

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

**Art der baulichen Nutzung**

**Ge** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig

**Schallschutz:** Nach einer überschlägigen Ermittlung der Lärmimmissionen von Straße und Bahnanlage auf das Plangebiet ist festzustellen, daß die Planungsrichtpegel für GE-Gebiete (Schalltechnische Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-teil 1) überschritten werden. Geeignete Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Schallschutzfenster) nach VDI-Richtlinie 2718 (Schallschutz im Städtebau) sind vorzusehen. Aus dem vorgenannten Grund (Schallschutz) werden Wohnungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen

**Maß der baulichen Nutzung**

- III** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- 0.8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 20** Geschosflächenzahl (GFZ)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- 0** Offene Bauweise
  1. Ausnahmen: Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die einzelnen Gebäude das Maß von 50 m überschreiten, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen.
  2. Gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5,0 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen.

--- Baugrenzen

**Verkehrsflächen**

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Sichtdreieck  
Zaune und andere Sichthindernisse max. 0,80 m Höhe
-  Straßenbegleitgrün

**Grünfestsetzungen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 40 % gärtnerisch zu gestalten.

**Sonstige Festsetzungen**

-  mit Leitungsrechten belastete Flächen
-  Schutzstreifen im Bereich der 110-kV Leitung der RWE. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Hinweise**

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
-  Flurstücksnummer
-  Bestehende Wohngebäude
-  Bestehende Nebengebäude

Maßangaben von Straßen und Wegen, Vorgartentiefen, Bautiefen usw.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2665), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1996 (GVBl. S. 214) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.1998 (GVBl. S. 17) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebststehenden textlichen Festsetzungen, wie folgt beschlossen.

Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21/22.07.1986, die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 26/27.06.1987, ortsbekannt gemacht.

Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.1997, auf der Grundlage des Planentwurfs vom 19.08.1997, gem. § 4 Abs. 1 BauGB an Änderungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 29.09.1997, gesetzlich festgesetzt.

Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorbezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.08.1997, hat durch Aushang des Planentwurfs 10 Tage Zeit vom 23.08.1997, bis 28.08.1997, gesetzlich festgesetzt.

Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.01.1989, wurde mit der Begründung vom 31.01.1989, gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.1989, bis 06.08.1989, öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.04.1998, den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.1989, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 31.01.1989, gebilligt.

Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

**Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 04.04.1999, Nr. 420, 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.**

Vermerke der Regierung von Unterfranken  
Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 09.04.1999, gem. § 12 BauGB ortsbekannt gemacht.

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

Aschaffenburg, 04.04.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*d. Reiland*  
Oberbürgermeister

**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt, Horchstr. u. Linkstr.**

Maßstab 1:1000

Baufeferat *C. Ume* Stadtplanungsamt  
Kummer *M. Müller* Halber

Sachbearbeiter *Bubner, Baumann* Datum 31.01.1998  
Bebauungsplan Nr. 15/1

B E G R Ü N D U N G

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

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt

Datum:

31.01.1989

Bearbeitung:

Keller

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet zwischen der Erschließungsstraße nördlich der neu geplanten Trasse der B 8 (Hanauer Straße), entlang der Bahnlinie Aschaffenburg-Darmstadt von Km 75,5 - Km 75,9 und dem bestehenden Weg im Osten existiert ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vom 15.03.1964, der seit 15.12.1964 rechtsverbindlich ist.

Dieser Bebauungsplan wird durch die Neufassung ersetzt. Diese übernimmt in Teilen die Ausweisungen des alten Bebauungsplanes, gibt ihnen jedoch eine aktuelle Fassung im Bezug auf die ausgeübte Nutzung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420 - 4621.10 - 1/85 unter Auflagen genehmigt.

Dieser Flächennutzungsplan stellt das Gelände nördlich der Horchstraße als gewerbliche Baufläche, die Horchstraße als Hauptverkehrsstraße dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

## 2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung, Art der Bebauung

2.1 Das Plangebiet ist im wesentlichen bebaut.

2.2 Im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes vom 15.03.1964 (rechtsverbindlich am 15.12.1964) die Regelungen der Bau-nutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl I S. 429) - BauNVO 1962 - zu beachten. Hiernach ist grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben jeder Art in dem ausgewiesenen Industriegebiet zulässig, eine allgemeine Einschränkung findet sich lediglich in § 15 BauNVO 1962.

Die Errichtung und Erweiterung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre zu genehmigen.

Eine Möglichkeit zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben bietet § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665) - BauNVO 1986 -, wonach diese Betriebe grundsätzlich nur in Kerngebieten und eigens ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Die BauNVO 1986 kann durch Änderung des Bebauungsplanes für anwendbar erklärt werden.

Weitere Einschränkungenmöglichkeiten bietet § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO 1987, wonach in Bebauungsplänen festgesetzt werden kann, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Das Bauquartier wird als Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2265), - BauNVO 1986 - festgesetzt. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig.

- 2.3 Die Stadt Aschaffenburg hat in den vergangenen Jahren mit einem Aufwand von ca. 36,5 Mio. DM die Innenstadt saniert. Im Interesse der Belebung des Zentrums und einer verbraucherorientierten Versorgung wurden neue Flächen für den Einzelhandel geschaffen. Bei einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie würden die Verkaufsflächen im Stadtgebiet weiter vergrößert.

Die Stadt Aschaffenburg hat das Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk" erstellen lassen. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der vorhandenen und der benötigten Verkaufsfläche im Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk besteht. In dieser Untersuchung wird zwar angeführt, daß im Stadtgebiet ca. 11 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fehlen würden, seit dem Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (Juli 1986) sind allerdings neue Verkaufsflächen entstanden (Bavaria-Passage, Geiger-Gelände, Alte Mälzerei), so daß mittlerweile der Bedarf an Verkaufsflächen als gedeckt gelten kann.

Zu verweisen ist weiterhin auf das Gutachten der Regierung von Unterfranken vom 24.01.1989 Nr. 800 - 8291.00 - 6/87, in welchem auf die Feststellung des GMA-Gutachtens hingewiesen wird, 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 überdurchschnittlich 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 Einzelhandelsstruktur bei einer ungesteuerten, weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf einem großen Areal (knapp 30 ha im Umkreis um die Horchstraße) und in Konkurrenz zum städtischen Geschäftszentrum negative Auswirkungen auf den Kernbereich der Stadt nicht ausgeschlossen seien. Auch würden die Daten der letzten Handels- und Gaststättenzählung von 1985 belegen, daß Aschaffenburg im Vergleich zu den anderen unterfränkischen Zentren Würzburg und Schweinfurt mit 4,6 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche pro Einwohner die höchste Verkaufsflächendichte unter den genannten Städten aufweise. Hinzu komme, was auch der Gutachter der Stadt in seiner ergänzenden Analyse vom 27.07.1987 einräume, daß seit der Bestandsaufnahme im März 1986 bereits nicht unerhebliche Flächenzuwächse in Aschaffenburg stattgefunden hätten, so daß die vom Gutachter prognostizierten, möglichen Flächenerweiterungen bis heute wohl nahezu ausgeschöpft sein dürften.

Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsflächen würde zu einem Verdrängungswettbewerb führen, von welchem insbesondere die Innenstadt betroffen würde. Diese ist mit dem Auto, insbesondere aufgrund fehlender Parkierungsflächen, nicht so gut zu erreichen wie Betriebe an der Peripherie, insbesondere werden Besucher umliegender Gemeinden nicht mehr die Innenstadt aufsuchen. Durch die mögliche Konzentration auf größere Betriebe am Stadtrand besteht die Gefahr, daß viele Läden im Innenstadtbereich nicht mehr konkurrenzfähig sind und schließen müssen. Aufgrund des Überangebotes von Verkaufsflächen im Falle einer Errichtung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand werden diese Geschäfte in der Innenstadt leerstehen. Die eingeleitete Innenstadtsanierung wird gefährdet, das Stadtbild wird beeinträchtigt und den Zentrum droht eine Verödung.

Die Errichtung weiterer großer Einzelhandelsbetriebe führt zu einer Konzentration, wodurch mittelständige Betriebe in Wohngebieten in ihrer Existenz gefährdet werden. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, die solchen Läden in der Nähe der Wohnungen zu Fuß erreichen kann, ist nicht mehr gewährleistet. Diese zu sichern ist aber Aufgabe der Bauleitplanung. Eine Klarstellung erfolgt durch § 1 Abs. 5 Nr. 8 des Baugesetzbuches, wonach "insbesondere zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung". Hierzu heißt es in der Begründung zum Baugesetzbuch: "In Konkretisierung der Belange der Wirtschaft sollen..." auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung" aufgenommen werden, weil diese Belange für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wichtig sind. Dadurch soll herausgestellt werden, daß bei Aufstellung der Bauleitpläne die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, angemessen zu berücksichtigen sind, auch im ländlichen Raum."

Eine verbrauchernahe Versorgung hat sich an den Interessen der Wohnbevölkerung, auch der unmotorisierten, zu orientieren. Absicht ist eine Ansiedlung von Betrieben an städtebaulich integrierten Standorten. Diese Regelung des Baugesetzbuches hat das Ziel, daß sich die Städte der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumentarien bedienen, um die Betriebe "verbrauchernah" anzusiedeln, d. h. an gut erreichbaren Standorten, insbesondere an solchen in Übereinstimmung mit der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

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

2.4 Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich hierbei um eine zwingende Vorschrift, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die Stadt Aschaffenburg ist gezwungen, diese zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm stellt für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele auf:

"Für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in geeigneten zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten in großen Verdichtungsräumen Standorte nur vorgesehen werden, wenn solche Einrichtungen nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen, insbesondere

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren der berührten zentralen Orte nicht gefährden.
- die Warenversorgung im Einzugsbereich im Hinblick auf die Erfordernisse eines wirksamen Wettbewerbs und einer verbrauchernahen Bedarfsdeckung nicht wesentlich beeinträchtigen.
- in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standorts und seines Verflechtungsbereichs stehen und
- verkehrsmäßig und in der Regel auch städtebaulich integriert sind."

2.5 Negative Auswirkungen auf die unter 2.3 und 2.4 genannten Ziele der Bauleitplanung sowie der Raumordnung und Landesplanung sind durch jede Art von Einzelhandelsbetrieben zu erwarten. Dies entspricht den Feststellungen des GMA-Gutachtens, wonach die vorhandene Verkaufsfläche für Betriebe ausreichend ist. Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen lediglich in den Stadtteilen und der Innenstadt entstehen.

2.6 Die Horchstraße ist bereits heute sehr stark belastet, sie dient als Verbindung zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Strietwaldsiedlung, dem Gewerbegebiet an der Mainaschaffer Straße und der Gemeinde Mainaschaff. Hinzu kommt ihre Funktion als Erschließungsstraße für den dort vorhandenen Verbrauchermarkt. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe die stark verkehrsorientiert sind, würde aufgrund des gesteigerten Verkehrsaufkommens die Kapazität der Horchstraße überlasten.

2.7 Unter Abwägung der Umstände, daß

- Einzelhandelsbetriebe möglichst verbrauchernah und zur Unterstützung der Bemühungen der Stadt Aschaffenburg um die Sanierung der Innenstadt im Zentrum sowie in den Kernbereichen der Stadtteile angesiedelt werden sollen,
- Gewerbegebiete zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes dienen sollen,
- die Horchstraße bereits heute stark belastet ist
- sowie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

wird die unter 2.2 genannte Festsetzung getroffen.

2.8 Durch die Planänderung finden weiterhin die aufgrund der Planfeststellung für eine Verlegung der B 8 als Autobahnzubringer zwischen Aschaffenburg und der BAB - Anschlußstelle Aschaffenburg-West durchgeführten Straßenbaumaßnahmen im Bebauungsplan Berücksichtigung.

2.9 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter kann auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,03 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt.  
Die Entfernung zur Stadtmitte (Herstattturm) beträgt ca. 2 500 m.

Das Gelände liegt zwischen dem höher gelegenen Damm, der Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt und dem Damm des Autobahnzubringers West (B 8). Über die Horchstraße ist das Plangebiet erschlossen.

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet kann als in wesentlichen Teilen abgeschlossen gelten. Das Quartier ist voll erschlossen, alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

4. Städtebauliche Nutzung, Grundwerte

Die getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung passen sich der vorhandenen Bebauung an. Im Norden des Planquartiers durch die DB-Anlage und im Süden durch den Autobahnzubringer West wird das Gebiet lärmbelastet, so daß eine andere Nutzungsausweisung als ein GE-Gebiet unzutreffend wäre.

Grundwerte:

Gesamtes Plangebiet	4,03 ha	= 100 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	0,7550 ha	= 18,73 %
Bauflächen	3,2750 ha	= 81,27 %

Ausnutzungsziffer:

Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,0

Bauweise:

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Sofern die Grundstücke dies zulassen, können zu deren besseren Ausnutzung einzelne Gebäude das Maß von 50 m unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Regelungen bezüglich des Grenzabstandes ausnahmeweise überschreiten. Eine gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerblich Gebäude bis 5,0 m Traufhöhe ist bei gegenseitigem Einvernehmen möglich.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist voll erschlossen und an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Eine weitere Erschließung durch Straßen ist nicht vorgesehen.

6. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen oder notwendig.

7. Immissionsschutz

Die Planungsrichtpegel eines GE-Gebietes von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts sind einzuhalten.

Nach einer überschlägigen Ermittlung der Lärmimmissionen von Straße und Bahnanlagen auf das Plangebiet ist festzustellen, daß die Planungsrichtpegel für Gewerbegebietes (Schalltechnische Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18 005 - Teil 1) überschritten werden.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Schallschutzfenster) nach der VDI-Richtlinie 2718 (Schallschutz im Städtebau) sind vorzusehen.

Aus dem vorgenannten Grund (Schallschutz) werden Wohnungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Anschluß an das Straßennetz erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist durch das vorhandene Versorgungssystem der Aschaffener Stadtwerke voll garantiert. Die Entsorgung des Quartiers ist durch das Kanalnetz und durch den Anschluß an die städt. Hauptkläranlage gesichert.

9. Begrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 40 % gärtnerisch zu gestalten.

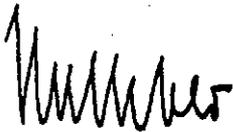
10. Verwirklichung der Planung, Kosten

Die Verwirklichung der Planung, soweit noch notwendig, richtet sich nach den Bestimmungen des BauGB. Evtl. notwendige Ergänzungs- oder Umbaumaßnahmen sind im Rahmen des städtischen Haushaltes sichergestellt.

11. Sozialplan

Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

Aschaffenburg, 31.01.1989  
Stadtplanungsamt



Holleber