ist eine dezentrale Ansiedlung vertretbar, sofern durch eine exakte Sortimentsbeschreibung und Sortimentsbegrenzung künftige Umwidmungen 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. Milkhelm, 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	ca. 1.800	Stadtteile
- Apothekenwaren, Reform- und Diätwaren	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 ekust. 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 fertiggestellt worden (z. B. Mälzerei-Passage, Bavaria-Passage, Schöntal-Center, Volksfürsorge-Haus, Gewerbehof Milkhelm),

so daß der Bedarf an Verkaufsflächen für den Einzelhandel mit Gütern der kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung, mit Ausnahme der Stadtteile Milkheim und Schweinheim, 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. Domicil) handelt. Im Gegensatz zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung besteht bezüglich langfristiger Bedarfsgüter die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher Verkaufsfläche. Nach Errichtung des Elektromarktes an der Mainaschaffer Straße kann zwar der Bedarf im Bereich elektrotechnischer Erzeugnisse als gedeckt gelten, es existiert jedoch weiterhin das Erfordernis, Verkaufsflächen für kleinteilige Einrichtungsgegenstände sowie den Bau- und Heimwerkerbedarf zuzulassen. Der Baumarkt an der Maximilianstraße wurde zwar nach der Bestandsaufnahme für das GMA-Gutachten um ca. 2.500 m<sup>2</sup> vergrößert, gleichzeitig schloß jedoch der frühere Baumarkt an der Mainaschaffer Straße (ca. 1.200 m<sup>2</sup>), so daß nach wie vor ein Defizit von ca. 5.000 m<sup>2</sup> 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 BauNVO 1962 bzw. der BauNVO 1968 anzuwenden, die den heutigen Erfordernissen hinsichtlich einer geordneten Stadtentwicklung nicht mehr gerecht werden.

Im Stadtgebiet ist bislang lediglich ein Sondergebiet ("Stadtteilzentrum Milkheim") ausgewiesen, durch welches u. a. die Errichtung von Läden zur Versorgung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs mit einer Geschoßfläche bis zu 1.000 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß zugelassen wird. Dieses befindet sich im Bereich nördlich des Rüterweges im Stadtteil Milkheim.

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 verschiedenartigen 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 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel einschl. 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. Friseure) sowie kleine Lebensmittelgeschäfte.

Die Übersicht zeigt eine deutliche Konzentration größerer Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt, im Stadtteil Damm sowie im Bereich Henauer Straße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße/Boschweg. 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 Henauer Straße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße/Boschweg 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 Einkaufsläden zuzuordnen sind. Nicht zu vernachlässigen ist hierbei der Agglomerationseffekt, 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 "zentrenrelevantem", d. h. in die Innenstadt und die Stadtteilzentren gehörigen und "nicht zentrenrelevantem" 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, Malereibedarf,
- Baustoffe und Bauelemente
- Werkzeuge und Maschinen,
- Holz,
- Eisenwaren,
- Kraftfahrzeuge,
- Kohle, Mineralölherzeugnisse.

Dieses Konzept stellt einen Leitfaden dafür dar, wo künftig aus stadtplanerischer 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 verbrauchernahe 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 Agglomerationseffekte zu stärken und somit die verbrauchernahe Versorgung zu sichern. In Außenbereichen werden daher - in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des GMA-Gutachtens - keine neuen Einzelhandelsflächen für zentrumsrelevanten Einzelhandel zugelassen (vgl. Plan 3).

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

Für den Stadtteil Schweinheim wird im GMA-Gutachten empfohlen, den alten Ortskern weiter zu entwickeln. Bisher sind im Vergleich zu zentral gelegenen Sanierungsgebieten anderer Stadtteile der Betriebsbesatz, der Verkaufsflächenanteil und der Beschäftigtenanteil unterdurchschnittlich, während die Umsatzleistung 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 Branchenmix verbessert werden, wobei das Ledenh Handwerk (z. B. Friseure) einzubeziehen wäre.

Zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Milkheim ist im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan "Südlich der Kleinen Schönbuschallee" (Nr. 8/6) die Errichtung eines Stadtteilzentrums nördlich des Rüterweges 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 Milkheim 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 Milkheimer 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 liege und von ganz Milkheim fußläufig erreichbar sei. In dieser Untersuchung wurde aber nicht die Kaufkraft der Beschäftigten in den Gewerbegebieten im Stadtteil Milkheim eingestellt, die entlang der Großostheimer 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.

### B.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 innenstadtnahen, verkehrsmäßig gut erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. entlang der Großostheimer 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 Hanauer Straße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße/Boschweg, welcher heute bereits einen starken Einzelhandelsbesatz aufweist, nicht entstehen.

Nach dem Gutachten der GMA besteht ein Bedarf an Verkaufsfläche im Außenbereich für kleinteilige Einrichtungsgegenstände 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 Einrichtungsgegenständen

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 innenstadtnah. Durch den günstigen Verkehrsanschluß 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 Glattbach über den Neubau der Glattbacher 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 anfahren, 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 - Glattbach) 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 Geschäftslagen in ihrer Existenz gefährden könnte, ist durch einen Ausschluß 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 wohngebietsfernen 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), Kettererstraße 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 Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe soll auf 700 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

Diese Gewerbegebiete liegen verkehrlich gut erschlossen an der Würzburger Straße (B 8). Der hierüber zufließende Verkehr bringt kaum Belästigungen für die angrenzenden Wohngebiete mit sich. Im Interesse einer verbrauchernahen 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 m<sup>2</sup> (vgl. 1.) Die Errichtung solcher Betriebe soll in den dortigen Bereichen ermöglicht werden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung wird davon ausgegangen, daß die Verkaufsfläche ca. 2/3 der Geschoßfläche des Betriebes beträgt, so daß die Errichtung von Läden bis 700 m<sup>2</sup> Geschoßfläche 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 verbrauchernah 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 Panzerstraße, zum anderen über die Ebersbacher Straße. Kunden würden verstärkt letztere nutzen, welche durch Wohngebiete verläuft, was für die Bevölkerung weitere unzumutbare Belästigungen 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), Großostheimer Straße und vorhandenem Gewerbegebiet (Nr. 7/1)
- Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen verlängertem Ahornweg, nordwestlicher Geltungsbereichsgrenze, Kleiner Schönbuschallee, Ringstraße, Großostheimer Straße und südlicher Grenze der Flst.-Nr. 2601 (Nr. 7/2)
- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kastanienweg, Großostheimer 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 Nilkheim sollen grundsätzlich keine neuen Einzelhandelsobjekte geschaffen werden, um die Realisierung des geplanten Stadtteilzentrums nördlich des Rüterweges nicht zu gefährden (vgl. 8.2). Lediglich im Bereich der Zufahrt zum Stadtteil Nilkheim am Lorbeerweg scheint die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> verträglich. 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 Großostheimer Straße zulässig sein.

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

- Bebauungsplanänderung für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße (St 3115), Obernburger Straße (A8 16), Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim und dem Industriegleis an der Fa. Linde (Nr. 9/3)
- Änderung des Bebauungsplanes "SMA" für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße, den Firmen abs, SMA und der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Nr. 9/4)
- Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet III in Milkheim 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 verbraucher-nahen Versorgung nicht beitragen. Sie eignen sich insbesondere zur Ansiedlung produzierenden, emittierenden Gewerbes.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ruhlandstraße, Augesse und Hafensrandstraße (Nr. 13/1)

Im Bereich der durch die Laustraße erschlossenen gewerblichen Grundstücke nördlich der Braunstraße sowie der Grundstücke Fl. Nr. 2000/28 und 2000/29, Gem. Leider, wird die zulässige Geschosfläche für Einzelhandelsbetriebe auf 700 m<sup>2</sup> beschränkt. Im übrigen Gewerbegebiet soll der Einzelhandel, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, nicht zugelassen werden.

Das Gewerbegebiet entlang der Laustraße 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 verbraucher-nahen Versorgung dienen, ansiedeln, die keinen überörtlichen Verkehr erzeugen.

Das übrige Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Hafens und ist bislang weitgehend durch produzierendes Gewerbe geprägt. Aufgrund dieser Lage abseits von Wohngebieten würde ein sich dort ansiedelnder Einzelhandelsbetrieb nicht der verbraucher-nahen 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 Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Aschoffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Main-Aschoff (Nr. 16/1)

Die zulässige Geschosfläche für Einzelhandelsbetriebe soll auf 700 m<sup>2</sup> 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 Nrn. 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 verbraucher-nahen Versorgung ist durch Geschäfte im Stadtteil Damm sowie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16/1 südlich des Hasenhägweges sichergestellt. Bislang sind in diesem Bereich nur produzierende Betriebe vorhanden, diese Nutzung soll auch künftig erhalten bleiben.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffstraße, Glattbacher 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 Damm bildet die Burchardtstraße. Hier und 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, Dahlemstraße), würden unzumutbar belastet.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Schönbornstraße, Auhof, Auhofstraße, Erlenmeyerstraße und Glattbacher 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 BauNVO 1990 für den Bau- und Heimwerkerbedarf sowie für kleinteilige Einrichtungsgegenstände ausgewiesen werden, im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die BauNVO 1990 Anwendung finden.

Wie bereits unter B.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 Verkehrsverbindungen 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 verbrauchernahen 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 zu stellen.

- Bebauungsplanentwurf für das Gebiet zwischen Schönbornstraße, Glatzbacher 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 Burchardtstraße und im Bereich um die südliche Glatzbacher Straße in ihrer Existenz gefährden. Die bisher ausgeübte industrielle Nutzung soll in dem Bebauungsplangebiet erhalten bleiben.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Bollenäcker", Gemarkung Obernau (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 Obernau und ist von dort nicht fußläufig zu erreichen, ein Einzelhandelsbetrieb kann zur verbrauchernahen 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, Ulmerweg, Zypressenweg und Hafenbahn (Nr. B/6)

Anzuwenden ist die BauNVO 1977, im Sondergebiet "Stadtteilzentrum Milkheim" sind u. a. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschosßfläche von 1.000 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß zulässig.

Dieses Zentrum dient der Versorgung des Stadtteils Milkheim (vgl. B.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 Hotzelstraße, Hafenbahn, Giebfriedweg und nördlicher Begrenzung Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, im Gewerbegebiet zwischen Ringstraße, Seidelstraße, Fußweg und südlicher Begrenzung sollten Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 nicht mehr zulässig sein.

Im Rahmen der vorgedragenen 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 von 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 Belästigungen der Bevölkerung im Stadtteil Leider durch zunehmenden Verkehr nicht zu erwarten. Auch sind keine nachteiligen Wirkungen auf die verbrechernahe Versorgung der Bevölkerung anzunehmen, da Wohngebiete direkt anschließen 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 Giebriedweges hat der Stadtrat (Planungssenat) in der Sitzung am 27.05.1991 ein Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel der Ausweisung eines Mischgebietes, so daß eine Neuregelung bezüglich der Einzelhandelsnutzung nicht erforderlich ist.

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

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

- Bebauungsplan für das Gebiet zwischen östlicher Begrenzung der Mainaschaffer Straße, der im Südosten festgesetzten rückwärtigen Bauungsgrenze, der Mörswiesenstraße und der nördlichen Begrenzung der Mainaschaffer 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, Haneuer Straße 85, im Westen (Nr. 15/3)

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

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

Es gilt die BauNVO 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 m<sup>2</sup>

Geschoßfläche und max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden.

- Bebauungsplan für das Gebiet "Pfarrwingert-Ödig, südwestlicher Teil", Gemarkung Obernau (Nr. 25/4)

Es gelten die Regelungen der BauNVO 1977.

10. Umsetzung

10.1 Bauleitplanverfahren

Der Stadtrat hat bereits für eine Reihe von Bebauungsplänen, durch welche Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt werden, Änderungsverfahren zur Neuregelung der Einzelhandelsnutzung eingeleitet. Weiterhin befinden sich verschiedene Bebauungspläne zur Neuweisung 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:

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

- vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt:

Änd. 8/4

- bislang kein Verfahrensschritt durchgeführt:

9/5, Änd. 20/1, 20/8

Änderungsverfahren sind noch einzuleiten für folgende Bebauungspläne:

Änd. 7/1, Änd. 9/3, Änd. 9/4, Änd. 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 Bauantrag 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 auswirkt. 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  
- Stadtplanungsent-

i. A.



Käßler



**EINZELHANDELSKONZEPT**

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

-  Sondergebiet für den Einzelhandel
-  Gewerbe- bzw. Industriegebiet
-  rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Bebauungsplan in Aufstellung
-  Darstellung Flächennutzungsplan

**Bebauungsplan - Festsetzungen**

- (1) BauNVO 1962
- (2) BauNVO 1968
- (3) BauNVO 1977
- (4) BauNVO 1986
- (5) BauNVO 1990

**Einzelhandelsnutzung**

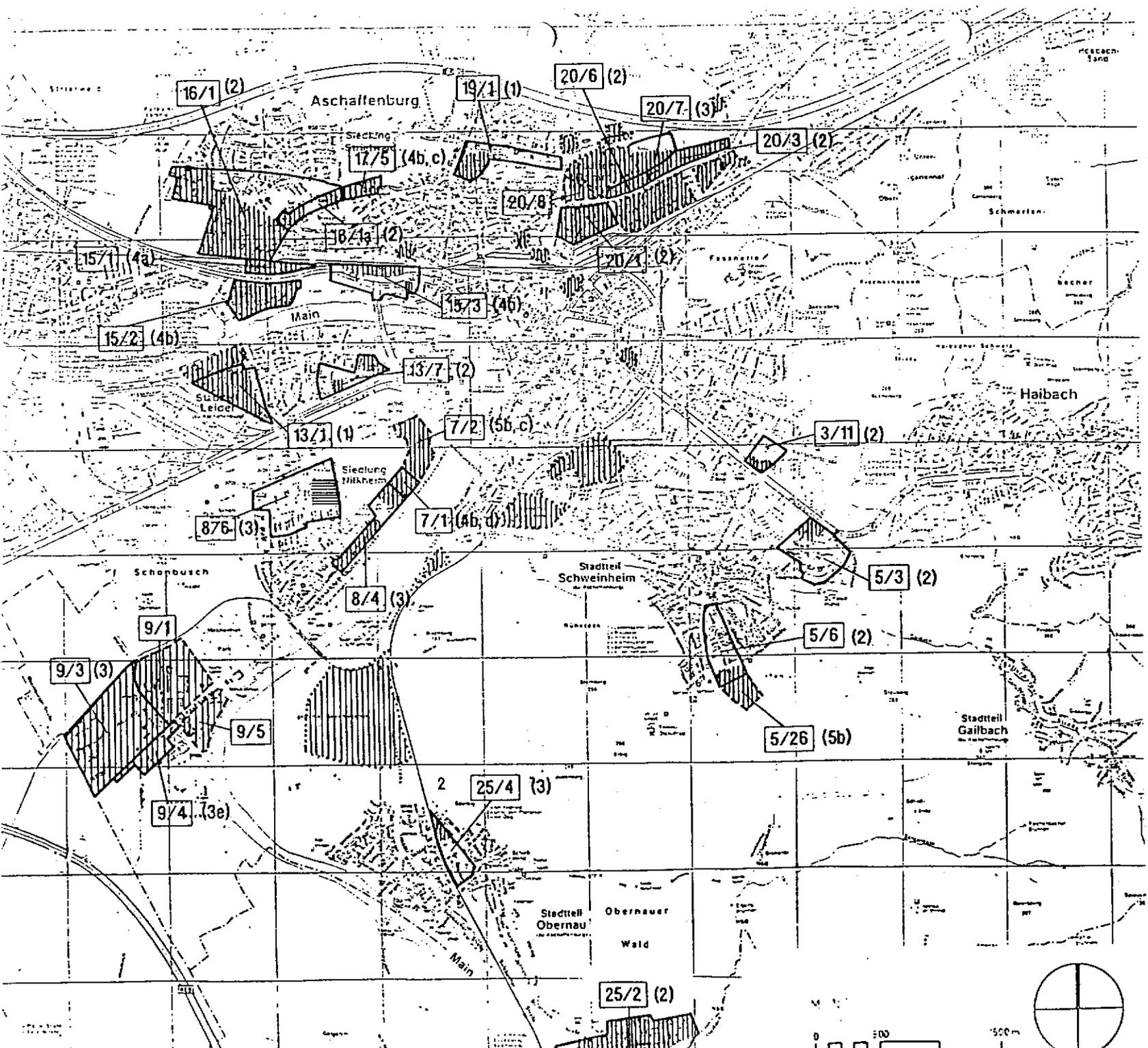
- (a) genereller Ausschuß
- (b) ausnahmsweise Zulässigkeit in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben
- (c) ausnahmsweise Zulässigkeit von Automobil- und Möbelhandlungen
- (d) Handel mit Gütern der langfristigen Bedarfsdeckung zulässig
- (e) ausnahmsweise Zulässigkeit bis zu bestimmter Geschöß- bzw. Verkaufsfläche

**3/11** Bebauungsplan - Nr.

**Baureferat - Stadtplanungsamt**

**SB · Keller / Baumann**

02.06.1992 Plan



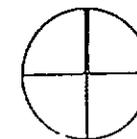
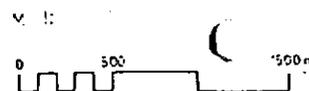
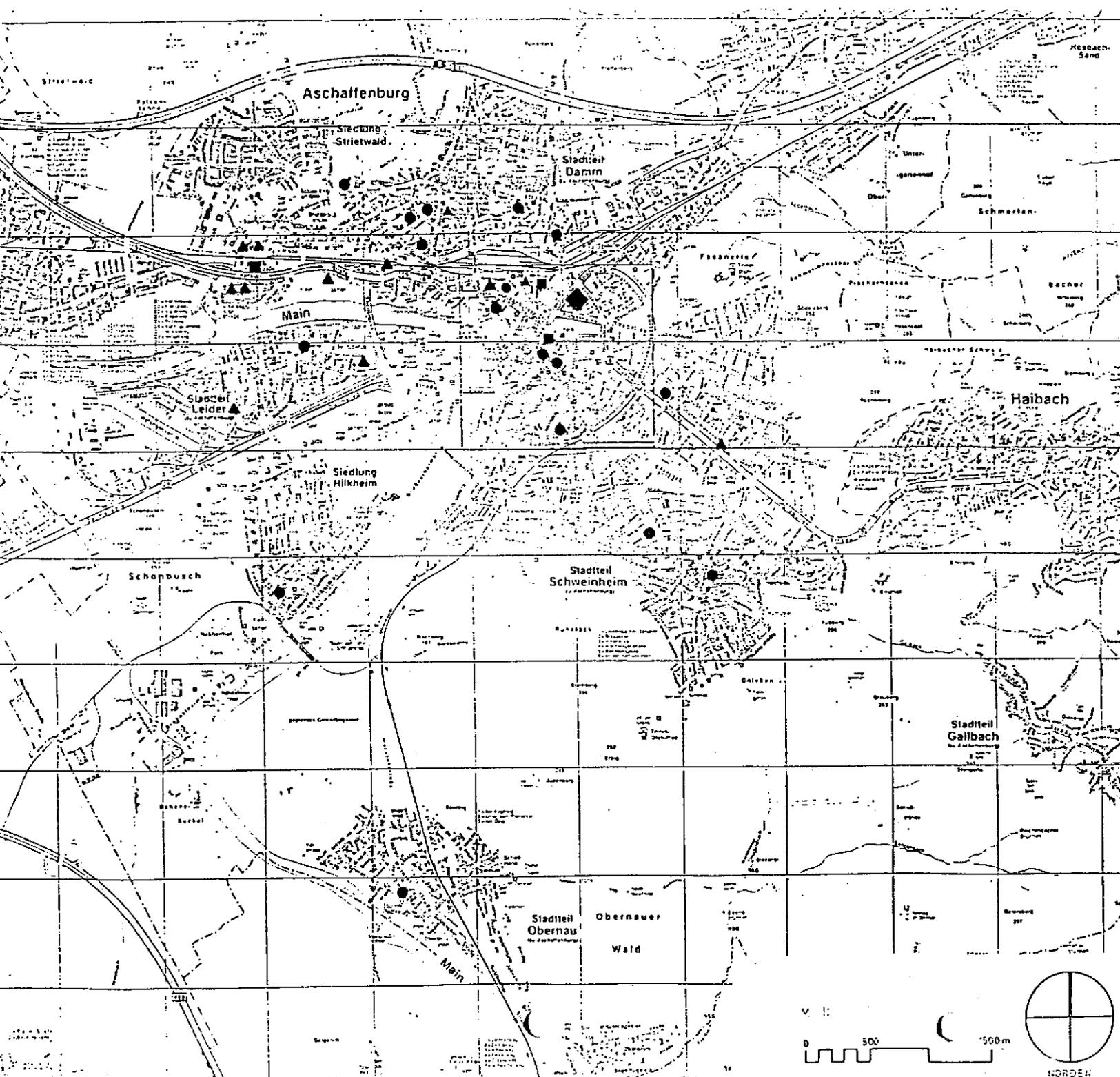


**EINZELHANDELSKONZEPT**

**EINZELHANDELSBETRIEBE**

- BESTAND -

- ◆ Einkaufszentrum
- Warenhaus/Kaufhaus
- ▲ Fachmarkt
- Supermarkt





## EINZELHANDELSKONZEPT

### ENTWICKLUNGSPLANUNG

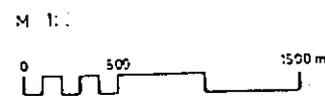
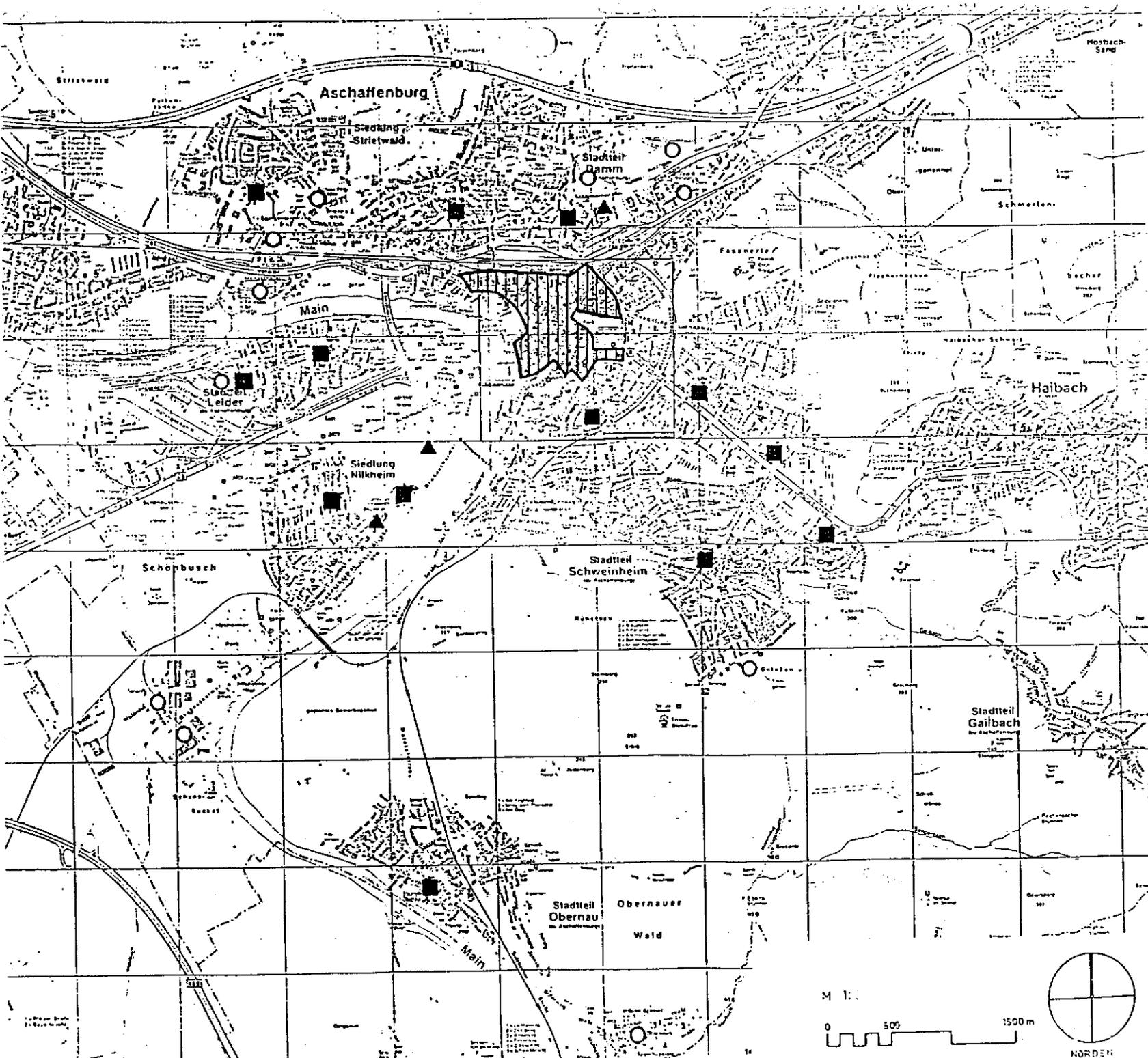


Innenstadt

■ vorhandene bzw. geplante  
Schwerpunkte zur Nahver-  
sorgung

▲ nicht zentrenrelevanter  
Einzelhandel, weitere Ent-  
wicklung

○ städtebaulich problematische  
Standorte, keine (weitere)  
Entwicklung zulassen





**EINZELHANDELSKONZEPT**

**GEWERBE-, INDUSTRIE- UND  
SONDERGEBIETE**

- VORGEGEHENE FESTSETZUNGEN -

-  rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Bebauungsplan in Aufstellung
-  Bebauungsplan-Änderung
-  Sondergebiet für den Einzelhandel
-  Gewerbe- bzw. Industriegebiet

- (1) BauNVO 1968
- (2) BauNVO 1977
- (3) BauNVO 1986
- (4) BauNVO 1990

Einzelhandelsnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten

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

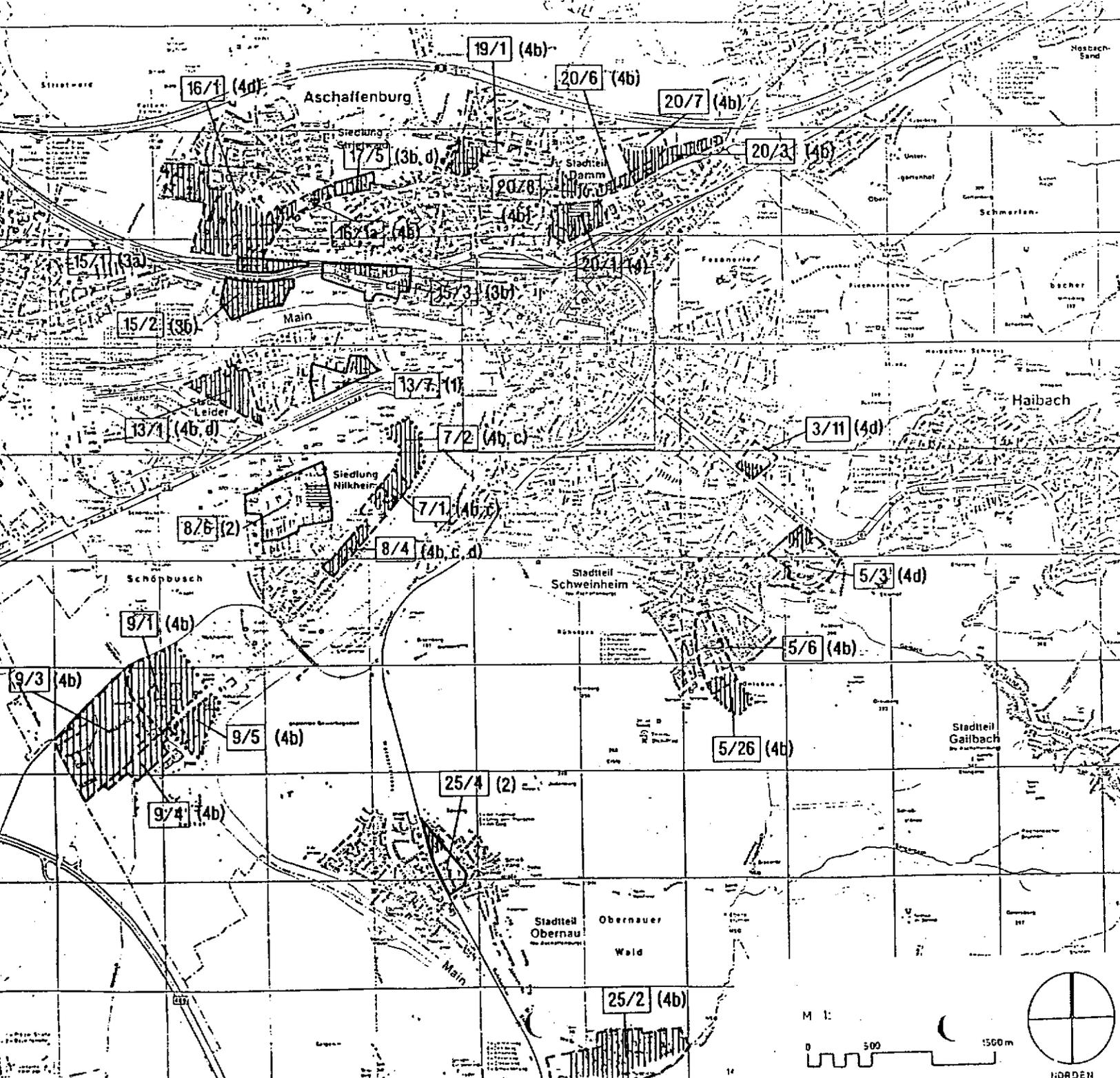
 Bebauungsplan-Nummer

Baufreferat - Stadtplanungsamt

SB · Keller / Baumann

03. 06. 1991  
03. 07. 1991

Plan



Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/4 für das Gebiet zwischen Kastanienweg,  
nördlicher und östlicher Grenze und der Großostheimer Straße

### Lärmetechnische Untersuchung

St. 3115 (Großostheimer Straße)

Berechnung: 1. Gemäß der 1985 und 1990 erfolgten Zählungen des Verkehrs auf der Großostheimer Straße durch das Staatliche Straßenbauamt Aschaffenburg, errechnet sich für die Großostheimer Straße (St. 3115) folgender Beurteilungspegel, bezogen auf das Planjahr 2000.

Gegeben: DTV-Meßergebnisse aus den Jahren 1985 und 1990

Gesucht: DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) für das Jahr 2000

$$\begin{aligned} \text{DTV}_{1990} &= \text{DTV}_1 = 23\,735 \text{ Kfz/24 h} \\ \text{DTV}_{1985} &= \text{DTV}_{1-h} = 18\,717 \text{ Kfz/24 h} \end{aligned}$$

aus Bild 1: (RAS-Q)

$$\begin{aligned} F_{1990} &= F_1^* = 1,075 \\ F_{1985} &= F_{1-n} = 1,020 \end{aligned}$$

a) Überprüfung auf Anwendbarkeit des Verfahrens nach Gleichung 1:

$$\begin{aligned} F_1^* &= F_{1-n} \times \frac{\text{DTV}_1}{\text{DTV}_{1-n}} \\ &= 1,020 \times \frac{23\,735}{18\,717} = 1,2935 \end{aligned}$$

Das Verfahren wird als zulässig angesehen, falls  
( $F_1 - 10\%$ ) <  $F_1^*$  < ( $F_1 + 10\%$ ) Gleichung (2) (RAS-Q)

b) Berechnung des Prognosewertes  $\text{DTV}_x$  nach Gleichung (3) (RAS-Q)

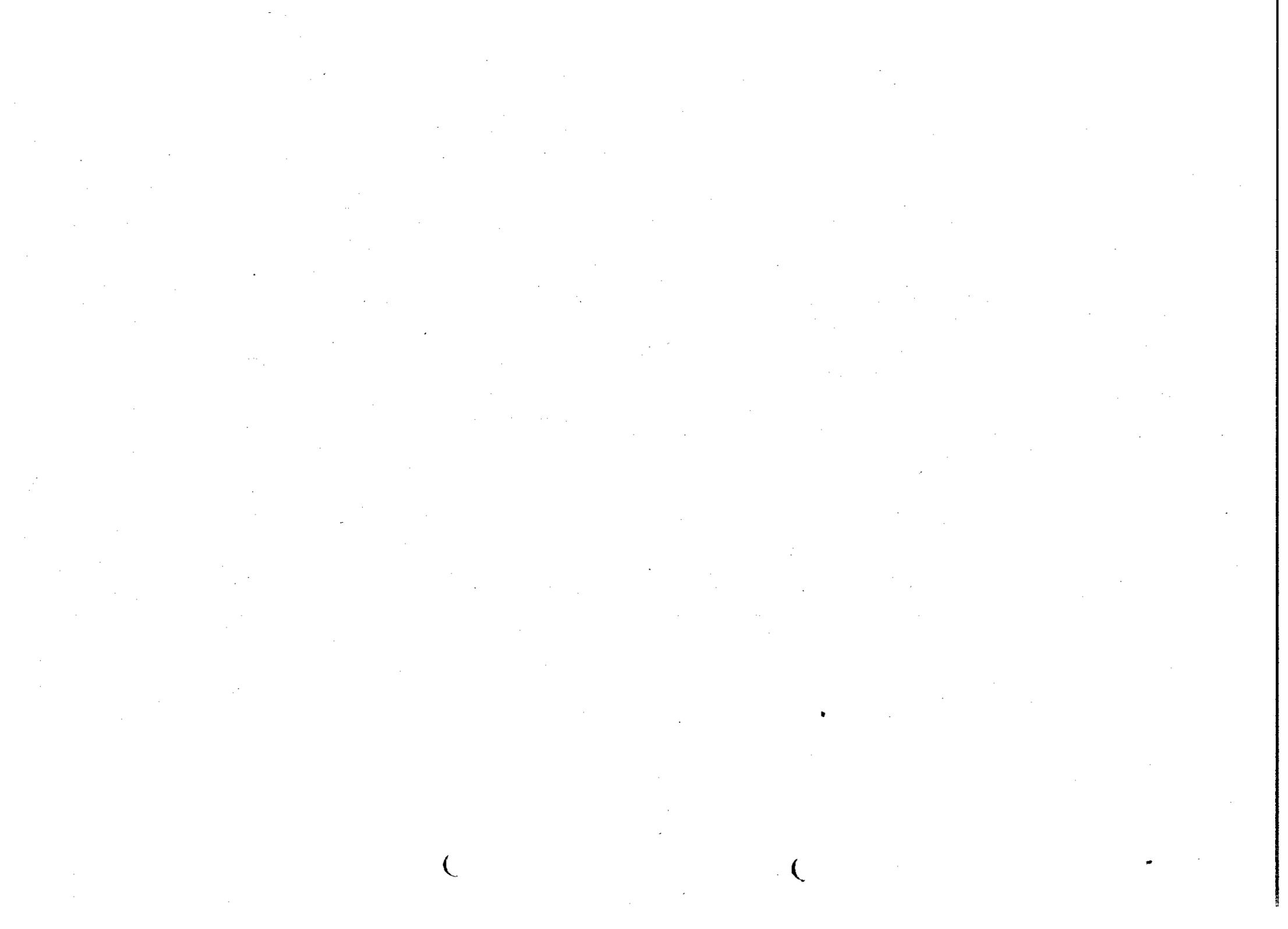
$$\begin{aligned} F_x &= F_{2000} = 1,204 \text{ (aus Tabelle Anlage 5 ALLMBI Nr. 14/88)} \\ \text{DTV}_x &= \text{DTV}_1 \times \frac{F_x}{F_1} = 23\,735 \times \frac{1,204}{1,075} \\ &= 26\,583 \text{ Kfz/24 h} \end{aligned}$$

Danach wird von einer Belastung von  $\text{DTV}_x = 26\,583 \text{ Kfz/24 h}$   
ausgegangen.  
= künftige Verkehrsmenge

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h und der maßgebende Lkw-Anteil nach Tabelle 4 Zeile 3 DIN 18005 Teil 1 Seite 7

0,06 DTV bei "p" = 20 % (06.00 - 22.00) tags  
0,008 DTV bei "p" = 10 % (22.00 - 06.00) nachts

tags : 0,06 x DTV  
0,06 x 26 583 = 1 595 Kfz/h, p = 20 %



nachts :  $0,008 \times \text{DTV}$   
 $0,008 \times 26\,583 = 213 \text{ Kfz/h, } p = 10 \%$

Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$  zu  
(bei Lkw-Anteil "p" = 5 % tags, 5 % nachts) Pkw 100 km/h / Lkw 80 km/h Gleichung (5)  
freie Schallausbreitung

tags:  $L_m^{(25)} = [37,3 + 10 \lg [M(1 + 0,082 p)]] \text{ dB}$

Ablösung:  $70^5 \text{ dB tags}$   
aus Bild 3  $62 \text{ dB nachts}$

Probe: tags:  $L_m^{(25)}$   
=  $[37,3 + 10 \lg [1595 (1 + 0,082 \times 5)]] \text{ dB}$   
=  $37,3 + 10 \lg [1595 \times (1,41)]$   
=  $37,3 + 10 \lg [2249]$   
=  $37,3 + 10 \times 3,35$   
=  $37,3 + 33,52$   
=  $70,819 \text{ dB} \approx 71 \text{ dB}$   
=====

Probe: nachts:  $L_m^{(25)}$   
=  $[37,3 + 10 \lg [213 \times (1 + 0,082 \times 5)]] \text{ dB}$   
=  $37,3 + 10 \lg [213 \times (1,41)]$   
=  $10 \lg [300]$   
=  $37,3 + 24,77$   
=  $62,07 \approx 62 \text{ dB}$   
=====

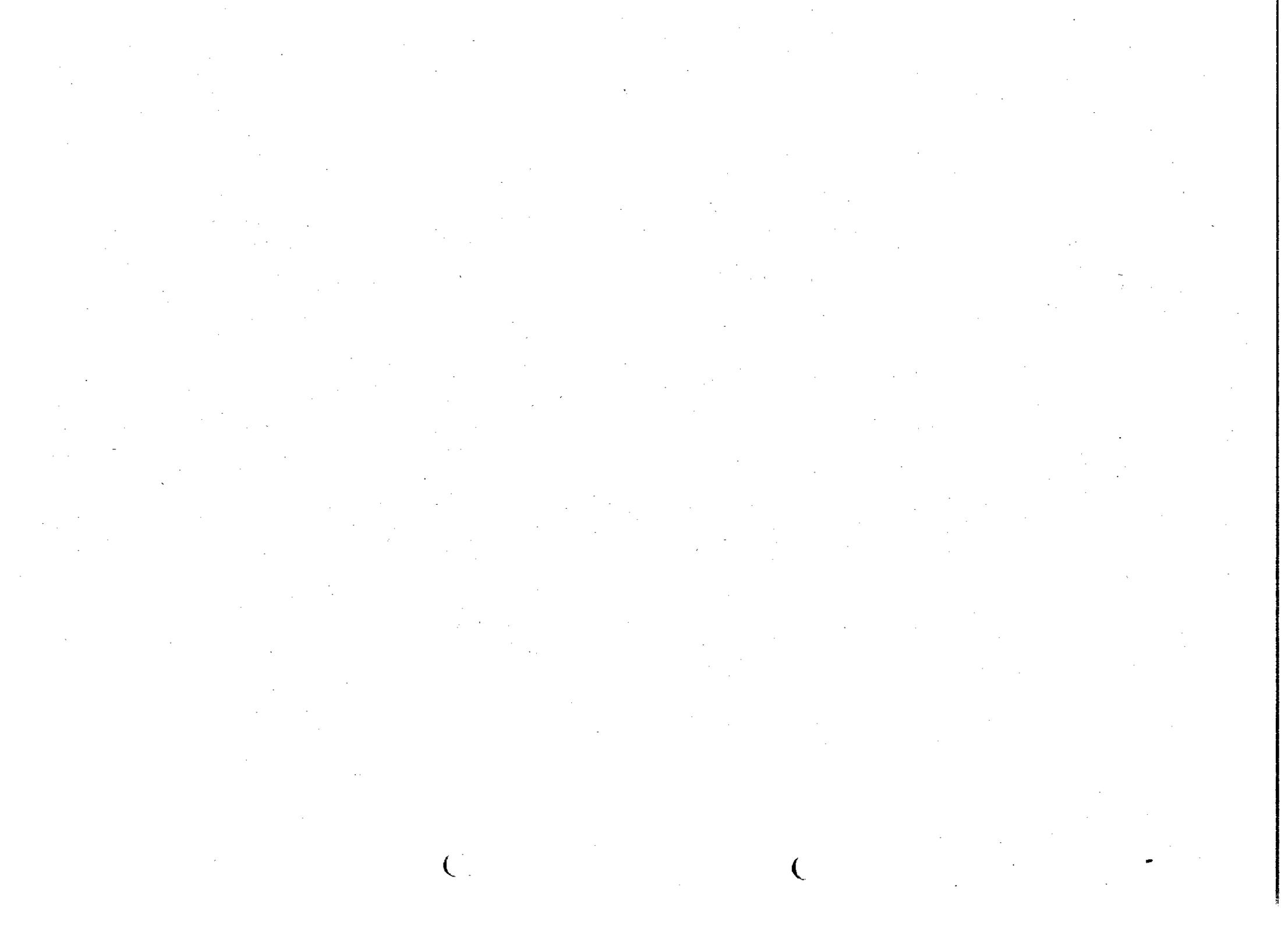
tags: 71 dB bei Pkw 100 km/h; Lkw 80 km/h  
nachts: 62 dB bei Pkw 100 km/h; Lkw 80 km/h  
freie Schallausbreitung

- Bei Verkehrsgeschwindigkeiten 70 km/h / 50 km/h  
(freie Strecke) / (Ortsdurchfahrt)

- Nach Bild 4 (DIN 18005 Teil 1)  
70 km/h Lkw-Anteil 5 % tags / 5 % nachts  
daraus ergibt sich:  $ALV_{70} = - 2,5 \text{ dB}$   
50 km/h Lkw-Anteil 5 % tags / 5 % nachts  
daraus ergibt sich:  $ALV_{50} = - 5 \text{ dB}$
- Nach Tabelle 2 Korrektur  $A_{L_{Str0}}$  für unterschiedliche Straßenoberflächen, hier: Asphaltbeton = - 0,5 dB
  - Nach Tabelle 3 Zuschlag  $A_{L_{Stg}}$  für Steigungen
- hier:  $\leq 5 \%$  = 0 dB

Ergebnis:  $L_r = \text{Beurteilungspegel} = \text{ergibt sich wie nachfolgend:}$

	Bei 70 km/h	Bei 50 km/h
tags:	71 dB ./. - 2,5 dB	71 dB ./. - 5,0 dB
	- 0,5 dB	- 0,5 dB
	= 68,0 dB	= 65,5 dB
	=====	=====



	Bei 70 km/h	Bei 50 km/h
nachts:	62 dB ./. - 2,5 dB	62 dB ./. - 5,0 dB
	- 0,5 dB	- 0,5 dB
	= 59,0 dB	= 56,5 dB
	=====	=====

Für das geplante Mischgebiet im Einmündungsbereich Kastanienweg/Großostheimer Straße wurde eigens ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung der Landesgewerbestalt Bayern vom 26.03.1990 liegt als Anlage 2 der Begründung zur Bebauungsplanänderung bei.

#### Bundeswasserstraße Main

Nach Auskunft des Wasser- und Schifffahrtsamtes Aschaffenburg benutzten im Oktober 1993 insgesamt 902 Schiffe die Schleuse Obernau. Somit errechnen sich pro Tag ca. 30 Fahrten der Berufsschifffahrt im Abschnitt Milkeim. Unter Berücksichtigung, daß die Schifffahrt nachts ruht, ergibt sich tags ein Schnitt von 30 Schiffen : 16 Stunden = 1,875 Schiffe pro Stunde (= N).

Es handelt sich um eine Flächenschallquelle, eine Auftrennung in einzelne Punktschallquellen ist für die Berechnung nach DIN 18005 erforderlichlich.

Hierbei gilt:

$$l \leq 0,7 \text{ s}$$

Die geringste Entfernung zwischen dem Rand des Gewerbegebietes und der Mitte der Fahrinne beträgt 320 m, so daß

$$l \leq 0,7 \times 320 \text{ m} = 224 \text{ m}$$

die zunächst zu untersuchende Längenausdehnung der Schallquelle 224 m beträgt. Für diesen Melnabschnitt berechnet sich folgender Schalleistungspegel:

$$\begin{aligned} L_w' &= (75 + 10 \lg N) \text{ dB} \\ &= (75 + 10 \lg 1,875) \text{ dB} \\ &= (75 + 2,73) \text{ dB} \\ &= 77,73 \text{ dB} \\ L_w &= L_w' + 10 \lg (1/10) \text{ dB} \\ &= 77,73 \text{ dB} + 10 \lg 224 \text{ dB} \\ &= 77,73 \text{ dB} + 23,50 \text{ dB} \\ &= 101,23 \text{ dB} \end{aligned}$$

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Entfernung Main - Gewerbegebiet folgender Schalleistungspegel

$$\begin{aligned} L_{T_s} &= L_w - \Delta L_s \\ \Delta L_s &= (8,8 + B,2x + x^2 / 2) \text{ dB} \\ x &= \lg (S_0^2 + H^2) \\ x &= \lg (320^2 + 0^2) \\ x &= \lg 102\,400 \\ x &= 5,1 \\ \Delta L_s &= (8,8 + 8,2x + x^2 / 2) \text{ dB} \\ &= (8,8 + 8,2 \cdot 5,1 + 5,1^2 / 2) \text{ dB} \\ &= (8,8 + 41,82 + 13,01) \text{ dB} \\ &= 63,63 \text{ dB} \end{aligned}$$

C

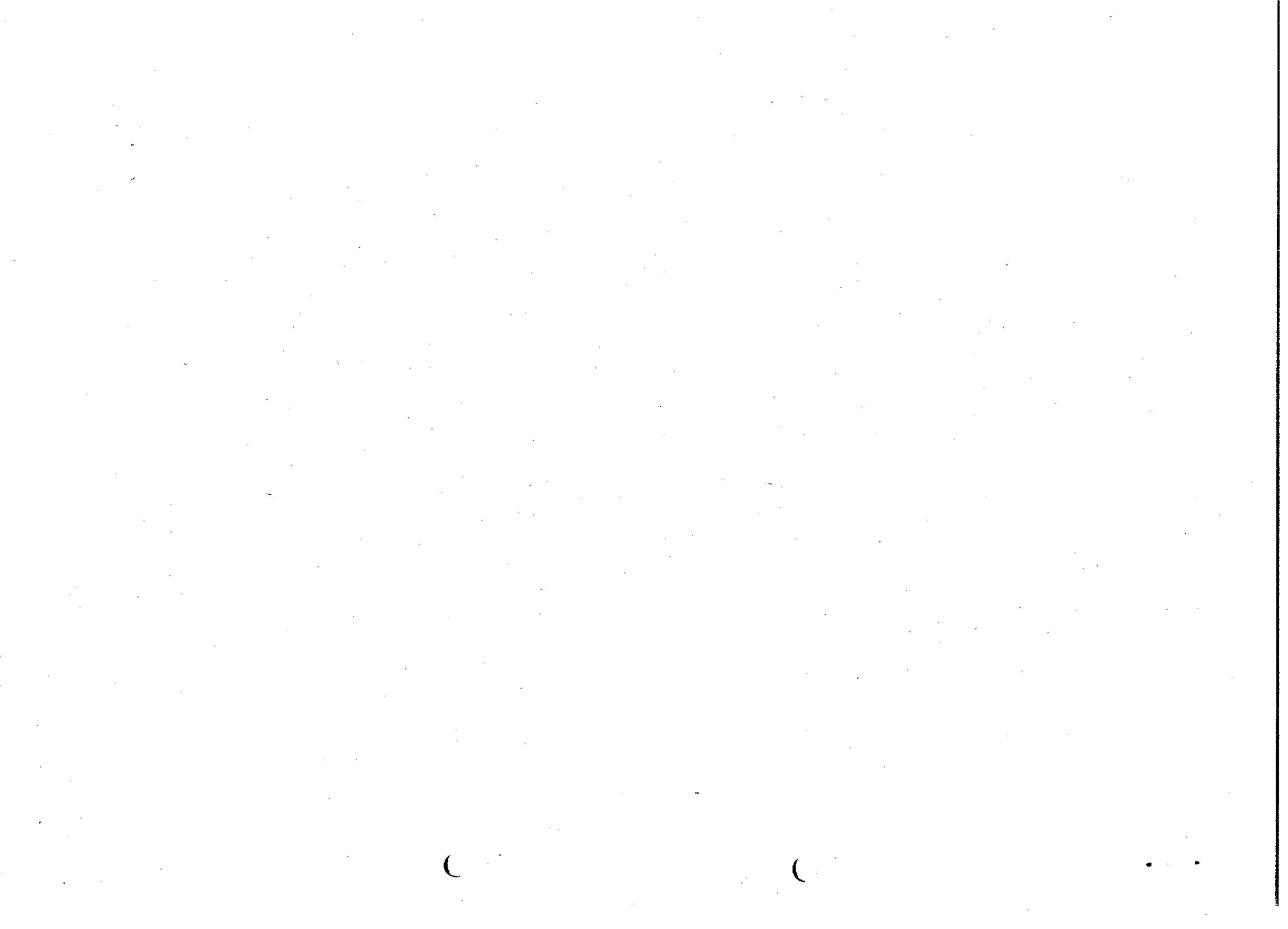
C

$$\begin{aligned} L_T &= L_W - \Delta L_s \\ &= 101,23 \text{ dB} - 63,63 \text{ dB} \\ &= 37,60 \text{ dB} \end{aligned}$$

Für die anschließenden Mehnabschnitte ergeben sich aufgrund der zunehmenden Entfernung vom Immissionspunkt deutlich niedrigere Schalleistungspegel, so daß auf eine weitere Berechnung verzichtet wird. Aufgrund des großen Unterschieds <sup>Zw</sup> dem von der St. 3115 einwirkenden Lärm überlagert dieser nahezu vollständig den von der Berufsschiffahrt verursachten Schall. Ausgehend von einer Differenz von ca. 19 dB zwischen Straßen- und Schiffsärm trägt Letztgenannter zu einer - unbedeutenden - Erhöhung des Schalleistungspegels am Immissionsort von 0,1 dB bei.

Aschaffenburg, 11.01.1994





Akustikprüfungsamt  
Physikalisch-Technische-Abteilung

**LGA**  
Landesgewerbeamt  
Bayern

M.A. 11.11.1990  
G. 16/11  
1/8

Gutachten

99020448

Stellungnahme zu den Schallschutzmaßnahmen für ein Wohnhaus im Zusammenhang mit der Uwidmung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet in Aschaffenburg.

Auftraggeber:  
Stadt Aschaffenburg  
- Stadtplanungsamt -  
Dalbergstraße 15  
8750 Aschaffenburg

Auftrag vom:  
10.01.1990  
(LGA-Eingang 30.01.90)  
-6/61-No/St.

Das Gutachten umfasst 9 Blatt und 1 Anlage.

asch-90.ta  
Stadt Aschaffenburg

Jede Veröffentlichung - auch in Kürzung oder Auszug -  
bedarf der vorherigen Zustimmung der Landesgewerbeamt Bayern  
Anfragen dazu: Zeichnungen: Pläne und Bauberechtigungen

Landesgewerbeamt Bayern  
Gewerbemuseumplatz 2  
8500 Nürnberg 1  
Telefon (0911) 20171  
FS 622 229 Fax (0911) 22 60 36

### Veranlassung

Mit Schreiben vom 10.02.1990 wurde die Landesgewerbeanstalt Bayern (LGA) beauftragt, zu den Fragen des Lärmschutzes im Zusammenhang mit der geplanten Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, gutachtlich Stellung zu nehmen.

Es ist geplant, auf dem Grundstück 2740/21 des neu geschaffenen Mischgebietes den Einbau oder die Neuerrichtung von Wohnungen vorzunehmen.

### 2 Vorbemerkung

Das Gutachten stützt sich auf nachstehende Unterlagen:

- Bebauungsplan 8/4 vom 22.11.1974, Maßstab 1 : 1000
- Lageplan vom 22.01.1990, M 1 : 2500
- Entwurfspläne für die Bebauung des Grundstücks 2740/21 vom Januar 1990

### 3 Beurteilungsgrundlagen

Für die auf Gebiete unterschiedlicher Nutzungsart einwirkenden Lärmimmissionen sind in der Norm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1, Mai 1987, Orientierungswerte festgesetzt, die nicht überschritten werden sollen. Diese Werte gelten bereits für den Rand der Bauflächen dieser Gebiete und müssen, falls Abschirmeinrichtungen vorhanden sind, auch im obersten Geschos der bestehenden Gebäude bzw. bei unbebauten Grundstücken in 4 m Höhe über Gelände eingehalten werden.

Die Orientierungswerte betragen für:

Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete	
tagsüber	60 dB(A)
nachts	45 dB(A).

In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987 sind Anhaltswerte für Innengeräuschpegel - gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringende Geräusche - festgelegt.

Danach wird für den Mittelungspegel  $L_m$  in einem Mischgebiet

- bei Schlafräumen nachts 30 bis 35 dB(A)
- bei Wohn- und sonstigen Aufenthaltsräumen tagsüber 30 bis 40 dB(A)

angegeben.

Für die geplanten Aufenthaltsräume der Wohngebäude werden maximal zulässige Innengeräuschpegel - verursacht durch den Außenlärm (Verkehrslärm) - zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wie folgt zugrundegelegt:

- Schlafräume nachts 30 dB(A)
- Wohn- und Aufenthaltsräume tagsüber 40 dB(A)

**Berechnungsdaten**

Vom Stadtplanungsamt Aschaffenburg wurden für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen folgende Daten genannt:

**.1 Staatsstraße 3115 (Grobostheimer Straße)**

Durchschnittliche Verkehrsstärke

22830 Kfz/24 h

Der Lkw-Anteil wird nach der RLS 90 tagsüber mit 20% und nachts mit 10% angesetzt.

Gemäß RLS 90 ergeben sich für Staatsstraßen hieraus folgende Werte für die maßgebenden Verkehrsstärken:

tagsüber 1370 Kfz/h von 6.00 bis 22.00 Uhr  
nachts 183 Kfz/h von 22.00 bis 6.00 Uhr

Geschwindigkeit: 50 km/h

Strassenbelag: Asphalt-Feinbeton

**3.2 Kastanienweg**

Durchschnittliche Verkehrsstärke

1318 Kfz/24 h

Der Lkw-Anteil wird nach der RLS 90 tagsüber mit 10% und nachts mit 3% angesetzt.

Hieraus errechnen sich nachstehende Werte für die maßgebenden Verkehrsstärken:

tagsüber 79 Kfz/h von 6.00 bis 22.00 Uhr  
nachts 15 Kfz/h von 22.00 bis 6.00 Uhr

Geschwindigkeit: 50 km/h

Straßenbelag: Asphalt-Feinbeton

#### Verfahren zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen

Nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 20.12.1982 Nr. II B/II D-4381.1-0.29 - Verkehrslärmschutz im Straßenbau - sind für lärmtechnische Untersuchungen die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe 1981, (RLS 81) die mit Bekanntmachung des Bundesministers für Verkehr vom 20.08.1981 (MABL S. 108) eingeführt sind, zugrunde zu legen. In dieser Richtlinie, im folgenden kurz RLS 81 genannt, ist das Verfahren angegeben, mit dem aus der Verkehrsstärke, dem LKW-Anteil, der Geschwindigkeit und bestimmten Eigenschaften und Gegebenheiten des betrachteten Straßenabschnitts nach einheitlichen Regeln die Verkehrslärmimmissionen an einem repräsentativen Immissionsort berechnet werden können.

Die in diesem Gutachten genannten Lärmemissions- und -immissionswerte wurden - auftragsgemäß - nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe 1990 (RLS 90) berechnet. Gegenüber der Berechnung nach der RLS 81 ergeben sich hier nur geringfügige Abweichungen.

Nach der RLS 90 werden die Mittelungspegel aus den zugrundegelegten Daten für "lange, gerade" Fahrstreifen nach folgenden Gleichungen berechnet:

$$L_m = L_{m,E} + DS_L + DBM + DB$$

und

$$L_{m,E} = L_m(25) + Dy + DStro + Dstg + DE$$

mit

$$L_m(25) = 37,3 + 10 \cdot \lg [M \cdot (1 + 0,082 \cdot p)]$$

Dabei bedeuten:

$L_{m,E}$  = Emissionspegel

$L_m(25)$  = Mittelungspegel in 25 m Entfernung von der Fahrbahn

M = maßgebende stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h

p = maßgebender mittlerer Lkw-Anteil in %

$DS_L$  = Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption

$DBM$  = Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiebedämpfung

$DB$  = Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen

$Dy$  = Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeit

$DStro$  = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

$Dstg$  = Zuschlag für Steigungen und Gefälle

$DE$  = Korrektur für Einfachreflexionen

**Verkehrslärmimmissionen**

Mit den in Abschnitt 3 genannten Verkehrsdaten errechnen sich nach dem Verfahren der RLS 90 folgende Mittelungspegel für die Verkehrslärmimmissionen:

**. 1 Staatsstraße 3115 (Grobostheimer Straße)**

**Immissionsort: geplantes Wohn- und Geschäftshaus**

tagsüber 68,4 dB(A)	von 6.00 bis 22.00 Uhr
nachts 57,5 dB(A)	von 22.00 bis 6.00 Uhr

**5.2 Kastanienweg**

**Immissionsort: geplantes Wohn- und Geschäftshaus**

tagsüber 58,9 dB(A)	von 6.00 bis 22.00 Uhr
nachts 49,5 dB(A)	von 22.00 bis 6.00 Uhr

**5.3 Zusammenwirken des Lärms der beiden Verkehrswege**

Durch das Zusammenwirken der Lärmimmissionen - verursacht durch den Verkehr der beiden Straßen (Grobostheimer Straße und Kastanienweg) - ergeben sich am betrachteten Immissionsort die nachstehenden Mittelungspegel:

tagsüber 69 dB(A)
nachts 58 dB(A)

## 6 Erforderliche Schalldämm-Maßnahmen

Um die Orientierungswertanteile des Mischgebietes von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) am geplanten 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus des Kastanienwegs einzuhalten, müßten Lärmschutzwände sowohl an der Grobstheimer Straße als auch am Kastanienweg eine Lärmpegelminderung für die Wohnungen von mindestens 14 dB übernehmen.

Da diese Wände für einen ausreichenden Schutz der Wohnungen viel zu hoch (erforderliche Höhe > 7 m) ausgeführt werden müßten, ist deren Erstellung aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Um jedoch die Aufenthaltsräume innen entsprechend zu schützen, verbleibt die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen des Wohn- und Geschäftshauses.

Die Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der gesamten Außenfläche eines Raumes wird nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorgenommen.

Danach errechnen sich für üblich große Räume und den zugehörigen Außenflächen im vorliegenden Fall resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße für die Außenflächen der Aufenthaltsräume

$$R'_{w, res} \text{ zwischen } 36 \text{ und } 37 \text{ dB.}$$

Daraus ergibt sich bei einer Außenwanddämmung von  $R'_{w, 2}$  50 dB und einem Anteil der Fensterfläche an der gesamten Außenfläche eines Raumes von bis zu 45% für das Bauteil Fenster eine erforderliche Schalldämmung von  $R_w = 33$  dB.

Wir empfehlen daher, in die straßenseitig gelegenen Aufenthaltsräume des betrachteten Gebäudes (siehe auch Anlage) Fenster und Rolladenkästen der Schallschutzklasse 3 ( $R_w = 35$  bis 39 dB) einzubauen.

Diese Schalldämmung erreicht man mit handelsüblichen Fenstern, wenn diese eine Schalldämm-Isolierverglasung mit  $R_w \geq 37$  dB (Laborwert) eingebaut wird und mindestens zwei unlaufende Gummidichtungen für eine gute Dichtigkeit des jeweiligen Fensters sorgen.

Bei den Rolladenkästen hat der Rolladenkastendeckel eine flächenbezogene Masse von mindestens  $10 \text{ kg/m}^2$  aufzuweisen und ist einwandfrei dicht (z.B. über Gummidichtungen) auf dem Rolladenkasten zu montieren.

7 Gewerbliche Betriebe

Es wird davon ausgegangen, daß es sich bei gewerblichen Betrieben (Geschäfte und Lager) um keine störenden Gewerbebetriebe handelt und somit auch keine besonderen Schutzmaßnahmen für das gesamte Wohngebäude erforderlich sind.

Nürnberg, den 26. März 1990  
Mph-Ta/Kc

L G A Materialprüfungsamt  
Physikalisch-Technische Abteilung  
i. V.

Der Sachverständige

(Dipl. Phys. Müller)  
(Dipl. Phys. Müller)  
Baudirektor



(gez. T a u c h m a n n)  
Dipl.-Ing. (FH)  
Techn. Amtmann



— Hausfronten mit  
schalldämmenden Fenstern und  
Rollädenkästen

7703 Anlage  
56  
ZUR  
NR. 89020448