



Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

- SO** **Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO**
Zulässig sind Anlagen für den großflächigen Möbelleinzelhandel. Die Gesamtverkaufsfläche darf 15000 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche der Boutique wird auf maximal 2000 m², der Lampenabteilung auf maximal 400 m² festgesetzt.
- GE** **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleisungspegel von 65/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
- GE+GE+SO** **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.** Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig. Verboten sind Anlagen zum Lagern, Umschlagen und Versenden, von wassergefährdenden Stoffen, hierzu gehören auch Ölförderungsanlagen und Eigenverbrauchstankstellen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmeweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betrieb untergeordnet ist.

- GE+GE+SO** **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.** Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig. Verboten sind Anlagen zum Lagern, Umschlagen und Versenden, von wassergefährdenden Stoffen, hierzu gehören auch Ölförderungsanlagen und Eigenverbrauchstankstellen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmeweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betrieb untergeordnet ist.

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 2,4** Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. GB OK max. 17,0 m** maximale Gebäudeoberkante über Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Niedernberger Str.)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- b** besondere Bauweise 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.
- o** offene Bauweise.

- Baugrenze**
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20m / 40m) der Staatsstraße St 3115**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche**
- Private Grünfläche**

Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation**
- Gasdruckregelstation**

Hauptversorgungsleitungen

Freileitungstrasse mit Schutzstreifen
Hinsichtlich einer beabsichtigten Bebauung im Bereich der Schutzstreifen mit ihren bestehenden Baubeschränkungen sind die Baupläne für Bauvorhaben vor ihrer Genehmigung den einzelnen zuständigen Energieträgergesellschaften vorzulegen. Dies gilt auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- u. Entsorgungsleitungsbaue, Kriesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen bzw. Anpflanzungen.



Die Richtlinien, DIN-Vorschriften und Verbote sind bei beabsichtigten Bauvorhaben, baulichen Änderungen oder Eingriffen in Gelände und Bewuchs im Bereich der Leitungsstrassen durch die Energieträgergesellschaften zu erfragen und zu beachten.

oberirdisch verlegte Elektroleitung

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung (Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmbelasteten Gebäudesseite der Großostheimer Straße anzuordnen) so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großostheimer Straße (St 3115) liegen. Bei diesen Wohnungen sind Schallschutzbauten einzubauen, die den Schall tagsüber auf einen mittleren Innenraumpegel von maximal 39 dB und nachts auf einen mittleren Innenraumpegel von maximal 35 dB senken.

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

A: Bereich zwischen Großostheimer Straße, östlicher Geltungsbereichsgrenze, Fl. Nr. 2984/7 (einschließlich), Fl. Nr. 24454/11 (einschließlich), Niedernberger Straße und Fl. Nr. 24454/13.

- 1. Pflanzgebot**
Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 2. Bestandsicherung / Bestandspflege**
Der vorhandene Baumbestand ist in die Bauplanung miteinzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten.

- 3. Pflege der Pflanzungen**
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Für Einzelbäume sind sogenannte Baumscheiben in rechteckiger oder quadratischer Form mit wenigstens 4 m² belüftbarer Oberfläche anzulegen.

- 4. Unzulässige Gehölzarten**
Fremdländische Nadelbäume und Robliern

- 5. Pflanzqualität**
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 15916.

B: Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf dem östlichen Teil der Fl. Nr. 2874 Gmkg. Leider zwischen Main und der Großostheimer Straße.

- 1. Bemessung der Ausgleichsfläche**
25 % der zulässigen überbaubaren Grundfläche im Sondergebiet ist als Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 2874 Gemarkung Leider innerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nachzuweisen.

- 2. Durchzuführende Maßnahme auf der Ausgleichsfläche**
Entsiegelung und Renaturierung des Bodens. Die Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Sonstige Planzeichen

- ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fmind. 2000 m²** Mindestgröße der Baugrundstücke z.B. 2000 m²
- ● ● ●** Grenze unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Private Freiflächen:**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) sind mindestens zu 40% gärtnerisch zu gestalten. Die restlichen 60% dürfen als Stellplatzfläche genutzt werden. Stellplätze sind ebenfalls zu begrünen. Pro 4 Stellplätze ist jeweils ein heimischer, großkroniger Laubbaum (Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Fraxinus excelsior (Esche)) jeweils H 3x v STU mind. 12 - 14 zu pflanzen.

- 2. Fassadenbegrünung**
Bei Bauvorhaben sind 1/3 der Frontflächen mit Schling- oder Kletterbegrünung zu versehen.
Pflanzenliste: Hedera helix (Efeu), Parthenocissus spez. (Wilder Wein), Polygonum auberti (Schlingknotentrich), Aristolochia macrophylla (Pfeifenblume).
- 3. Dachbegrünung**
90 % der entstehenden Flachdächer sind zu begrünen.
- 4. Begrünungsmaßnahmen**
Als Rechtskraft dieses Bebauungsplanes sind innerhalb von 2 Jahren die Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 5. Einfriedungen**
1. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen: Geflechtzaun, Draht oder Kunststoffs. Höhe maximal 200 cm.
2. Entlang der Niedernberger Straße: Holzzaun oder Geflechtzaun, Draht oder Kunststoffs. Höhe maximal 200 cm.
Höhere Zäune müssen mindestens um das 3fache ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
1 + 2. Betonmauern sind unzulässig.
- 6. Dächer**
Der Farbton der Dachendeckungen ist so zu wählen, daß sich die Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen.

Nachrichtliche Übernahme

- 1. Hindernisbegrenzungsfläche**
Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes in Großostheim - Ringheim
Im Rahmen von Baugenehmigungen ist sicherzustellen, daß durch die Betriebe im Industriegebiet keine Emissionen (Rauch, Schwaden etc.) verursacht werden, die Flugsicherheit, Flugbetrieb etc. beeinträchtigen.
- 2. Wasserschutzzone**
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III und unweit der engeren Schutzzone II der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Aschaffenburg. Zu berücksichtigen sind die Regelungen der Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Aschaffenburg, der Gemeinde Niedernberg (Landkreis Miltenberg) und dem Markt Großostheim (Landkreis Aschaffenburg) für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Aschaffenburg. Die Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Form, insbesondere § 3 (verbotene und beschränkt zulässige Handlungen) ist zu beachten.

Es ist verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, sofern sie nicht an einer Sammelentwässerungsanlage angeschlossen werden können. Innerhalb der weiteren Wasserschutzzone der Trinkwasserversorgung der Stadt Aschaffenburg können Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 g Abs. 5 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden, nicht errichtet oder erweitert werden. Bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Betriebe in der weiteren Wasserschutzzone der Trinkwasserversorgung der Stadt Aschaffenburg ist jeweils sorgfältig zu prüfen, ob der Betrieb unter das Verbot des § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 der Schutzgebietsverordnung fällt. Dies gilt auch für Betriebsumstellungen. Die Dichtigkeit der Entwässerungsanlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen; die Dichtigkeitsprüfung der Kanäle ist wiederkehrend alle fünf Jahre zu wiederholen. In der Baugenehmigung sind die wiederkehrenden Druckprüfungen der Abwasserkanalsysteme aufzunehmen. Wegen der Nähe zu den städtischen Trinkwassergewinnungsanlagen ist von der Verankerung nicht oder nur gering verschmutzten Niederschlagswassers (z.B. Dachflächenwasser) abzuheben. Das gesamte anfallende Dachflächenwasser sowie die Oberflächenwasser der befestigten Flächen sind dem Kanalisationsystem der Stadt Aschaffenburg zuzuführen. Parkende Fahrzeuge dürfen nur auf versiegelten Flächen abgestellt werden. Diese Flächen sind über Öl- bzw. Benzinscheidern in die städtische Kanalisation zu entwässern, wobei die Dichtigkeit der Verbindungskanäle nachzuweisen ist. Im Rahmen der Erstellung von Bauvorhaben oder Baumaßnahmen sind Vorkehrungen zu treffen, um den Forderungen des Wasserschutzes nachzukommen um mögliche Gefahren durch den Schadstoffeintrag in den Boden und in den Grundwasserleiter auszuschließen.

Es ist verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, sofern sie nicht an einer Sammelentwässerungsanlage angeschlossen werden können.

3. Bodenfunde

Funde von Bodentierresten sind nach dem Bayerische Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl. 13/73) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2 zu melden.

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Bestehende Hauptgebäude**
- Bestehende Nebengebäude**

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. 465).

Aschaffenburg, 09.04.1996
STADT ASCHAFFENBURG

D. B. Bredt
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.07.1993 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbescheid wurde am 15.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Unterzeichnung der Bürger und Erörterung (vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) ist durch Ausübung des Planentwerfes vom 08.06.1993 in der Zeit vom 18.10.1993 bis 09.11.1993 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.10.1993 auf der Grundlage des Planentwerfes vom 08.06.1993 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 03.12.1993 gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 14.02.1994 wurde mit Begründungsentwurf gleichzeitig dem Datum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.1995 bis 15.05.1995 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.07.1995 den Bebauungsplan i. d. F. vom 14.02.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu zusammengefaßt.

Aschaffenburg, 17.07.1995
STADT ASCHAFFENBURG

D. B. Bredt
Oberbürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 14.02.1994
Nr. 9/4 - 4622 - 0 - 0 - 0
von der Regierung von Unterfranken
Werbung, den 28.05.1996
Regierung von Unterfranken
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317

Begründung

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.: 9/4 im Bereich zwischen Großostheimer Straße, östlicher Geltungsbereichsgrenze, Fl.Nr.: 2984/7 (einschließlich), Fl.Nr.: 24454/11 (einschließlich), Niedernberger Straße und Fl.Nr.: 24454/13 (einschließlich) und naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche auf dem östlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr.: 2874 Gemarkung Leider zwischen Main und Großostheimer Straße (Teilfläche aus Fl.Nr.: 2874 = 3000 m²).

1. Anlaß zur Aufstellung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Auf ihren Grundstücken Fl.Nrn.: 24454/5 und 24454/11 im Stadtteil Nilkheim, Gem. Leider, im Bereich beiderseits der Niedernberger Straße trat das Möbelhaus Kempf u. Sohn aus Sulzbach an die Stadt Aschaffenburg heran mit dem Wunsch, den Neubau eines Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagergebäudes errichten zu können. Die Gesamtkonzeption beinhaltet ein in sich selbstgestaltetes Möbelhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 27000 m², das auf einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 21600 m² verwirklicht werden soll. Die Gesamtfläche von ca. 27000 m² gliedert sich in ca. 14800 m² Möbelausstellung und Cafeteria, ca. 700 m² Verwaltungsräume und in ca. 11500 m² Lagerfläche. Dieses Vorhaben findet die Unterstützung der Stadt Aschaffenburg und es sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, denn zur Zeit ist der entsprechende Bereich in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und das geplante Vorhaben damit unzulässig.

2. Einordnung in Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum ausgewiesen und daher grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Der Regionalplan der Region Bayerischer Untermain sieht für die Stadt Aschaffenburg oberzentrale Versorgungsaufgaben für die gesamte Region vor und erfaßt das gesamte Planungsgebiet als Siedlungsfläche.

3. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes sowie die Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche dar. Gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg für den Bereich, auf dem das Möbelhaus errichtet werden soll, ebenfalls zu ändern und eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel darzustellen.

Die Grundstücke im Bereich der Fa. Kempf sind derzeit in einem verbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nordöstlich anschließenden Grundstücke in der unverplanten Ortslage entsprechen einem Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet liegt mit seiner westlichen Hälfte in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Aschaffenburg.

4. Lage

Das Planungsgebiet liegt südwestlich vom Stadtzentrum (Herstallstraße) mit einem Abstand von etwa 4,5 km Luftlinie. Der Änderungsbereich und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Staatsstraße St 3115 (Großostheimer Straße), im Osten durch die gewerblichen Bauflächen der Fa. "aba" bzw. Petri AG, im südöstlichen Teil durch den Verlauf des Mainbogens, im Süden durch Waldflächen und im südwestlichen Teil durch landwirtschaftliche Flächen großräumig umrahmt. Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

umschlossen von der Großostheimer Straße im Norden, den gewerblichen Bauflächen im Osten der Fa. Petri, im Süden durch die Industriegebietsflächen der Fa. "SMA" und im Westen unmittelbar durch die Niedernberger Straße eingegrenzt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9/4 stellen sich topographisch nahezu eben dar.

5. Verkehrserschließung

Die Bundesstraße B 469 liegt westlich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9/4 in einem Abstand von ca. 1 km. Die B 469, die autobahnähnlich ausgebaut ist, wird über die St 3115 (Großostheimer Straße) mit dem innerstädtischen Hauptstraßennetz verbunden. Verkehrsmäßig ist der Änderungs- und Erweiterungsbereich des B-Planes auch über die Kreisstraße AB 16 (Obernburger Straße), die westlich in einem Abstand von ca. 600 m verläuft, ebenfalls an das Verkehrsnetz angebunden. Damit ist die verkehrsmäßige Erschließung sowohl für den örtlichen als auch für den überörtlichen Verkehr optimal.

Nördlich der Großostheimer Straße befindet sich ein weiteres Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet, das mit seinem nördlichen Rand an die Gleistrasse der Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim angrenzt. Von dieser Gleistrasse verläuft zum Planbereich Nr.: 9/4 ein Industriestammgleis das eine gleichmäßige Anbindung des Planungsbereiches sicherstellt. Da der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes 9/4 nur ca. 400 m vom Mainbogen entfernt liegt, bestünde auch die Möglichkeit, über die Hafeneinbuchtung der Fa. SMA die Wasserstraße zu nutzen. An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gewerbenetz gut angebunden, da sich unmittelbar in der Nähe zum Änderungs- und Erweiterungsbereich eine Haltestelle der städtischen Verkehrsbetriebe befindet, die eine Verbindung nach Großostheim und zur Innenstadt sichert. Über das Radwege- und Fußwegesystem im Bereich der Großostheimer Straße ist das Planungsgebiet gut an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden. Es besteht die Möglichkeit, über einen eigenen Fuß- und Radweg, vom Park Schönbusch her, bis zum Plangebiet zu kommen. Ebenso besteht die Möglichkeit, über einen Fuß- und Radweg an den Fuß- und Radweg entlang des Maines zu gelangen, der die Verbindung zur Innenstadt bzw. nach Niedernberg herstellt.

6. Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelhauses mit ca. 27.000 m² schaffen. Weiterhin ist beabsichtigt, für die derzeit noch nicht überplante Ortslage im NO zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan 9/4 und dem in Aufstellung befindlichen B-Plan 9/5 ebenfalls gesichertes Planungsrecht zu schaffen. Der neu zu entwickelnde Änderungsplan soll dabei soweit wie möglich die bestehende Rechtssituation übernehmen. Die Zielvorstellungen zur Nutzung mit großflächigem Einzelhandel wurden bereits im Vorgriff mit den Erfordernissen der Raumordnung überprüft, wobei sich ergab, daß landesplanerische Gesichtspunkte der Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die neu überplanten Grundstücksflächen setzt der B-Plan Gewerbegebiet fest und übernimmt damit die Gebietskategorie, die faktisch heute dort besteht bzw. in der Umgebung festgesetzt ist. Das Gewerbegebiet ist nach §8 BauNVO gegliedert gemäß §1 Abs. 4 BauNVO.

Im Gewerbegebiet GEa und GEb sind Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB(A) bzw. 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.

Die Gewerbeflächen mit den erhöhten Schalleistungspegel wurden angrenzend zum bereits bestehenden Industriegebiet, das die unmittelbare Geltungsbereichsgrenze im Süden bildet, gelegt, da von diesem Bereich die höchsten Emissionen zu erwarten sind.

Das Gewerbegebiet GEb mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A) grenzt an eine bereits rechtsverbindliche Gemeinbedarfsfläche, vorgelegt an der Großostheimer Straße (St 3115) im Süden an und erfährt damit eine gewisse Abschirmung.

Das Einzelhandelskonzept zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der Stadt Aschaffenburg, beschlossen am 15.07.1991 ist Bestandteil der Begründung. Danach soll, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, der Einzelhandel in Gewerbegebieten nicht zugelassen werden.

Die Gewerbegebiete befinden sich in größerer Entfernung zu Siedlungsbereichen und können daher zu einer verbrauchernahen Versorgung nicht beitragen. Sie eignen sich insbesondere zur Ansiedlung produzierenden, emittierenden Gewerbes.

Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist daher im geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern der Anteil der Verkaufsfläche dem produzierenden Betriebsteil untergeordnet ist.

Der Bereich des geplanten Möbelhauses soll als "Sondergebiet" für den großflächigen Möbeleinzelhandel ausgewiesen werden und ist nach § 11 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplanentwurf 9/4 entsprechend festgesetzt worden. Zulässig sind Anlagen für den großflächigen Möbeleinzelhandel. Die Gesamtverkaufsfläche darf 15000m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche der Boutique wird auf maximal 2000 m², die der Lampenabteilung auf maximal 400 m² festgesetzt.

Ein solches Sondergebiet ist möglich, da Aschaffenburg als Oberzentrum vielseitige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen Warenbedarfs bereitstellen muß. Das Warensortiment des geplanten Möbelhauses liegt in diesem Rahmen. Der Einzugsbereich eines großen Möbelhauses ist außerdem nicht deckungsgleich mit dem Einzugsbereich der Stadt Aschaffenburg mit ihrem Gesamteinzugsbereich von ca. 230000 Einwohnern. Es muß davon ausgegangen werden, daß sowohl durch die bisher vorhandene Kundenstruktur der Fa. Möbel-Kempff als auch durch die verkehrsgünstige Lage ein deutlich größerer Einzugsbereich u.a. auch in den südhessischen Bereich zugrunde zu legen ist.

Nicht berührt wird auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs, da das Güterangebot die mittel- und langfristige Bedarfsdeckung umfaßt. Es kann davon ausgegangen werden, daß die geplanten Sortimente des Möbelhauses die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen nicht maßgeblich beeinträchtigen werden.

Im GEa+GEb+SO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, wenn diese Wohnungen in die Betriebsgebäude zu integrieren sind. Freistehende Einzelhäuser sind unzulässig. Damit soll einem extensiven Flächenverbrauch und der vollständigen Verödung in den Nachtstunden entgegengewirkt werden.

Verboten sind Anlagen zum Lagern, Umschlagen und Versenden von wassergefährdenden Stoffen, hierzu gehören auch Ölfeuerungsanlagen und Eigenverbrauchstankstellen, Tankstellen wegen der Nähe zur Wassergewinnungsanlage.

7.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Um dem Nutzflächenbedarf des Möbelhauses gerecht werden zu können wurde die zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das Sondergebiet auf 2,4 (GFZ) festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht gem §17 BauNVO 0,8 bei einer (Geschoßflächenzahl) GFZ mit 2,4.

Die Zahl der Vollgeschosse wurden im Sondergebiet nicht festgelegt sondern nur durch eine max. Gebäudeoberkante mit 17,00 m begrenzt, gemessen über der Gehweghinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Niedernberger Straße). Eine Überschreitung der max. Gebäudeoberkante kann für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird und sonstige Belange nicht berührt werden max. Gebäudeoberkante für untergeordnete Bauteile =25,00 m bei 1/4 der Dachfläche. Im Bereich der Hochspannungstrassen der 110 kV-Freileitungen der ÜWU mußte eine Bauhöhenbeschränkung von 6,00 m über dem vorhandenen Gelände angeordnet werden.

Die überbaubaren Flächen zwischen der Großostheimer Straße und Niedernberger Straße sind mit den zu überbaubaren Flächen südlich der Niedernberger Straße durch eine Verbindung über der Niedernberger Straße verbunden. Die Durchfahrts- höhe muß mindestens 5,00 m im Lichten betragen, wobei eine max. Gebäudeoberkante von 17,00 m nicht überschritten werden darf.

Der Bereich für das Gewerbegebiet GEa und GEb kann mit max. III Geschossen bis zu einer max. Gebäudeoberkante von 15,00 m bebaut werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 2,0 und wurde damit der Nutzung des umliegenden Gewerbegebietes angepaßt.

Die Flächen des Gewerbegebietes sind in offener Bauweise, die Flächen des Sondergebietes als besondere Bauweise festgesetzt worden, da in der offenen Bauweise die Baulängenbeschränkung gemäß § 22 BauNVO mit max. 50,00 m festgesetzt ist und diese mit dem geplanten Möbelhaus überschritten werden muß. Mit einer Baugrenze wurden die überbaubaren Flächen eingegrenzt.

7.3 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes ist bereits gegeben. Die Niedernberger Straße ist bereits vollständig ausgebaut und an die Staatsstraße St 3115 durch einen voll ausgebildeten Verkehrsknoten angebunden.

Die Versorgung des Änderungsbereiches sowie des Erweiterungsbereiches mit Wasser, Gas und Strom bzw. mit Fernmeldeanlagen ist problemlos, da alle Leitungen in ausreichender Dimensionierung bereits in der ausgebauten Straße vorhanden sind.

Die Entsorgung der Abwässer des Plangebietes erfolgt in einem Mischsystem. Die anfallenden Schmutzwässer werden über die bereits vorhandenen Kanäle der vollbiologischen städtischen Kläranlage zugeführt.

Über ein Wertstoff-Trennsystem durch das städtische Umweltamt erfolgt die Müllbeseitigung.

7.3 Grünordnung

Der B-Plan übernimmt die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese Festsetzungen können den vorhandenen Eingriff in Natur und Landschaft aber nicht ausgleichen, da das Planungsgebiet z. T. Biotopfläche ist. Sie wurden daher noch um Vorschriften über Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Freiflächengestaltung ergänzt. Weiterhin umfaßt der B-Plan das Grundstück Fl.Nr. 2874 in der Gemarkung Leider im Stadtteil Nilkheim. Hier wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese ca. 3.000 m² große Fläche wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgelegt. Zur Zeit ist ein Großteil der Fläche noch mit einem Bitumenasphaltbelag versiegelt, da es sich um das östliche Ende der stillgelegten Fluglandebahn südlich des Mainwiesenweges handelt. Diese Ausgleichsfläche wird ausschließlich dem Sondergebiet zugeordnet.

7.4 Weitere Festsetzungen

Der südliche Teil des Plangebietes, das als Sondergebiet ausgewiesen ist, wird von einer 110 kV-Freileitung Aschaffenburg - Weiberrhöfe/Großheubach des ÜWU (Überlandwerk Unterfranken) mit einem Leitungsausübungsbereich von 35 m beiderseits der Leitungssachse und einer 20 kv-Freileitung, Strecke 133 überspannt. Innerhalb der Baubeschränkungszonen sind die max. zulässigen Bauhöhen reduziert worden.

Vor der Realisierung von Bauvorhaben ist deshalb dem ÜWU die jeweilige Bauakte gem. Art. 71 BayBO zwecks detaillierter Stellungnahme vorzulegen. Im Rahmen der Beurteilung von Bauvorhaben wird die Stadt Aschaffenburg jeweils die Richtlinien des ÜWU anwenden und entsprechend im Rahmen von Baugenehmigungen verfahren. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 9/4 wurde eine Gasdruckstation und eine Elektro-Trafostation errichtet. Der Standort dieser Anlagen und ein ca. 6 m breiter Grünstreifen sichern die Flächen, die die Zu- und Abbringerleitungen zu diesen Stationen beinhalten und von jeglicher Bebauung ausgeschlossen werden müssen.

8. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9/4, sieht vor, die im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbefläche in Sondergebietsfläche für den großflächigen Möbele Einzelhandel umzuwidmen, da ein großflächiger Möbele Einzelhandel derzeit im vorhandenen Gewerbegebiet unzulässig ist. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes, der gewerbliche Gebiete nach §8 Baunutzungsverordnung ausweist, ist gegliedert in Gewerbegebiet A (GEa) und Gewerbegebiet B (GEb). Im GEa sind Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65/50 dB (Tag/Nacht) nicht überschreiten dürfen.

Im GEb gilt ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60/45 dB (Tag/Nacht). Das GEb läßt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zwar allgemein zu, diese Wohnungen sind aber in die Betriebsgebäude zu integrieren und in ihrer Lage und Orientierung (Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite an der Großostheimer Straße anzuordnen) so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großostheimer Straße (St 3115) liegen. Außerdem sind bei diesen Wohnungen Schallschutzfenster einzubauen, die den Schall tagsüber auf einen mittleren Innenraumpegel von max. 39 dB(A) und nachts auf einen mittleren Innenraumpegel von max. 35 dB(A) senken. Innerhalb der Betriebswohnungen sind für Körperschallübertragungen die Richtwerte im Rahmen der Baugenehmigungen zu behandeln.

9. Altlasten

Das Gelände der SMA (früher Seibert - Werke) war im Februar 1945 Ziel eines Luftangriffes. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, daß im Rahmen von Erdarbeiten bzw. von Ausschachtarbeiten oder Bohrungen mit dem Vorhandensein von Explosivstoffen gerechnet werden muß.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Hinweise bzw. Anzeichen bekannt geworden, die auf kontaminierte Böden hinweisen, oder die umweltschädliche bzw. wassergefährdende Einträge erwarten lassen.

10. Wasserschutz

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Sondergebietsflächen liegen innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III. Dies erfordert eine große Zahl präziser Festsetzungen zum Gewässerschutz. Sie werden weitgehend aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen.

11. Planentwicklung und Folgeverfahren

Zur Umsetzung des B-Planes sind zunächst keine Maßnahmen erforderlich. Auch über die Notwendigkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann erst bei der Errichtung von baulichen Anlagen entschieden werden, da der Flächenbedarf des Ausgleichs sich erst dann endgültig bemessen läßt.

12. Kostenschätzung und Finanzierung

Das Gewerbegebiet bzw. das Sondergebiet ist vollständig erschlossen.
Sofern Anpassungsarbeiten notwendig werden, deren Kostenumfang als relativ gering einzuschätzen ist, werden hierfür nach den jeweils geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg Beiträge erhoben.

13. Statistische Werte

| Fl.-Nr. | Parzellen-
größe
in m ² | Überbau-
bare
Flächen
innerhalb
der
Baugrenzen | Straße und
Wegefläche
in m ² | m ² Öffentl.
Grünfläche | m ² Private.
Grünfläche | m ² nicht
überbaubare
Freifläche |
|---------|--|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
|---------|--|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|

Änderungsbereich

| | | | | | | |
|----------|-------|------|------|-----|-----|------|
| 24454/13 | 323 | | | 323 | | |
| 24454/4 | 263 | | 263 | | | |
| 24454/5 | 9476 | 7200 | | | 612 | 1664 |
| 24454/11 | 12187 | 9270 | | | | |
| TF aus/6 | 2200 | | 2200 | | | |
| TF aus/6 | 1186 | | 1186 | | | |

Summe: 25635

Erweiterungsbereich

| | | | | | | |
|--------|-------|------|--|--|--|------|
| 2984/7 | 11013 | 8900 | | | | 2113 |
|--------|-------|------|--|--|--|------|

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

auf dem östlichen Teil des Grundstücks

Fl.Nr. 2874 Gemarkung Leider zwischen Main und Großostheimer Straße. Teilfläche aus Fl.Nr 2874=3000 m².

Geltungsbereichsgrenze (ohne Ausgleichsfläche)

Summe Änderungsbereich + Summe Erweiterungsbereich = Geltungsbereich

25635 m² + 11013 m² = 36648 m²

Aufgestellt: Stadtplanungsamt
Aschaffenburg, 14.06.1995

Keßler



Nobiling



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 Hennig, "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 ² |
| Bekleidungsmarkt | 700 m ² |
| Schuhmarkt | 450 m ² |
| Möbelvollsortiment | 4.000 m ² |
| Bau- und Heimwerkermarkt | 1.500 m ² |
| Unterhaltungselektronik | 600 m ² |

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 Geschoßfläche 1.500 m² überschreitet, diese Vermutung ist allerdings widerlegbar.

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

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

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

In Mischgebieten sind nach der Regelung des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990, die in den verschiedenen Fassungen der BauNVO identisch ist, Einzelhandelsbetriebe zulässig. Grundsätzlich können daher die gleichen Ladengeschäfte entstehen wie in Gewerbe- und Industriegebieten. Es ist allerdings zu berücksichtigen, daß in einem Mischgebiet die Vorschrift des § 15 Abs. 1 BauNVO 1990 von größerer Bedeutung ist, wonach Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes in diesem selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (ebenso gilt dies für die alten Fassungen der BauNVO). In Mischgebieten sind regelmäßig Wohngebäude vorhanden, der Bevölkerung sind die Belästigungen, 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 Geschosßfläche 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 zum Wesen eines marktwirtschaftlich geordneten Geschäftslebens. Hier einzugreifen, ist nicht Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Gemeinde ist vielmehr schlechthin nicht befugt, die Bauleitplanung zur Vornahme solcher Eingriffe ins Geschäfts- und Wirtschaftsleben zu benutzen. Sie muß sich bei der Bauleitplanung darauf beschränken, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, und hat es - als sechsfremd - 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 Erwerbschancen 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 Neuansiedlung auf einzelne Konkurrenten zu ermitteln und beim Erlass des Planes zu berücksichtigen, da es sich dabei um Gesichtspunkte handele, die nicht zu den städtebaulich relevanten Belangen gehörten.

4. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich hierbei um eine zwingende Vorschrift, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die Stadt 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 zentraler Stufen ausgewiesen werden sollen, steht im möglich Überzentrum 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, MABl 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 Klarstellung erfolgt durch § 1 Abs. 5 Nr. 8 des Baugesetzbuches, wonach "insbesondere zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernehen 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 verbrauchernehen 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 "verbrauchernahe" 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 Bebauungsplänen 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 m² Geschäftsfläche/Einwohner die höchste Verkaufsflächendichte 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 das Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ledenhandwerk" 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 Ladeneinzelhandels und des Ledenhandwerks. 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 Umsatzeleistung von 798,3 Mill. DM (gegenüber 722,0 Mill. DM im Jahre 1985) zu erwarten. Hieraus errechnet sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 11.600 m² auf insgesamt 165.500 m², sofern die Flächenproduktivität geringfügig ansteigt. Anderenfalls müßte die Zusatzfläche mindestens 16.000 m² betragen.

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

Die im GMA-Gutachten ermittelte zusätzliche Verkaufsfläche soll ausreichen, die Einzelhandelszentralität Aschaffenburgs zu stabilisieren, Einzelhandelslücken aufzufüllen und das mögliche Ausscheiden 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 Umnüchungen 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 akust. 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 in 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 m² vergrößert, gleichzeitig schloß jedoch der frühere Baumarkt an der Mainaschaffer Straße (ca. 1.200 m²), so daß nach wie vor ein Defizit von ca. 5.000 m² Verkaufsfläche gegeben ist.

7. Bestandsaufnahme

7.1 Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete für den Einzelhandel

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

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

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

Ersichtlich ist aus dieser Darstellung, daß, unabhängig von der Lage des jeweiligen Gewerbe- bzw. Industriegebietes, in vielen Bereichen keine Regelungen bezüglich der Einzelhandelsnutzung bestehen. Häufig sind noch die Regelungen der 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 Geschosßfläche bis zu 1.000 m² im Erdgeschoß zugelassen wird. Dieses befindet sich im Bereich nördlich des Rüsterweges 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 m² 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 Hanauer 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 Hanauer 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 Einkaufsladen zuzuordnen sind. Nicht zu vernachlässigen ist hierbei der Agglomerationsseffekt, d. h. die Verbundwirkung der verschiedenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit der Möglichkeit, mehrere Besorgungen in räumlicher Nähe vornehmen zu können. Dies steigert die Attraktivität der jeweiligen Einkaufslage. Bei Festlegung der zulässigen Sortimentsbereiche ist zu berücksichtigen, ob die zugehörigen Betriebe in der Innenstadt bzw. der Zentren der Stadtteile oder in den Außenbereichen angesiedelt werden sollen. Bei letzteren handelt es sich vor allem um Sparten, die einen großen Flächenbedarf oder eine starke Verkehrsbelastung aufweisen. Hier kann auf die Empfehlungen im GMA-Gutachten zurückgegriffen werden.

Somit ist bei der weiteren Betrachtung zu unterscheiden zwischen "zentrenrelevantem", d. h. in die Innenstadt und die Stadtteilzentren gehörenden 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 letzteren 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 verbrauchernehe 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 verbrauchernehe Versorgung zu sichern. In Außenbereichen werden daher - in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des GMA-Gutachten - 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 Umsatzeleistung 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 Ladenhandwerk (z. B. Friseur) einzubeziehen wäre.

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

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

8.3 Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe mit - aufgrund ihres Sortimentes - großen Flächenbedarf bzw. stark kraftfahrzeugorientiertem Publikumsverkehr wie Möbelhandlungen, Baustoffhandlungen und Automobilhandlungen sind in zentralen Lagen nicht anzusiedeln. Diese nicht zentrenrelevanten Geschäfte sollen nur in 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/Maineschaffer 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 Verkehrsan-schluß an der Ringstraße und in der Nähe der Autobahn-Anschluß-stelle Aschaffenburg-Ost sind nschteilige 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 einfahren, so daß eine Mehrbelastung der Schillerstraße vermeidbar ist. Durch die Weiterführung der Ringstraße im Ostabschnitt wird das Sondergebiet auch gut an die Innenstadt angeschlossen. Der Anschluß an den ÖPNV ist durch die Stadtbuslinie 9 (Hauptbahnhof - 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 Geschäftslogen 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-Anschluß-stelle 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, Dümpelshühlstraße, Gailbacher Straße, Umenhofstraße und Artillerie-Kaserne (Nr. 5/3)

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

Diese Gewerbegebiete liegen verkehrlich gut erschlossen an der Würzburger Straße (B 8). Der hierüber zufließende Verkehr bringt kaum 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 m² (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 m² 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 Reitarstraße (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 (Dümpelshühl). 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 Schönbusschallee, 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 Rüsterweges 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 m² 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 Fe. Linde, Bahnlinie Aschaffenburg - Großostheim und dem Park Schönbussch (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 abe, 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 verbrauchernahen Versorgung nicht beitragen. Sie eignen sich insbesondere zur Ansiedlung produzierender, emittierender Gewerbe.

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

Im Bereich der durch die Lauvestraße 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 m² beschränkt. Im übrigen Gewerbegebiet soll der Einzelhandel, außer in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, nicht zugelassen werden.

Das Gewerbegebiet entlang der Lauvestraße 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 verbrauchernahen 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 verbrauchernahen 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 Hasenhäweg, Strietwaldstraße, Aschaffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Main-Aschaff (Nr. 16/1)

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

Im Zusammenhang mit den benachbarten Gewerbegebieten an der Hanauer Straße ist die Gefahr des Entstehens eines Nebenzentrums gegeben. Einzelhandelsbetriebe sind daher grundsätzlich auszuschließen. Eine Zulassung soll nur erfolgen für die Versorgung des Stadtteils Strietwald. Dies kann durch Einschränkung der zulässigen Geschosfläche auf das für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe notwendige Maß (s. o. Bebauungsplan-Änderungen Nrn. 3/11 und 5/3) gewährleistet werden.

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaffgrünzug, Mühlsstraße, 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 verbrauchernahe Versorgung ist durch Geschäfte im Stadtteil Damm sowie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16/1 südlich des Hasenhäweges 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, Glatzbacher 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, Erlmeyerstraße und Glatzbacher 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 8.3 dargelegt, eignet sich dieses Gebiet aufgrund seiner Lage nahe des Stadtzentrums und seiner günstigen Verkehrsanbindung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Gemäß den Empfehlungen der Fa. GMA wird der Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf sowie kleinteiligen Einrichtungsgegenständen in einem Teilbereich zugelassen. Der übrige Bereich

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

- Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Grenze der Flst.-Nr. 3511, Nordseite der Schönbornstraße, Ostseite der Aufeldstraße, Nordseite der geplanten Industriestraße und westlichem Rand des Ascheffgrünzuges (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 verbraucher-nahen 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 verbraucher-nahen 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, Rüsterweg, Fichtenweg, Ulmenweg, Zypressenweg und Hafenbehn (Nr. B/6)

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

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

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

Im Gewerbegebiet südlich der Seidelstraße findet die BauNVO 1968 Anwendung.

Für diesen Bebauungsplan hat der Stadtrat in den Sitzungen am 03./04.03.1986 und 13.07.1987 ein Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel, die Einzelhandelsnutzung neu zu regeln. Es war beabsichtigt, künftig im Gewerbegebiet zwischen 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 vorgezogenen Bürgerbeteiligung zur Änderung dieses Bebauungsplanes brachte Herr Manfred Morhard, Leiderer Stadtweg 11, Aschaffenburg mit Schreiben vom 30.01.1990 Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung im Bereich seines Grundstücks südlich der Seidelstraße vor und beantragte, die vorhandene

Nutzungsmöglichkeit nicht einzuschränken. Das Grundstück sei entstanden durch Tausch mit der Stadt Aschaffenburg, wobei 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 verbrauchsnahe 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 Giebfriedweges hat der Stadtrat (Planungsausschuss) in der Sitzung am 27.05.1991 ein Änderungsverfahren eingeleitet mit dem Ziel der Ausweisung eines Mischgebietes, so daß eine Neuordnung bezüglich der Einzelhandelsnutzung nicht erforderlich ist.

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

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

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

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

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

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

Es gilt die 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 Lebensmittelfachgeschäft bis 900 m²

Geschoßfläche und max. 600 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

- Bebauungsplan für das Gebiet "Pfarrwingert-Ödlig, 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 Neuordnung der Einzelhandelsnutzung eingeleitet. Weiterhin befinden sich verschiedene Bebauungspläne zur Neuordnung von Gewerbegebieten im Aufstellungsverfahren. Der Verfahrensstand stellt sich wie folgt dar:

- öffentliche Auslegung durchgeführt:

5/26, 7/2

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt:

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 BauNVO 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
- Stadtplanungsamt-

1. A.


K. Böler



EINZELHANDELSKONZEPT

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



Sondergebiet für den
Einzelhandel



Gewerbe- bzw. Industrie-
gebiet

— rechtskräftiger Bebauungsplan

- - - Bebauungsplan in Aufstellung

..... Darstellung Flächennutzungs-
plan

Bebauungsplan - Festsetzungen

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

Einzelhandelsnutzung

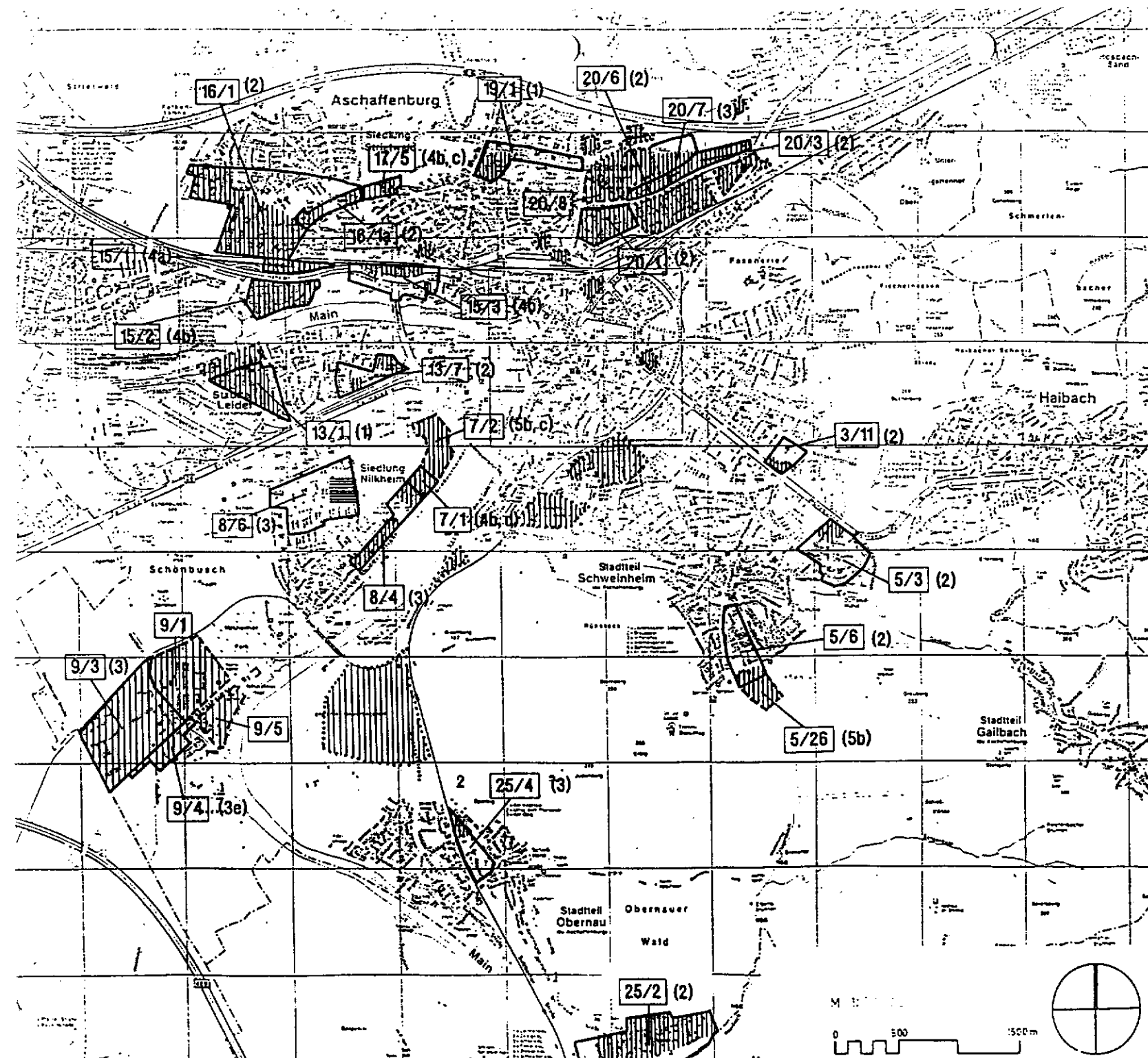
- (a) genereller Ausschuß
- (b) ausnahmsweise Zulässigkeit
in Verbindung mit Handwerks-
betrieben und produzierenden
Gewerbebetrieben
- (c) ausnahmsweise Zulässigkeit
von Automobil- und Möbelhand-
lungen
- (d) Handel mit Gütern der lang-
fristigen Bedarfsdeckung zu-
lässig
- (e) ausnahmsweise Zulässigkeit
bis zu bestimmter Geschöß-
bzw. Verkaufsfläche

3/11 Bebauungsplan - Nr.

Bauforum - Stadtplanungsamt

SB - Keller / Baumann

03. 06. 1991 | Plan



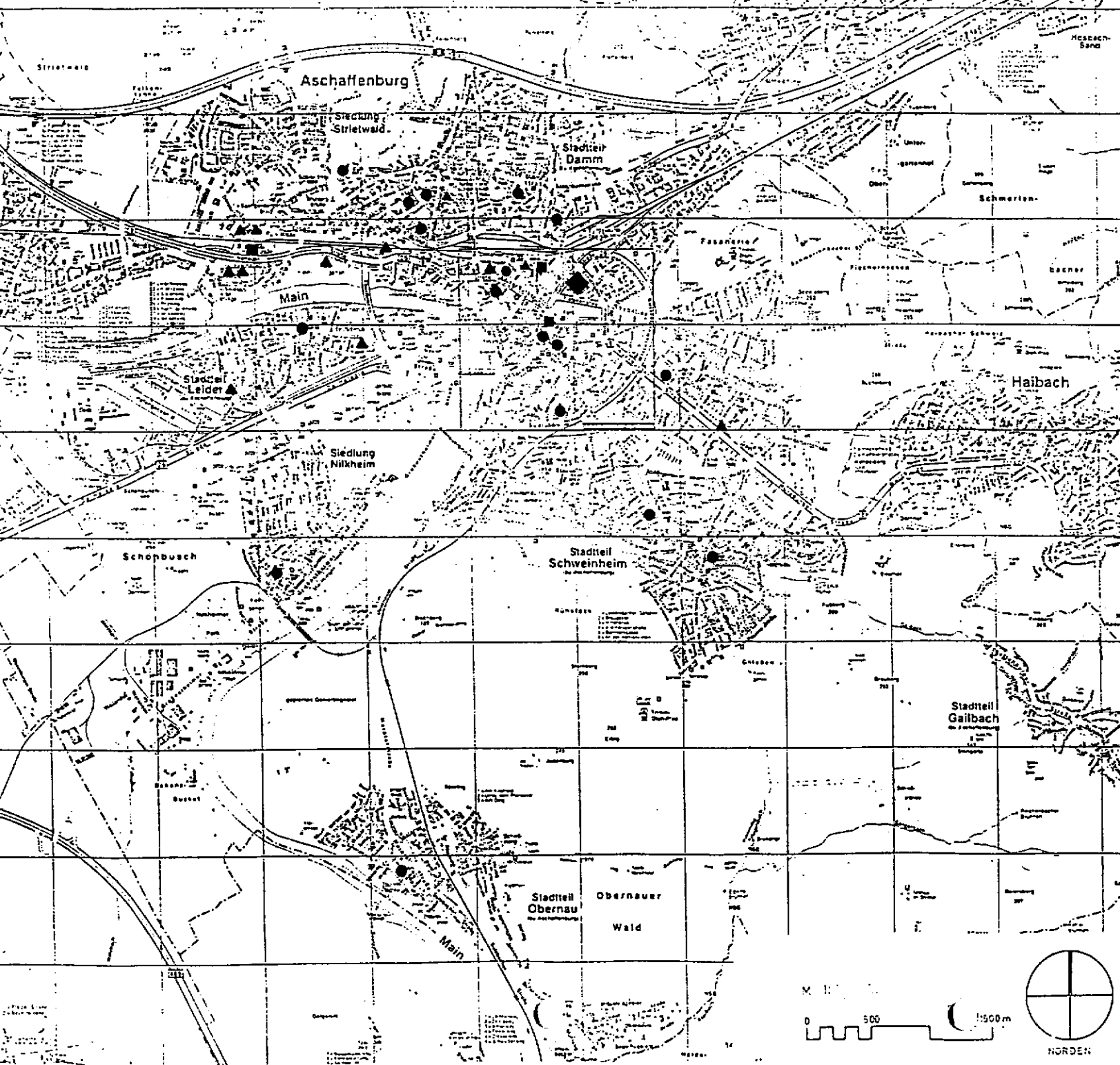


EINZELHANDELSKONZEPT

EINZELHANDELSBETRIEBE

- BESTAND -

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



Baureferat - Stadtplanungsamt

SB - Keller / Baumann

03. 06. 1991

Plan



STADT ASCHAFFENBURG

EINZELHANDELSKONZEPT

ENTWICKLUNGSPLANUNG



Innenstadt



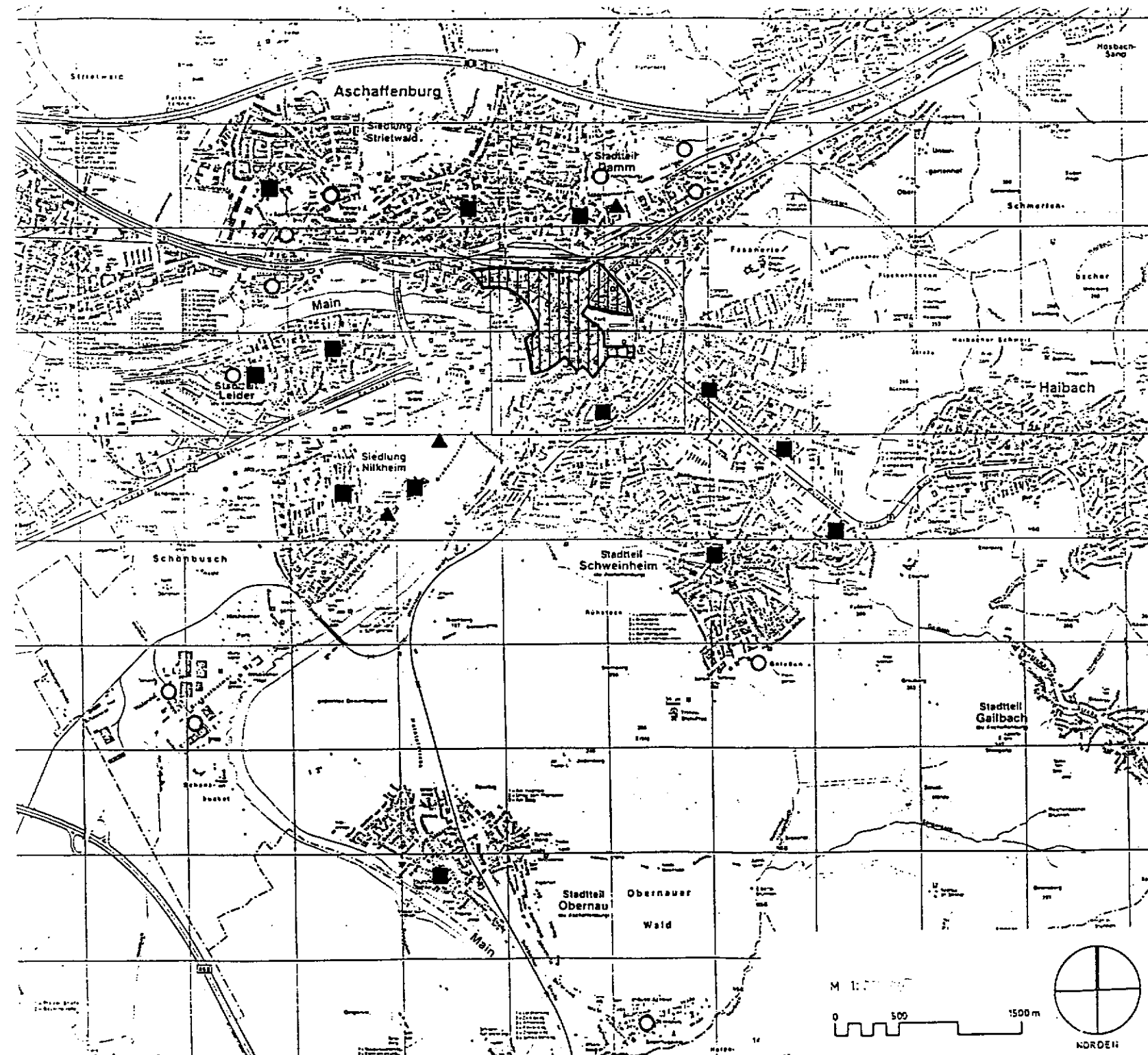
vorhandene bzw. geplante
Schwerpunkte zur Nahver-
sorgung



nicht zentrenrelevanter
Einzelhandel, weitere Ent-
wicklung

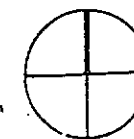


städtebaulich problematische
Standorte, keine (weitere)
Entwicklung zulassen



M 1:100 000

0 500 1500 m



Baureferat - Stadtplanungsamt

SB Keller / Baumann

03. 06. 1991
03. 07. 1991

Plan



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 Geschoß- bzw. Verkaufsfläche

3/11 Bebauungsplan-Nummer

Baureferat - Stadtplanungsamt

SB - Keller / Baumann

03.06.1991 Plan
03.07.1991

