



Bebauungsplan "SMA" für das Gebiet zwischen der Großostheimer Straße, den Firmen aba und SMA und der südlichen Geltungsbereichsgrenze. (Nr. 9/4)

## B e g r ü n d u n g

### 1.0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksam übergeleitete Wirtschaftsplan der Stadt Aschaffenburg wurde am 15.01.1982 durch den Bescheid Nr. 420-905 a 26/78 der Regierung von Unterfranken geändert. Diese Flächennutzungsplanänderung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nordöstlich des Niedernberger Weges gewerbliche Bauflächen und südwestlich des Niedernberger Weges Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen vor.

Die im BP-Entwurf vorgesehene Ausweitung der gewerblichen Bauflächen südwestlich des Niedernberger Weges ist in der festgelegten Anbindung der Erschließungsstraße an die St 3115 (Großostheimer Straße) und einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke entlang dieser Erschließungsstraße begründet. Siehe hierzu auch Punkt 7 Erschließung.

Die geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist bei der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 14.10.1983 sieht, abweichend von der genehmigten Flächennutzungsplanänderung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch südwestlich des Niedernberger Weges eine gewerbliche Baufläche vor. Sie wird durch einen Grünstreifen von der landwirtschaftlichen Nutzfläche getrennt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 07.11.1983 beschlossen, für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße (St 3115), nordöstlicher und südlicher Grundstücksgrenze der Firma SMA, dem Main und der westlichen Geltungsbereichsgrenze einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde durch den Beschluß des Stadtrates (Plenum) vom 02.04.1984 so geändert, daß der Geltungsbereich in der Folgezeit durch die Großostheimer Straße (St 3115), die nordöstliche Grundstücksgrenze der Firma SMA, die westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 24451 und die südliche Geltungsbereichsgrenze begrenzt wurde.

Auf Verlangen des Straßenbauamtes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nochmals so geändert, daß der nach Südwesten reichende Sichtwinkel der Einmündung der Stichstraße in die St 3115 noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und der Bebauungsplan nahtlos an den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Großostheimer Straße (St 3115), Obernburger Straße (AB 16), Bahnlinie Aschaffenburg-Großostheim und dem Industriegleis der Firma Linde anschließt. Der Bebauungsplan hat jetzt die obenstehende Bezeichnung.

### 2.0. Kommunale Entwicklungsplanung

Eine beschlossene kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

### 3.0. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Seit den zwanziger Jahren stehen auf der Westseite des Obernauer Mainbogens Fabrikgebäude und Werkhallen. Die Firma SMA und ihre Vorläuferfirmen Seibertwerke und Eisenwerke Kaiserslautern stellten hier Krane, Behälter, Apparate, Stahlbrücken, Schleusentore und andere Stahlteile her. Die Firma SMA ist, wie der gesamte Stahlhoch- und Stahlwasserbau, von der derzeitigen schlechten Auftragslage und dem allgemeinen Strukturwandel der Industrie betroffen. Die Existenz der Firma hat ihre Grundlage vor allem im günstigen Standort an der Bundeswasserstraße Main, dem guten Gleisanschluß an das Schienennetz der Bundesbahn und der Nähe der Autobahn Frankfurt-Nürnberg, die über die B 469 schnell erreicht werden kann. Mit einer Krananlage über dem firmeneigenen Hafenbecken am Main ist die Firma SMA in der Lage, übergroße und schwere Stahlteile von der Schiene, vom Lastwagen und aus den Werkshallen auf Binnenschiffe zu verladen.

Die Firma SMA hat sich daher auf die Produktion von großen und schweren Stahlteilen eingestellt. Diese Umstellung der Produktion hat zur Folge, daß der Lagerplatz nordwestlich der großen Werkshalle nicht mehr benötigt wird. Die Firma SMA beabsichtigt, diese freigewordene Fläche in kleinere Grundstückspartellen aufzuteilen und an kleine und mittlere Gewerbebetriebe zu verkaufen.

Die Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe dicht an der Großostheimer Straße (St 3115) berührt die Ausbauplanung des Straßenbauamtes für diese Staatsstraße. Ein direkter Anbau der neuen Gewerbegrundstücke wurde vom Straßenbauamt abgelehnt. Gegen eine Erschließung der Grundstücke über eine neu zu schaffende Einmündung gegenüber der von der Stadt Aschaffenburg geplanten Einmündung für die Erschließung des dort geplanten Gewerbegebietes wurden vom Straßenbauamt hingegen keine Einwendungen erhoben.

Der Bebauungsplan soll die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der "SMA" sichern.

### 4.0. Größe, Lage und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

#### 4.1. Größe

Das Plangebiet ist ca. 7,35 Hektar groß.

#### 4.2. Lage

Das Plangebiet liegt an der Südostseite der Großostheimer Straße (St 3115) im Einmündungsbereich des Niedernberger Weges ca. 4,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

#### 4.3. Beschaffenheit

Die Grundstücke werden südwestlich des Niedernberger Weges landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 24435 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans brach. Es ist lediglich mit einer abzubrechenden Barracke bebaut. Das Flurstück 2984 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Verwaltungsgebäude der Firma SMA bebaut, wird von einer Gleisanlage durchquert und ist im übrigen als Park- und Autoabstellplatz genutzt. Das Gelände ist eben. Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt in der weiteren Wasserschutzzone des Aschaffen-

burger Wasserwerkes. Im Bereich des Niedernberger Weges wird das Plangebiet von zwei Freileitungen überspannt. Im Niedernberger Weg liegt eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke.

#### 5.0. Geplante bauliche Nutzung, Grundwerte

##### 5.1. Art der Nutzung

a) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

b) Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG. Das Verwaltungsgebäude der Firma SMA soll künftig als Obdachlosenunterkunft genutzt werden.

c) Landwirtschaftliche Nutzfläche

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Wasserschutzzone des Aschaffener Wasserwerkes. Die Nutzung dieser Flächen ist durch die 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 vom 01.06.79, geändert durch Verordnung vom 12.02.81, eingeschränkt. Zur Erhaltung der derzeitigen Handels- und Gewerbestruktur in der Aschaffener Innenstadt wurden Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> als unzulässig ausgeschlossen.

##### 5.2. Maß der Nutzung

Städtebauliche Maßstäbe für die Höhe der Bebauung setzen hier die bereits vorhandenen Gebäude: das dreigeschossige Verwaltungsgebäude der Firma SMA und die 10 Meter hohe Werkhalle.

Eine Bebauung in einer Höhe bis zu 3 Geschossen erscheint nordwestlich des Niedernberger Weges als der Umgebung angemessen. Südwestlich des Niedernberger Weges soll die Bebauung weitgehend hinter dem sie umgebenden Grünstreifen verschwinden. Eine zweigeschossige Bebauung ist daher als Höchstgrenze festgesetzt. Die Bauhöhe kann zusätzlich unter den Trassen der Hochspannungsleitungen eingeschränkt werden. Die Geschoßflächenzahlen bewegen sich im GE zwischen 1,6 und 2,0 und liegen in der Gemeinbedarfsfläche bei 1,0.

Die Grundflächenzahlen betragen 0,8 im Gewerbegebiet und 0,4 in der Fläche für den Gemeinbedarf.

##### 5.3. Grundwerte

5.3.1. Bruttobauland = Gesamtes Plangebiet	7,35 ha
5.3.2. Verkehrsflächen	2,64 ha
5.3.3. Private Grünflächen	0,35 ha
5.3.4. Bauflächen	
Flächen für den Gemeinbedarf	0,46 ha
Gewerbliche Bauflächen	3,86 ha
Nettobauland	4,32 ha
5.3.5 Landwirtschaftliche Nutzflächen	0,04 ha

##### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Auf dem Betriebsgelände der Firma SMA sind bis auf die Abtretung der Straße keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen. Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird die Mindestgrundstücksgröße auf 1200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

.4.

Südwestlich des Niedernberger Weges ist ein Umlegungsverfahren nur dann notwendig, wenn auf privatem Wege keine Einigung erzielt werden kann.

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine Stichstraße vorgesehen: Durch eine Fußwegverbindung im Bereich des Wendehammers und eines Fuß- und Radwegs im Bereich des aufgelassenen Niedernberger Weges sollen größere Umwege für Radfahrer und Fußgänger vermieden werden.

Die Anbindung des Niedernberger Weges erfolgt in ausreichender Breite an die geplante Stichstraße. Die Leitungen für den elektrischen Strom, die Gas- und Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung sind innerhalb der Erschließungsstraße vorgesehen. Die Abwasserkanäle müssen wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren auf Richtigkeit überprüft werden.

## 7. Grünordnung

### 7.1. Verkehrsgrün

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind 2 Meter breite Grünstreifen vorgesehen, die mit großkronigen, hochstämmigen Bäumen (Ahorne, Linden, Platanen) bepflanzt werden.

### 7.2. Private Grünflächen

Die Gewerbegrundstücke entlang der Großostheimer Straße sind mit einem 4 Meter breiten Grünstreifen, der nach dem im Bebauungsplan festgesetzten Schema "A" zu bepflanzen ist, gegen die Straße hin abzuschließen.

Die Grundstücke westlich des Niedernberger Weges und südlich der geplanten Erschließungsstraße sind mit einem 7 meter breiten Grünstreifen nach Pflanzschema "B" gegenüber der offenen Feldflur abzuschirmen.

## 8. Immissionsschutz (Berechnung gem. DIN 18005, Entwurf 4/82)

8.1.) Gemäß der 1983 erfolgten Fortschreibung des Generalverkehrsplanes durch das Büro Prof. Schaechterle/Reg.bmstr. Holdschuer, Neu-Ulm, errechnet sich für die Großostheimer Straße (St 3115) folgender äquivalenter Dauerschallpegel, bezogen auf die Planjahre 1995 - 2000, im Bereich der Obdachlosenunterkunft:  
Demnach wird von einer Belastung von 14588 Kfz/24 h ausgegangen (DTV 14588 Kfz/24 h = künftige Verkehrsmenge).

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

Staatsstraße 3115 0,06 DTV bei P = 20 % (6,00 - 22,00) tags  
(Tab. 6 Zeile 3): 0,008 DTV bei P = 10 % (22,00 - 6,00) nachts

tags: MT = 0,06 DTV = 875 Kfz/h PT = 20 %  
nachts: MN = 0,008 DTV = 117 Kfz/h; PT = 10 %

8.3.) Aus Bild 4 ergibt sich der Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$

tags:  $L_{m,T}^{(25)} = \text{ca. } 71 \text{ dB (A)}$  Bei Pkw 100 km/h

nachts:  $L_{m,T}^{(25)} = \text{ca. } 60 \text{ dB (A)}$  Bei Lkw 80 km/h

.5.

Nach Tab. 4 Zuschlag  $\Delta L_k$  in dB (A) für erhöhte Störwirkung von signalgesteuerten Kreuzungen und Einmündungen. Bei Abstand (m) vom Schnittpunkt der Achsen der beiden zusammentreffenden Straßen

Über 70 bis 100 m  $\Delta L_k$  in dB (A) = +1 dB (A)

8.4.) Aus Tab. 3 Korrektur  $\Delta L_{Str. 0}$  in dB (A) für unterschiedliche Straßenoberflächen:

Bei Straßenoberfläche	$\Delta L_{Stro}$ in dB(A)
nicht geriffelter Gußasphalt	<u>Null</u>

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

tags:  $\Delta L_v = -1,5$  dB (A)

nachts:  $\Delta L_v = -2,0$  dB (A)

8.6.) Die Steigung beträgt nur 1 %, somit ist nach Tab. 5 (aus Tab.,  $\leq 5$  %  $\Delta L_{stg.}$  in dB (A) = Null)

$\Delta L_{stg.} = \underline{\text{Null dB (A)}}$

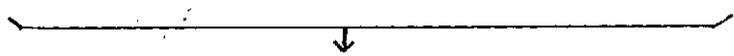
8.7.) Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 17 für  $S = 14$  m,  $H = 0$  m

$\Delta L_{s\perp} = -4$  dB (A)

8.8.) Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche

Gleichung (13)

$$L_m = L_m^{(25)} + L_{str0} + \Delta L_v + \Delta L_k + \Delta L_{stg.} - \Delta L_{s\perp}$$



= Emissionspegel

tags:  $L_{mT} = 71$  dB (A) + 0 + (-1,5 dB (A)) + 1 dB (A) + 0 dB (A) - (-4 dB(A))

= 74,5 dB (A) (Orientierungswert: 65 dB (A))

nachts:  $L_{mN} = 60$  dB (A) + 0 + (-2,0 dB (A)) + 1 dB (A) + 0 dB (A) - (-4 dB(A))

= 63 dB (A) (Orientierungswert: 55/50 dB (A))

...

.6.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden am Tag im Bereich der Großostheimer Straße (St 3115) um 9,5 dB (A),

und nachts um mind. 8 dB (A) überschritten.

Soweit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, sind diese in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Großostheimer Straße liegen. An Wohnungen sind Schallschutzfenster einzubauen, die den Schall tagsüber auf einen mittleren Innenraumpegel von max. 40 dB (A) und nachts auf einen mittleren Innenraumpegel von max. 35 dB (A) senken.

#### 9. Sozialplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnt zur Zeit niemand. Darüberhinaus ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden Menschen auswirkt. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

#### 10. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen, ausgenommen der Neubau der St 3115, betragen:

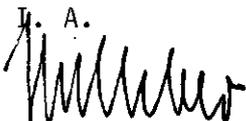
a) Verkehrsanlagen	725.000,-- .....
b) Entwässerungsanlagen	250.000,-- .....
c) Gas- und Wasserversorgungsanlagen	312.000,-- .....
d) Stromversorgungsanlagen und Straßenbeleuchtung	263.684,-- .....
e) Grünanlagen	30.000,-- .....
	<hr/>
	1.580.684,--

Die Bereitstellung der Mittel für die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen werden in den kommenden Haushaltsjahren erwartet. Die Beiträge und Gebühren für die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden jeweils nach den geltenden Satzungen der Stadt Aschaffenburg bzw. der Stadtwerke erhoben.

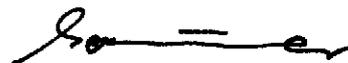
Aschaffenburg, 30.01.1985

aufgestellt:

- Stadtplanungsamt -

J. A.  


Holleber



Sommer