

"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"  
Stand des Katasters März 2016

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO und § 11 BauNVO

**SO** Sondergebiet SB-Warenhaus  
1. Das Sondergebiet SB-Warenhaus dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.  
2. Zulässig sind:  
2.1. Ein SB-Warenhaus mit bis zu 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.  
2.2. Nebenfläche mit bis zu 2.450 m<sup>2</sup> (keine Verkaufsfläche).  
2.3. Konzessionsläre mit bis zu 350 m<sup>2</sup> (Verkauf, Dienstleistung, Gastronomie).  
2.4. Gemeinschaftsfläche Konzessionsläre mit bis zu 390 m<sup>2</sup> (keine Verkaufsfläche).  
2.5. Tankstelle.  
3. Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugänglichen Flächen einsch. der Kassenzone.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO

**SO**  
GRZ 0,9  
GFZ 1,0  
a

**GRUNDFLÄCHENZAHL**  
Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO  
**GRZ 0,8**  
Grundflächenzahl bis 0,8  
Abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Versorgungsflächen (Transformatorstation) bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**  
Nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO

**GFZ 1,0**  
Geschossflächenzahl bis 1,0 als Höchstgrenze

**WANDHÖHE (einschließlich Attika)**  
WH1 maximal 8,50 m  
WH2 (Parkdeck und Tankstelle) maximal 5,50 m

Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Lüftungszentrale und Verflüßler, die über die Höhenbegrenzung hinausgehen, sind zulässig, maximal bis zu einer Höhe von 11,00 m.

**BEZUGSPUNKT**  
±0,00  
unterer Bezugspunkt ist der Erdgeschossfußboden SB-Warenhaus = ±0,00

**BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

**a**  
Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO  
Einzelgebäude und Gebäudeteile sind mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig.  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenfläche  
— Straßenbegrenzungslinie  
— Ein- und Ausfahrt für PKW und Anlieferung  
— Ein- bzw. Ausfahrt LKW  
— Ein- bzw. Ausfahrt Tankstelle  
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND PARCKECK**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Flächen für Stellplätze (St) und Parkdeck  
Stellplätze sind nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.  
Ein Parkdeck ist darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Trafostation

**FLÄCHEN ZUR BEGRÜNDUNG VON LEITUNGSRECHTEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen und Beplantzung (Bäume oder teilweise zu Strauch) freizuhalten; zu Unterhalts- oder Versorgungszwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung begangen oder befahren werden.  
Es sind Mindestabstände zum Hochspannungskabel einzuhalten, diese sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

**IMMISSIONSSCHUTZ - SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRMIMMISSIONEN**  
Lärmschutzwand entlang Zufahrt  
Höhe 4,00 m, Länge 35,00 m

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**MASSNAHMEN ZUR EINHALTUNG DES ARTENSCHUTZRECHTS (§ 44 BNatSchG)**  
1. Maßnahmen zur Vermeidung

- Rodungszeitraum  
Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- Zeitraum Gebäudeabbruch  
Bauliche Maßnahmen an den Gebäuden wie Abrissarbeiten sind in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. durchzuführen.
- Umweltbaubegeleitung  
Der Gebäudeabriss ist im Rahmen einer Umweltbaubegeleitung durch einen Biologen zu begleiten (zum Schutz von Fleckenmolchen).
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen)
  - Ersatz von potentiellen Gebäudequartieren von Fleckenmolchen
  - Anbringen von sechs speziellen Flachkästen für Fleckenmolche am Parkdeck.

**EMPFOHLENE LOKALPOPULATIONSTÜTZENDE MASSNAHMEN**  
Anbringen von sechs künstlichen Nisthilfen (Sperrlingskoloniekästen)

**SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG - s.a.P**  
Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahrheitsgemäß per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH DRW-SL-K-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten.

**FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND PFLANZBINDUNGEN**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**PFLANZMASSNAHMEN**  
Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der genehmigungspflichtigen Neubaumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

Anpflanzung von Bäumen  
Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume mit 16-18 cm Stammumfang.

**BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLEITUNGEN**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Gebäudeabbruch  
+ 10,00 + Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen  
+ 1,20 Höhe Planung

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BauGB  
**DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
Als Dachform ist Flachdach zulässig, Dachneigung 0° - 7°

**ABSTANDSREGELUNG**  
Auf die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verzichtet. Maßgebend sind die Bauvorgaben.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

**BUNDESSTRASS 8**  
Anbauverbotzone nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung bis zu 20,00 m vom Fahrbahnrand.  
Innerhalb der Bauverbotzone sind 5 Containerstandplätze und die LKW-Zufahrt (Teilfläche) zulässig.  
Werbung in der Bauverbotzone (20 m) ist nach § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig.  
Werbung jenseits der 20 m Bauverbotzone und innerhalb der Baubeschränkungzone (40 m) ist unter folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig:  
1. Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht werden.  
2. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundärbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligem Wahrnehmung geeignet.  
3. Die amtliche Beschilderung darf nicht beanträchtigt werden.  
4. Eine Haftung von Werbeanlagen ist unzulässig.  
Diese Anforderungen sind dann erfüllt, wenn nur der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen beleuchtet oder selbstleuchtend, an der Gebäudewand aufgebracht oder als Dachträger angebracht ist.

**VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**  
Bestehende Ver- und Entsorgungsleitung.  
K = Mischwasserkanal DN 300 bis 500  
S = Strom-, 110-kV-Hochspannungskabel, Westnetz GmbH  
W = Wasser

### HINWEISE

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**  
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

**BEGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN EINZELHANDEL**  
Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im Sondergebiet geregelt. Weiterhin sind die Maximalverkaufsflächen und Sortimente zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundstücksbegrenzung durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das SB-Warenhaus hat eine zulässige gesamte Verkaufsfläche von bis zu 6.100 m<sup>2</sup>. Diese zulässige gesamte Verkaufsfläche setzt sich aus folgenden, zulässigen Maximalverkaufsflächen und Sortimente zusammen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	3.750 m <sup>2</sup>
• Nahrungsmittel, Getränke (davon Getränkemarkt 450 m <sup>2</sup> )	
Innenstadtrelevante Sortimente	1.950 m <sup>2</sup>
• Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	
• Wasch-, Putz- und Reinigungsgeräte	
• Geräte der Unterhaltungselektronik	
• elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	
• keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
• Haushaltsgegenstände	
• Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	
• Bücher, Zeitschriften, Zeitungen / Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
• Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	
• Fahrräder	
• Spielwaren, Bastelartikel	
• Bekleidung	
• Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
• Aktionsfläche Non-Food	
• Je innenstadtrelevantem Einzelsortiment darf eine Verkaufsfläche von 1.000 m <sup>2</sup> nicht überschritten werden.	
Nicht innenstadtrelevante Sortimente	300 m <sup>2</sup>
• Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	
• elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen, Waschmaschinen)	
• Sportgroßgeräte	
• zoologischer Bedarf	
Sonstige Sortimente (Tchibo-Shop, Non-Food-Aktionswaren)	100 m <sup>2</sup>

**SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ**  
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bauvorhaben nachzuweisen.  
Die gültigsten prognostizierten Schallleistungspegel sind dem "Schalltechnischen Fachgutachten" des Büros "ACCON Köln GmbH" vom 04.08.2016 zu entnehmen.

**BEACHTUNG BAHNBETRIEBLICHER EINFLÜSSE**  
Immissionen/Emissionen  
Alle von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen (Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen) sind entschädigungslos hinzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb sind ausgeschlossen. Der Bauherr hat Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu tragen.

Bei der Gestaltung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen, Lichtzeichen, Beleuchtungs- und Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vortauschungen von Signalblenden der Eisenbahn) ausgeschlossen ist.

Überleitung  
Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen ist stets zu gewährleisten. Zu allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 597.02 und GUV-R B 11 einzuhalten. Zur Überleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten.

Falls bei einem Kranensturz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden können, ist mit der DB Netze AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen und mind. 8 Wochen vorher zu beantragen.

Es wird auf die allgemeinen Hinweise für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn hingewiesen. Bei Rückfragen wird auf das Kompetensteam Baurecht der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München verwiesen.

**HOCHSPANNUNGSKABEL 110-kV Kabel**  
Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahrheitsgemäß per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH DRW-SL-K-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten.

**UMGANG MIT FUNDEN VON BODENDENMÄLERN**  
Im Plangebiet auftretende Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und Fundort von Bodendenkmälern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

**DACHFLÄCHEN**  
Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

**ERNEUERBARE ENERGIEN**  
Solaranutzung, Photovoltaikanlagen und Nutzung der Außenluft und der Erdwärme als Energiequelle werden empfohlen.

**PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:**  
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata), Obstbäume.

**PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:**  
Hartweige (Cornus sanguinea), Pfaffenröhrlinchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schilhe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum lantana) nicht am Spielplatz.

**BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERRPFLANZEN:**  
Efeu (Hedera helix), Kletterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

**NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

### BESTANDSANGABEN

1773  
Bestehende Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummern  
Gebäudebestand

Parkdeck  
Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2004-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Aschaffenburg, 10.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.05.2016 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 02.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanwurf zu der Änderung vom 16.05.2017 wurde mit Begründungsentwurf gleichen Datums in der Zeit vom 23.09.2017 bis einschließlich 27.10.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.09.2017 auf Grundlage des Bebauungsplanänderungsentwurfes vom 16.05.2017 mit Begründungsentwurf vom 16.05.2017 eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 27.10.2017.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 15.01.2018 die Änderung des Bebauungsplanes vom 02.01.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 02.01.2018 gebilligt.

Aschaffenburg, 10.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 02.01.2018 wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensträumen im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann Einsicht bereit gehalten 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, 13.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 02.01.2018 wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensträumen im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann Einsicht bereit gehalten 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, 13.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 02.01.2018 wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensträumen im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann Einsicht bereit gehalten 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, 13.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 02.01.2018 wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensträumen im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann Einsicht bereit gehalten 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, 13.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 02.01.2018 wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensträumen im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann Einsicht bereit gehalten 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, 13.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 02.01.2018 wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensträumen im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann Einsicht bereit gehalten 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, 13.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

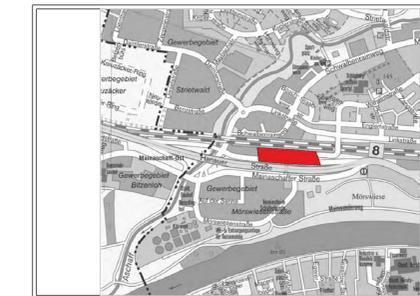
Der Bebauungsplan mit Begründung vom 02.01.2018 wird seit diesem Tag in den öffentlichen Diensträumen im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dabergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermann Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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, 13.04.2018  
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog  
Klaus Herzog  
Oberbürgermeister

Der Beschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.04.2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



**STADT ASCHAFFENBURG**

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Bahnhöfe Aschaffenburg - Frankfurt, Horchstraße und Linkstraße  
(Nr.15/1) im Bereich zwischen Bahnhöfe Aschaffenburg - Frankfurt,  
Horchstraße und westlicher Grenze der Grundstücke Flst.Nrn.  
1775 und 1780/6, Gem. Damm (einschließlich)

Referat für Stadtentwicklung,  
Grünordnung und Verkehr

Starbplanungsamt

Kaufmann

Kleinerischkamp

**ARCHITECTEN**  
Bauatelier  
Dipl.-Ing. (FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffler, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 09202/424101, Fax: 09202/450323  
E-Mail: schaeffler-architektenbüro@online.de

Datum  
16.05.2017, 20.11.2017,  
02.01.2018

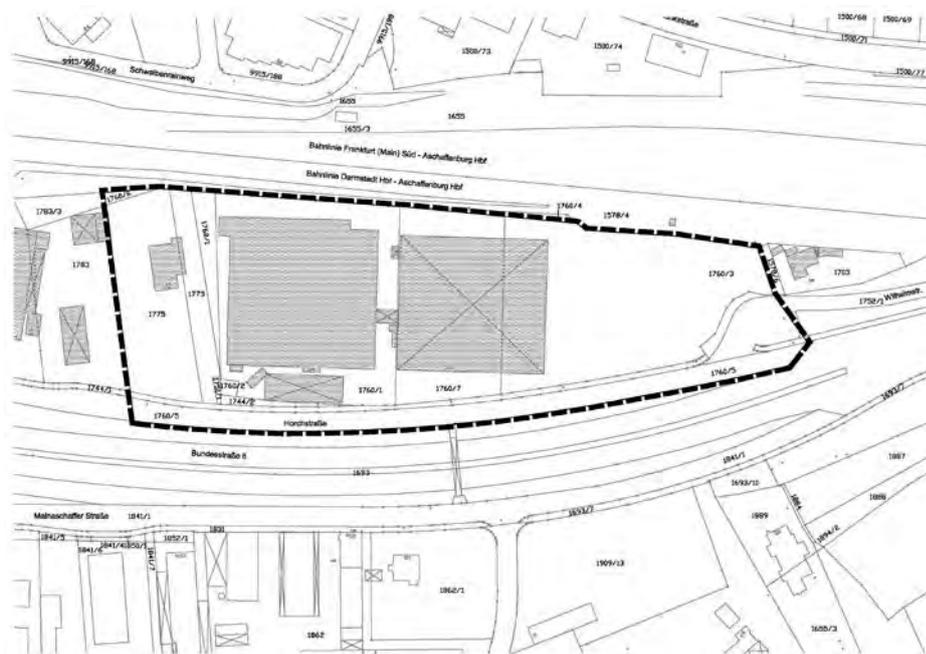
Maßstab  
1 : 1000

B-Plan  
15/1

# STADT ASCHAFFENBURG

**Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt, Horchstraße und Linkstraße (Nr. 15/1) im Bereich zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt, Horchstraße und westlicher Grenze der Grundstücke Flst.Nrn. 1775 und 1760/6, Gem. Damm (einschließlich)**

## BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:  
Buatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Stand: 02.01.2018  
Fassung: Satzung und Inkrafttreten

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>I. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>II. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
II.1 Stadtstrukturelle Einordnung	
II.2 Räumlicher Geltungsbereich	
II.3 Städtebauliche Situation	
II.4 Verkehrliche Anbindung	
<b>III. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>7</b>
III.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)	
III.2 Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg	
III.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	
III.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße 8	
<b>IV. Aufstellungsverfahren</b>	<b>8</b>
<b>V. Planung</b>	<b>9</b>
V.1 Bebauung	
V.2 Verkehrliche Erschließung	
<b>VI. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
VI.1 Art der baulichen Nutzung	
VI.2 Maß der baulichen Nutzung	
VI.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
VI.4 Stellplatzflächen	
VI.5 Flächen für Leitungsrechte	
VI.6 Immissionsschutz	
VI.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
VI.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzbindungen	
<b>VII. Erschließung</b>	<b>15</b>
VII.1 Verkehrliche Erschließung	
VII.2 Öffentlicher Personennahverkehr	
VII.3 Fußgänger und Fahrradfahrer	
<b>VIII. Technische Infrastruktur</b>	<b>16</b>
VIII.1 Versorgung	
VIII.2 Ver- und Entsorgung	
VIII.3 Abfallentsorgung	
<b>IX. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
<b>X. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>18</b>
<b>XI. Hinweise</b>	<b>19</b>
<b>XII. Verfahren</b>	<b>22</b>

### **Anlagen der Begründung**

1. Landesplanerische Stellungnahmen vom 26.09.2011, 15.01.2014 und 16.12.2016 mit Ergänzung vom 08.05.2017
2. Erdgeschoss, Konzept vom 28.04.2017, Metro Properties, Architectural Services + Innovation

### **Anlagen, die im Rathaus der Stadt Aschaffenburg eingesehen werden können**

1. **Verkehrliche Erschließung Real,-** Bearbeitung PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, Bericht vom 29.08.2014
2. **Schalltechnisches Fachgutachten**, Verfasser ACCON Köln GmbH, Dipl.-Ing. Gregor Schmitz-Herkenrath, Bericht vom 04.08.2016
3. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Bearbeitung Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 11.07.2016
4. **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** nach Nr. 18.8 der Anlage zum UVPG und § 3c UVPG, 02.05.2017

## **BEGRÜNDUNG**

### **I. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Auf den Grundstücken Horchstraße 116 – 120 am westlichen Rand des Stadtteils Damm befindet sich das SB-Warenhaus Real.

Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der regionalen und örtlichen Einzelhandelsstrukturen plant der Investor, die Fa. BAUGRU Immobilien-Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co Grundstücksverwaltung KG, Am Albertussee 1, 40549 Düsseldorf, den Abbruch des Einkaufsmarktes und die Errichtung eines SB-Warenhauses.

Die Einbeziehung angrenzender Grundstücke im Westen und Osten ermöglicht eine größere Gebäudegrundfläche und eine Vergrößerung des Stellplatzangebotes in der Erdgeschosszone.

Das Parkdeck mit einer Stellplatzfläche oberhalb des ersten Geschosses bleibt erhalten.

Die Neuplanung beinhaltet die Erweiterung der Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> auf ca. 6.100 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche erstreckt sich in dem Neubau auf eine Ebene statt wie bisher auf zwei Verkaufsebenen.

Durch den Neubau des Gebäudes wird eine Optimierung der Verkaufs- und Betriebsabläufe und eine Verbesserung der Präsentation des Warenangebotes im Sinne einer Anpassung an moderne, zukunftsfähige Marktanforderungen angestrebt.

Das neue Konzept sieht eine Verlagerung aus dem innenstadtrelevanten Nonfood-Bereich in den nahversorgungsrelevanten Bereich vor. Nahrungsmittel und insbesondere die „Frische“-Bereiche sollen stärker in den Mittelpunkt rücken.

Die Neustrukturierung des SB-Warenhauses sichert den Standort des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels und führt zu einer qualitativen Angebotsentwicklung und Erweiterung des Angebotspektrums. Insbesondere für die Wohnbereiche der Stadtteile Damm und Strietwald bedeutet das Vorhaben eine Verbesserung der Versorgungssituation.

Im Zuge des Neubaus des SB-Warenhauses soll die verkehrliche Erschließung zur Verkehrsentslastung und Verkehrssicherheit an der Horchstraße verändert werden. Beibehalten wird die Erschließung für die Tankstelle.

Aufgrund der aktuellen Rechtslage ist das bauliche Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Derzeit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Regelungen des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt, Horchstraße und Linkstraße (Nr. 15/1) vom 31.01.1989, der seit 08.04.1989 rechtsverbindlich und nach welchem die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen ist.

Die Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung des Plenums am 18.07.2016 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im Bereich zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt, Horchstraße und westlicher Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 1775 und 1760/6 Gem. Damm (einschließlich) gefasst.

Als Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung wird ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB gewählt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden optimale Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung und Stärkung der lokalen Versorgungsstrukturen an diesem städtebaulich integrierten und stark vorgeprägten Standort in der Stadtrandlage erreicht.

## **II. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **II.1 Stadtstrukturelle Einordnung**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 15/1 liegt im westlichen Stadtgebiet südlich der Bahnstrecke Aschaffenburg – Frankfurt / Würzburg – Darmstadt und nördlich der vierstreifigen Bundesstraße 8/Hanauer Straße (Autobahnzubringer zur BAB A 3).

Der Standort SB-Warenhaus Real wird im Osten an der B 8- Ausfahrt über die Horchstraße verkehrlich erschlossen. An das Stadtgebiet von Aschaffenburg ist der Standort über die „Linkstraße“ im Westen und über die Bahnquerung („Italiener Brücke“) im Zuge der „Wilhelmstraße“ im Osten angebunden. Westlich des Plangeländes liegt die Stadtgrenze zu der Gemeinde Mainaschaff.

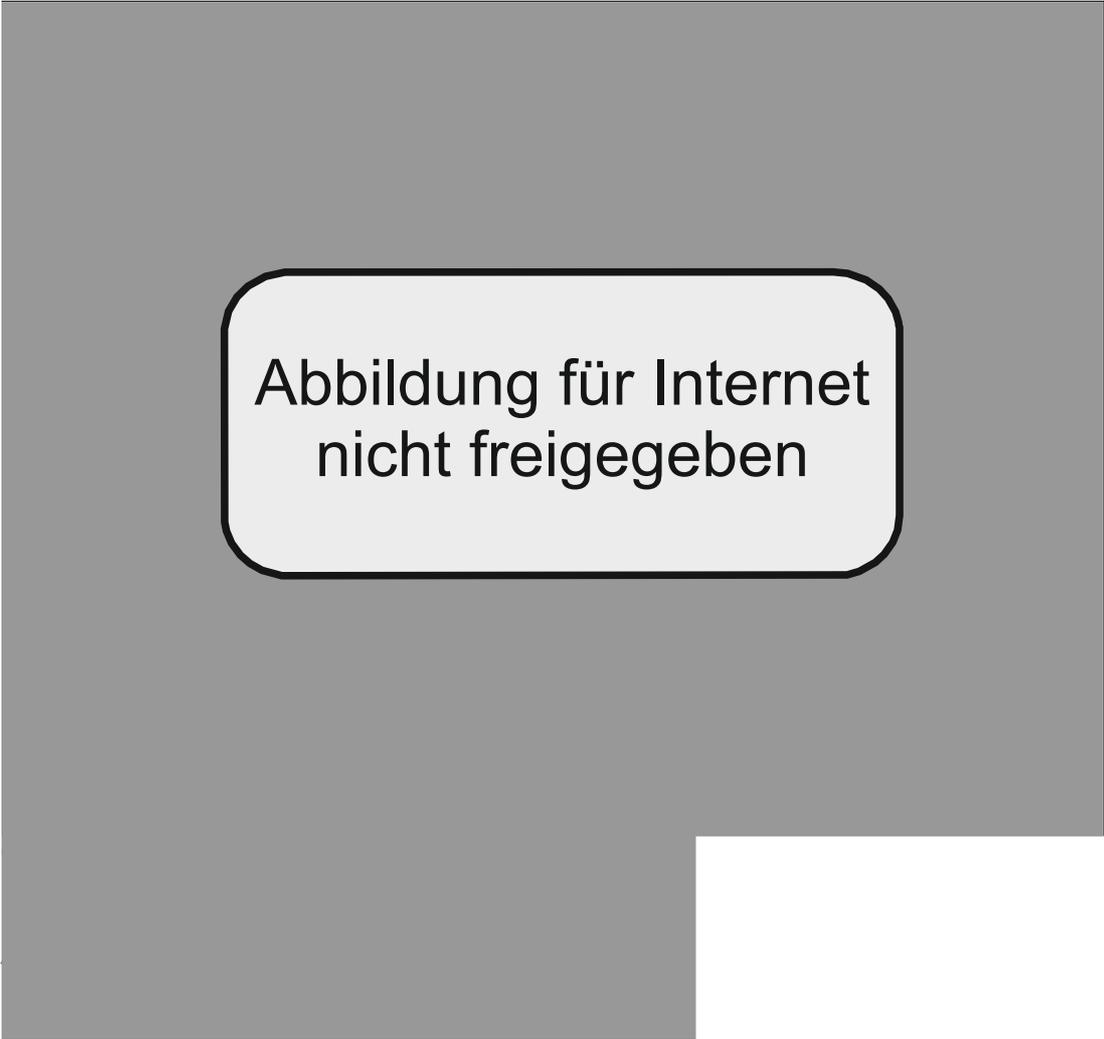


Abbildung für Internet  
nicht freigegeben

## II.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Bahnlinie, im Süden an die „Horchstraße“ und im Westen an das Gewerbegrundstück FI.Nr. 1783. Im Osten begrenzen die Zufahrt zu der Bahnquerung „Wilhelmstraße“ und die Grundstücksgrenze zu FI.Nr. 1578/6 das Gebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1744/2, 1751/1, 1760/1, 1760/2, 1760/3, 1760/6, 1760/7, 1768/1, 1773 und 1775, sowie Teilflächen der Flurnummern 1694, 1744/1, 1752/1 und 1760/5.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,66 ha.

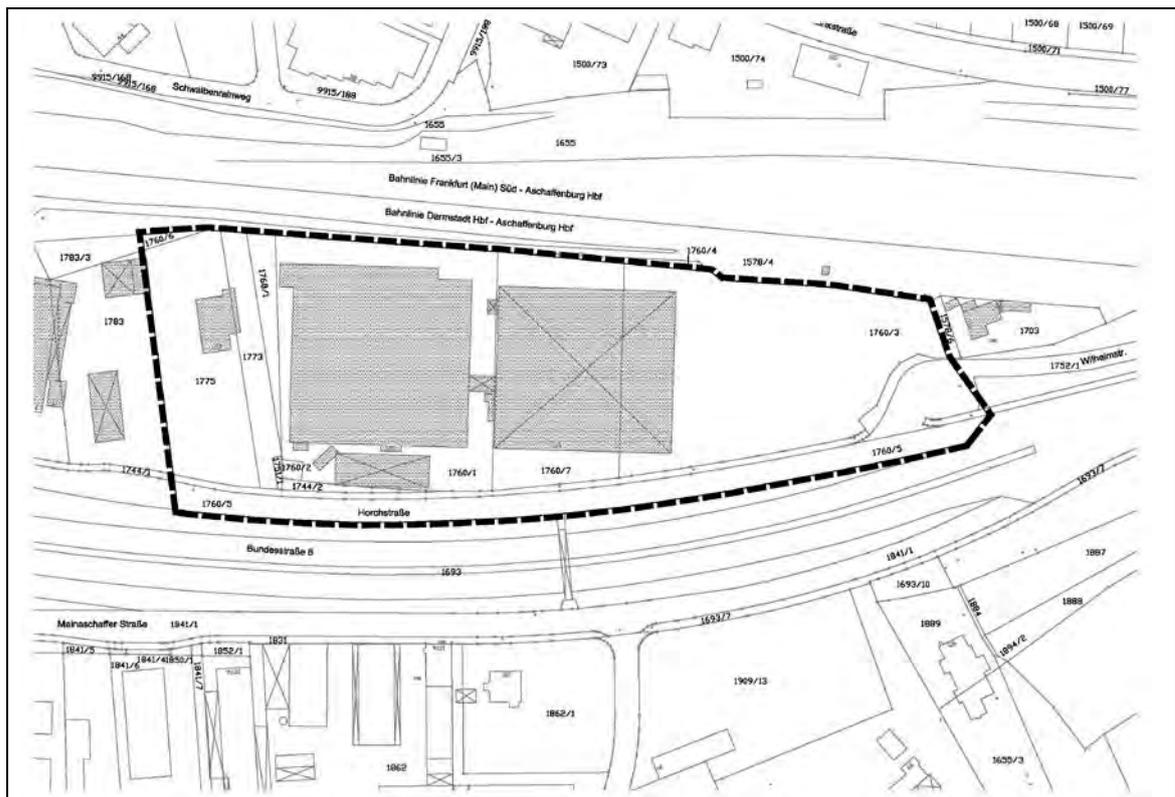


Abb. 2 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## II.3 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet wird bereits baulich genutzt und ist weitgehend durch die baulichen Anlagen, die Parkplatz- und Betriebsflächen versiegelt. Den größten Flächenanteil nimmt das bestehende SB-Warenhaus und das Parkdeck ein. Die Erweiterungsflächen werden gewerblich genutzt als Lagerflächen für Baugeräte.

Eine Wohnbebauung besteht auf dem östlich liegenden Grundstück FI.Nr. 1703, Horchstraße 110 (Errichtung eines Wohnhauses genehmigt Juli 1921).

## II.4 Verkehrliche Anbindung

Das Baugrundstück ist durch die Horchstraße sowie durch die Zufahrt im Bereich der Einmündung Horchstraße/Wilhelmstraße erschlossen.

### III. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### III.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist die Stadt Aschaffenburg als Oberzentrum bestimmt.

Gemäß Ziel B IV 2.4.2 des Regionalplanes Bayerischer Untermain (RP1) soll das Oberzentrum Aschaffenburg mit seinen integrierten Geschäftszentren als traditioneller Schwerpunkt des Handels gesichert und weiter ausgebaut werden. Dabei soll insbesondere auch auf die Verbesserung des Warenangebotes zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs hingewirkt werden.

Nach den landesplanerischen Stellungnahmen vom 26.09.2011, 15.01.2014 und 16.12.2016 mit Ergänzung vom 08.05.2017 (siehe Anlage 1) entspricht das Vorhaben mit der Neustrukturierung bzw. dem Neubau des SB-Marktes den Zielen des Regionalplanes.

Bei der geplanten Größe handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie i.S. Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP). Damit sind die Einzelhandelsziele des LEP für das Vorhaben „Neubau SB-Warenhaus Real“ anzuwenden.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (Ziel 5.3.1 LEP). Die Stadt Aschaffenburg erfüllt als Oberzentrum diese Zielanforderung. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Ortsrandlage (Ziel 5.3.2 LEP). Die Abschöpfungsquote für die geplanten Sortimente bewegt sich im zulässigen Bereich (Ziel 5.3.3. LEP).

Damit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des LEP.

#### III.2 Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

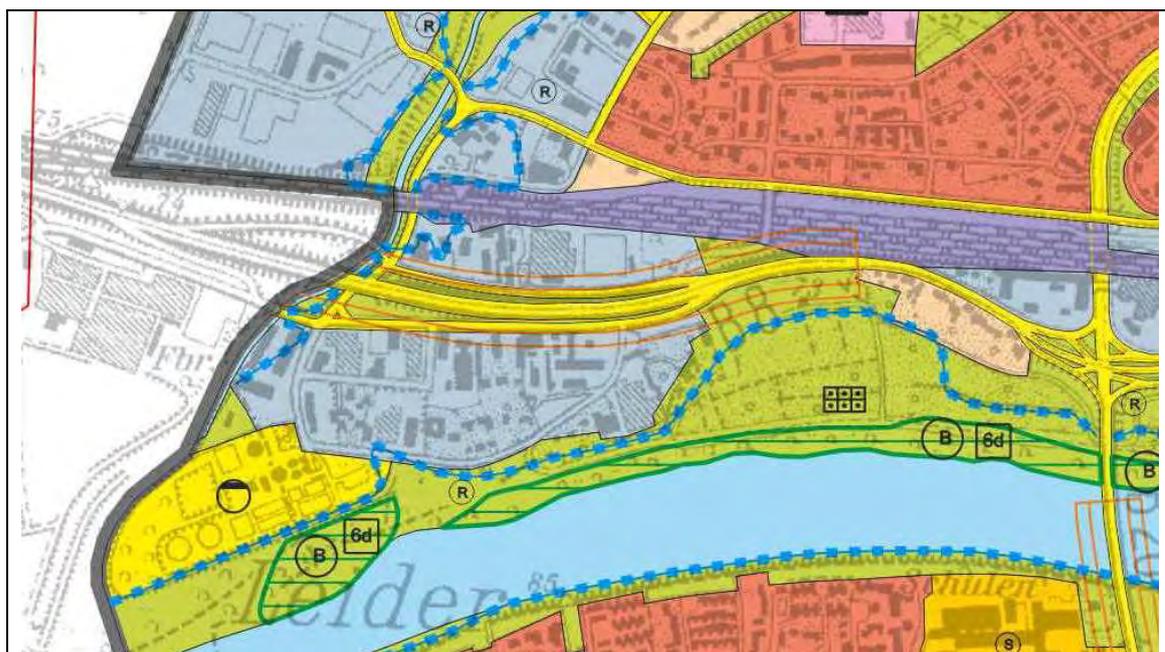


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes angepasst.

Aufgrund der Verkaufsfläche (> 800 m<sup>2</sup>) wird für den Änderungsbereich ein **Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

### III.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Planungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 15/1 für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg – Frankfurt, Horchstraße und Linkstraße aus dem Jahr 1989. Für das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig.

### III.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße 8

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Bauverbotszone von 20 m nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Das Baugebiet reicht in die Baubeschränkungszone von 40 m nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG hinein.

## IV. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

### Planaufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Unter folgenden Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. Der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.
2. Die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup> nach Prüfung und Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls).
3. Es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.
4. Es dürfen keine Fauna-Flora-Habitat (FFH) – Gebiete und Vogelschutzgebiete des europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen sein.

Das Planungsvorhaben erfüllt die Punkte 1 und 4.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines Sondergebiets „SB-Warenhaus“ mit ca. 20.040 m<sup>2</sup> Grundfläche erfordert eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Im Rahmen der Prüfung wurden Untersuchungen zu den möglichen Auswirkungen erstellt und auf dieser Basis entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz, Schall- und Immissionsschutz und Verkehr getroffen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG hat ergeben, dass keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG durchgeführt werden muss, da gemäß § 3c Abs. 1 UVPG durch das Vorhaben aufgrund der überschlägig durchgeführten Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB kann durchgeführt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist somit entbehrlich. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **V. PLANUNG**

### **V.1 Bebauung**

Das neue SB-Warenhaus ersetzt den zweigeschossigen bestehenden Einkaufsmarkt in der Horchstraße, der eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> hat.

Die Bausubstanz ist aus Sicht des Betreibers für einen zeitgemäßen Betrieb mit einem angemessenen Sortiment nicht mehr ausreichend.

Das SB-Warenhaus soll daher nach Abbruch des Verkaufsgebäudes neu errichtet werden.

Die Lage des neuen Baukörpers entspricht der bestehenden Situation. Die Gebäudelänge entlang der Horchstraße vergrößert sich von ca. 65 m auf ca. 110 m. Durch die Erweiterung der Grundfläche ist eine ebenerdige Anordnung der gesamten Verkaufsfläche möglich.

Der Eingang in das SB-Warenhaus erfolgt von Osten. In dem Eingangsbereich in der Vorkassenzone sind die Konzessionäre untergebracht.

Das eingeschossige Parkdeck mit einer Stellplatzfläche unterhalb und einer Stellplatzfläche oberhalb des Parkdeckgeschosses bleibt erhalten. Weitere Stellplätze schließen östlich an.

Das SB-Warenhaus wird mit einer Wandhöhe von maximal 8,50 m festgesetzt.

### **V.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Erschließungskonzept sieht im Zusammenhang mit dem Neubau des SB-Warenhauses eine Verlegung und Bündelung der heute vorhandenen, mehreren Zu- und Ausfahrten an der Horchstraße vor.

Die Erschließung der Stellplatzflächen für den Kundenverkehr und die Zufahrt für den Lkw-Anlieferverkehr wird nach Osten an die Wilhelmstraße verlegt.

Die Ausfahrt für den Lkw-Verkehr erfolgt an der Westseite des Marktgeländes auf die Horchstraße.

Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tankstelle bleibt unverändert an der Horchstraße.

## VI. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### VI.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Vorhaben betrifft die Kriterien der Großflächigkeit. Das Plangebiet wird entsprechend den Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Versorgungsstandortes an der Horchstraße als „**Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel**“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung durch den Einzelhandelsbetrieb ist grundsätzlich von einer Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Nutzungsumfeld auszugehen.

Das Sondergebiet „SB-Warenhaus“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Es wird ein Verbrauchermarkt zugelassen mit einer **Verkaufsfläche bis zu 6.100 m<sup>2</sup>** mit einem breiten und tiefen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Die Verkaufsfläche beinhaltet nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Abschöpfungsquote im Nahbereich bzw. im einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich gelten Maximalverkaufsflächen für die geplanten Sortimente, die im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aschaffenburg und dem Investor festgeschrieben sind.

Grundlagen der Festlegungen sind die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahmen beantragten Verkaufsflächen (siehe Anlage 1 der Begründung, Stellungnahmen der Regierung von Unterfranken, Würzburg vom 26.09.2011, 15.01.2014 und 16.12.2016 mit Ergänzung vom 08.05.2017).

Für die **Nebenflächen** (Lager, Leergutannahme, Kühlräume, Vorbereitung, Technik, Personal, Büros etc...) wird eine Begrenzung auf **maximal 2.450 m<sup>2</sup>** vorgenommen.

In Ergänzung der Warenhausstruktur wird eine Konzessionärzone (Verkauf, Dienstleistung, Gastronomie) zugelassen. Geplant sind bisher die Sortimente Backwaren, Feinkost und Toto-Lotto sowie ein Friseur. Die **Konzessionäre** dürfen insgesamt **maximal 350 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche bzw. Hauptnutzfläche für Verkauf, Dienstleistung und Gastronomie aufweisen. Zusätzlich ist eine **Gemeinschaftsfläche der Konzessionäre** mit **insgesamt 390 m<sup>2</sup>** (keine Verkaufsfläche) für Bewegungsflächen, gemeinsame Sitzflächen etc... zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind als weitere Nutzungen die erforderlichen Stellplätze einschließlich deren Zufahrt zulässig. An der Horchstraße auf dem Grundstück des SB-Warenhauses befindet sich eine Tankstelle mit Tankstellenshop. Diese Nutzung wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

## **VI.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Innerhalb des Sondergebietes ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit den Zufahrten und Rampen auf dem Baugrundstück erfordern die Überschreitung der Obergrenze von 0,8. Es stehen keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 1,0 festgelegt.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Für das SB-Warenhaus wird eine maximale Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe für das eingeschossige Parkdeck und die Tankstelle beträgt 5,50 m. Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Lüftungszentrale und Verflüssiger, die über die Höhenbegrenzung hinausgehen, sind zulässig bis zu einer Höhe von 11,00 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika bzw. Brüstung (Parkdeck). Unterer Bezugspunkt ist der Erdgeschossfußboden des Warenhauses. Die Anlieferzone an der Ostseite des Gebäudes wird um 1,20 m abgesenkt.

## **VI.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Hinsichtlich der Anforderungen an das Betriebsgebäude ist in der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge über 50 m.

## **VI.4 Stellplatzflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Darüber hinaus ist ein Parkdeck mit 2 Ebenen (Stellplatzfläche oberhalb des Erdgeschosses) zulässig.

## **VI.5 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu begründen. Die Flächen sind von baulichen Anlagen und Bepflanzung (Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher) freizuhalten; zu Unterhalts- oder Versorgungszwecken dürfen sie durch den jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung begangen oder befahren werden.

Es sind Mindestabstände zum Hochspannungskabel einzuhalten, diese sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Dargestellt sind die Schutzzonenbereiche von 2,50 m und 3,00 m beiderseits der Leitungs- bzw. Kanaltrasse.

## **VI.6 Immissionsschutz – Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem schalltechnischen Fachgutachten der ACCON Köln GmbH, Bericht-Nr. ACB 0716 – 407701 - 990 vom 04.08.2016, wurden die Geräuschemissionen, die auf die Nutzung des Real-Marktes zurückzuführen sind, in einer detaillierten Prognose nach TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass tags mit keinen unzulässigen Immissionspegeln zu rechnen ist. Nachts können jedoch im Fall von Lkw-Anfahrten vor 6.00 Uhr sowohl unzulässige Spitzenpegel als auch Mittelungspegel an dem an der Zufahrt gelegenen Haus Horchstraße Nr. 110 auftreten. Durch eine 4 m hohe, ca. 35 m lange Lärmschutzwand entlang der Zufahrt lassen sich die Immissionspegel zur Nachtzeit auf zulässige Werte absenken. Gleichzeitig wird dadurch auch die Tagessituation verbessert.

Der Umbau der Zufahrt im öffentlichen Straßenraum löst keinen Anspruch auf Lärmschutz nach der 16. BImSchV aus, da die Änderung nicht wesentlich ist. Die Geräuschsituation an diesem Haus wird durch die bestehenden Straßen maßgeblich geprägt und nicht durch die geänderte Zufahrt.

Insgesamt wird sich das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen und damit die Geräuschsituation nur wenig ändern, da die Baumaßnahme letztlich eine Modernisierung und keinen Neubau darstellt, wodurch sich auch die Quell- und Zielverkehre durch Kunden nur wenig ändern.

Die Emissionen der Anlagen zur Raumluftechnik und Kälteerzeugnis sind auf einen immissionswirksamen Schalleistungspegel von  $L_w = 92$  dB(A) zu begrenzen.

Im Bebauungsplan wird die erforderliche Lärmschutzwand festgesetzt.

Das Fachgutachten enthält die Festlegungen, dass die bauliche Ausführung der Wand so erfolgen muss, dass keine Durchstrahlung der Wand entsteht.

Einzuhalten ist ein Flächengewicht von  $\geq 40$  kg/m<sup>2</sup> bzw. ein Dämmmaß von  $\geq 25$  dB(A). Es sollte vermieden werden, dass Reflexionen des Bahnverkehrs auftreten. Daher sollte die zum Haus weisende Seite absorbierend oder strukturiert sein.

## **VI.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der Planungsgruppe Natur & Umwelt – PGNU – durchgeführt (Projekt-Nr.: G 16-20 vom 11.07.2016).

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt;
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Vorboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Der Schwerpunkt der Begehungen im Gelände lag auf der Erfassung möglicher Vorkommen von Vogel- bzw. europarechtlich geschützter Reptilienarten. Die artenschutzrechtliche Bewertung der Artengruppe Fledermäuse erfolgt auf der Grundlage einer worst-case-Betrachtung.

### **Gutachterliches Fazit**

Es wurden keine Baumhöhlen, Horste oder Baumspalten nachgewiesen, die eine Bedeutung als regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen oder Vögeln besitzen könnten. Das Gebäude des Real-Marktes weist Strukturen auf, die gebäudebewohnenden Fledermausarten als Sommerquartier (Einzelquartiere) dienen könnten.

Bei der Reptilienkartierung im Frühjahr 2016 wurden keine Nachweise streng geschützter Arten dieser Tiergruppe wie Zauneidechse, Mauereidechse oder Schlingnatter erbracht, sodass ein Vorkommen dieser Arten im Untersuchungsgebiet trotz vorhandener Habitatspotenziale aktuell ausgeschlossen werden kann.

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten aus den Tiergruppen Amphibien, Tagfalter oder auch Haselmäuse wurden nicht nachgewiesen.

Demnach werden die im § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt, sofern die u.g. Konflikt vermeidenden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Erfolgt eine entsprechende Umsetzung, so ist eine Ausnahmegegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht erforderlich.

Damit keine Schädigungs- und Störungsverbote erfüllt werden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

- **Rodungszeitraum**  
Durch die Rodung von Gehölzen im Zeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. können Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden werden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.
- **Zeitraum Gebäudeabbruch**  
Die baulichen Maßnahmen an den Gebäuden wie Abrissarbeiten sind in der Zeit vom 01.09. bis 28.02. durchzuführen, da hierdurch eine Tötung von Jungvögeln bzw. die Zerstörung von Gelegen gebäudebrütender Arten (hier Haussperling *Passer domesticus*) verhindert wird.
- **Umweltbaubegleitung (UBB)**  
Zum Schutz möglicher übertagender Fledermäuse in Spalten oder Hohlräumen des Real-Markt-Gebäudes ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung der Gebäudeabbriss durch einen Biologen zu begleiten. Hierbei sind geeignete Bereiche auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Werden hierbei Fledermäuse festgestellt, so sind die Bauarbeiten zu stoppen, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, CEF – continuous ecological functionality) – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG**

- Ersatz von potenziellen Gebäudequartieren von Fledermäusen  
Um den Verlust potenzieller Spaltenquartiere gebäudewohnender Fledermausarten (v.a. Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) auszugleichen, ist die Anbringung von sechs speziellen Flachkästen für Fledermäuse an der Hausfassade an dem Parkdeck erforderlich. Eine Integration spezieller Fledermaus-Quartiere am neu zu errichtenden Gebäude wäre grundsätzlich zu begrüßen. Die Auswahl von Art und Standort der Kästen hat durch fachkompetentes Personal zu erfolgen.

**Empfohlene lokalpopulationsstützende Maßnahme**

- Ersatz von Gebäudequartieren des Haussperlings (*Passer domesticus*)  
Anbringen von 6 künstlichen Nisthilfen (Sperlingskoloniekästen) an dem zu erhaltenden Parkhaus bzw. dem neu entstehenden Gebäude.

**VI.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf dem Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Bereiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei Baumpflanzungen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm nach den Pflanzbeispielen zu verwenden.

Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der genehmigungspflichtigen Neubaumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mindestens in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

## **VII. ERSCHLIESSUNG**

### **VII.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens hat die PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Sedanstraße 48 in 30161 Hannover untersucht.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung in Bezug auf Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit werden die heute vorhandenen, mehreren Zu- und Ausfahrten für das Parkdeck und die Stellplätze an der Horchstraße an einer Stelle zusammengefasst.

Für den Neubau „SB-Warenhaus mit Parkdeck“ wird die vorhandene verkehrliche Erschließung für die Kunden und die Anlieferung nach Osten an die Wilhelmstraße verlegt. Die Erschließung für die Tankstelle bleibt unverändert an der Horchstraße. Damit nimmt die Verkehrsbelastung im östlichen Abschnitt der Horchstraße und im südlichen Abschnitt der Wilhelmstraße zu.

Die Prüfung des Knotenpunktes „Wilhelmstraße / Horchstraße / B 8 – Abfahrtsrampe“ auf die Leistungsfähigkeit bei erhöhten Verkehrsmengen und verlagerten verkehrlichen Standorterschließung hat ergeben, dass ausreichende Leistungsreserven und eine gute Verkehrsqualitätsstufe im Prognosezustand vorhanden sind.

Handlungsempfehlung (Auszug aus „Verkehrliche Erschließung Real“, PGT):  
Aus gutachterlicher Sicht sind keine Maßnahmen zur Ertüchtigung des Straßennetzes bzw. der Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit der Revitalisierung des real-, Standortes in Aschaffenburg an der Horchstraße und der damit verbundenen, teilweise veränderten verkehrlichen Erschließung erforderlich.

Als flankierende Maßnahme ist eine Vorfahrtsberechtigung der Kundenverkehre vom / zum südlichen Abschnitt der Wilhelmstraße durch die Beschilderung einer abknickenden Vorfahrt an der neuen Anbindung an die Wilhelmstraße (nicht klassifizierte Straße) zu prüfen.

Die Stellplätze werden wie bisher in einem Parkdeck mit einer unteren und einer oberen Ebene angeordnet. An das Parkdeck schließen weitere offene Pkw-Stellplätze an. Insgesamt sind ca. 400 Stellplätze geplant.

Für die Anlieferung wird mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 10 Lkw bis 7,5 to und 6 – 8 größeren Lkw gerechnet.

Zur Regelung der Zufahrtssituation zu der Straßenverkehrsfläche wird die Lage der Ein- und Ausfahrten für den Pkw-Verkehr und den Lkw-Anlieferverkehr sowie die Tankstelle dargestellt. Entlang der Horchstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Gegenüber der bisherigen Erschließung durch Park- und Anlieferverkehr und Zufahrt Tankstelle von der Horchstraße ergibt sich eine Entlastung und Verbesserung der Verkehrssituation.

Durch den Neubau und durch die künftige Zusammenfassung des Ein- und Ausfahrtsbereiches an der Einmündung Horchstraße/Wilhelmstraße sind Anpassungsarbeiten der Straßenkörper erforderlich.

## VII.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Baugrundstück für das SB-Warenhaus ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. In einer Entfernung von 150 m zu dem Eingang des Warenhauses liegt an der Horchstraße in westlicher Richtung die Bushaltestelle der Linien 14 und 50 Aschaffenburg - Mainaschaff.

Mit der veränderten Erschließung des Kundenparkplatzes kann die Bushaltestelle nach Osten in die Höhe des Haupteinganges verlegt und barrierefrei erstellt werden.

## VII.3 Fußgänger und Fahrradfahrer

Für die Fußgänger sind Gehwege an den umgebenden Straßen vorhanden.

Eine Unterführung unter der Bundesstraße stellt die Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer zur Mainaschaffer Straße im Süden dar. Der Fußgängerüberweg wird an die Bushaltestelle verlegt.

Entlang der Horchstraße verläuft in beiden Richtungen ein Schutzstreifen für Fahrradfahrer.

Die etwa 90 Fahrradstellplätze werden überdacht und mit Orientierung zu dem Kundeneingang angeordnet.

## VIII. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### VIII.1 Versorgung

Die Versorgung des Baugrundstückes mit Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen wird über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

#### Trink- und Löschwasserversorgung

- Erneuerung des Hausanschlusses zur Trinkwasserversorgung und Positionierung im neu zu errichtenden Hausanschlussraum/Sprinklerzentrale. Vorbehaltlich der Planung wird von einem Spitzendurchfluss von ca.  $v_s = 3$  l/s ausgegangen.
- Das Objekt wird nach den Auflagen des Brandschutzkonzeptes mit einer selbsttätigen Feuerlöschanlage (Sprinkler) sowie Innenhydranten ausgestattet. Die zum Betrieb der Anlagen notwendige Löschwassermenge wird in einem Erdbehälter bevorratet.
- Die äußere Löschwasserversorgung wird nach den Auflagen des Brandschutzkonzeptes konzipiert. Aktuell stehen drei Unterflurhydranten entlang des Grundstücksbereiches zur Hochstraße zur Verfügung.

#### Wärmeversorgung

- Es ist vorgesehen, auf die aktuell im Bestandsobjekt vorhandene Wärmeenergie über Heizöl zukünftig zu verzichten und stattdessen einen Gasanschluss heranzuführen. Nach bisheriger Klärung mit den Stadtwerken Aschaffenburg ist die Heranführung aus Richtung Linkstraße (Anschlussstraße ca. 160 m) möglich.
- Neben der Heizwärmeerzeugung soll der Gasanschluss für eventuelle Prozessgasversorgung (Hausbäckerei, evt. Gastronomie) genutzt werden.

- Darüber hinaus werden als Maßnahmen zur Erfüllung der Auflagen des EE-WärmeG und der EnEV
  - insbesondere das aus der großen gewerblichen Kälteanlage zur Verfügung stehende Abwärmepotential zur Versorgung sämtlicher Wärmeüberträger des Objektes herangezogen. Dazu wird ein spezielles Konzept zur Anlagenhydraulik umgesetzt.
  - Regelverfahren mittels DDC-Technik für besonders effizienten Energieeinsatz und zeitoptimierte Steuerung von Verbrauchern (z.B. Beleuchtungsanlagen) angewendet.
- Vorbehaltlich der noch ausstehenden Planungen wird von einer Anschlussleistung von ca. 600 W zzgl. Prozessgas mit ca. 800 Vollbenutzungsstunden p.a. zur Heizwärmeversorgung nach Erfahrungswerten aus einer Vielzahl entsprechend realisierter Objekte ausgegangen.

Versorgungsträger:  
Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG)

#### **Elektroenergieversorgung**

Auf der FlstNr. 1760/7 (Horchstr. 116) befindet sich die Kundenstation „Basar“, Stat.-Nr.: 568. Auf der FlstNr. 1760/1 (Horchstr. 120) betreibt die Aschaffener Versorgungs GmbH (AVG) die Station „Euromarkt“, Stat.-Nr.: 109. Die bestehenden Energiekabel befinden sich in den vorgenannten Flurnummern. Mit dem Neubau wird eine neue kundeneigene Transformatorstation im südwestlichen Grundstücksbereich durch den Investor errichtet.

Versorgungsträger:  
Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG)

### **VIII.2 Entsorgung**

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem.

#### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal DN 300 – DN 350 – DN 400 – DN 500.

#### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen. Soweit dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und etwa unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser bis auf einen Drosselabfluss von 60 Liter/Sekunde auf dem Grundstück zurückzuhalten.

### **VIII.3 Abfallentsorgung**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**IX. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

**Dachform und Dachneigung**

Als Dachform ist das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 7° zulässig.

**Abstandsregelung**

Auf die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung wird verzichtet. Maßgebend sind die Baugrenzen.

**X. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die nachrichtlichen Übernahmen dienen der umfassenden Information und sind Hinweise auf relevante Fachplanungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Übernommen werden die Bauverbotszone von 20 m nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) und die Baubeschränkungszone von 40 m nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG entlang der Bundesstraße 8, sowie die einschränkenden Bestimmungen zu Werbungen jenseits der 20 m-Bauverbotszone und innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone.

Dargestellt sind die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen mit den erforderlichen Schutzstreifen.

## XI. HINWEISE

Neben den verbindlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch folgende Hinweise:

### **Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel**

Die Begrenzung zulässiger Einzelhandels-Verkaufsflächen ist im Sondergebiet geregelt. Weiterhin sind die Maximalverkaufsflächen und Sortimente zwischen Stadt Aschaffenburg und Grundstückseigentümer durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das SB-Warenhaus hat eine zulässige gesamte Verkaufsfläche von bis zu 6.100 m<sup>2</sup>. Diese zulässige gesamte Verkaufsfläche setzt sich aus folgenden zulässigen Maximalverkaufsflächen und Sortimenten zusammen:

<b><i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i></b>	3.750 m <sup>2</sup>
• Nahrungsmittel, Getränke (davon Getränkemarkt 450 m <sup>2</sup> )	
<b><i>Innenstadtrelevante Sortimente</i></b>	1.950 m <sup>2</sup>
• Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	
• Geräte der Unterhaltungselektronik elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte) bespielte Ton- und Bildträger	
• keramische Erzeugnisse und Glaswaren Haushaltsgegenstände Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	
• Bücher, Zeitschriften, Zeitungen / Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
• Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte) Fahrräder	
• Spielwaren, Bastelartikel	
• Bekleidung	
• Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
• Aktionsfläche Non-Food	
Je innenstadtrelevantem Einzelsortiment darf eine Verkaufsfläche von 1.000 m <sup>2</sup> nicht überschritten werden.	
<b><i>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</i></b>	300 m <sup>2</sup>
• Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	
• elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen, Waschmaschinen)	
• Sportgroßgeräte	
• zoologischer Bedarf	
<b><i>Sonstige Sortimente</i></b>	<u>100 m<sup>2</sup></u>
(Tchibo-Shop, Non-Food-Aktionswaren)	
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>	<b>6.100 m<sup>2</sup></b>

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

### **Schallimmissionsschutz**

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bauvorhaben nachzuweisen.

Die gutachterlichen prognostizierten Schallleistungspegel sind dem „Schalltechnischen Fachgutachten“ des Büros ACCON Köln GmbH vom 04.08.2016 zu entnehmen.

### **Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse**

#### ***Immissionen/Emissionen***

Alle von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen (Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen) sind entschädigungslos hinzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb sind ausgeschlossen. Der Bauherr hat Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu tragen.

#### ***Beeinträchtigungen/Blendung***

Bei der Gestaltung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen, Lichtzeichen, Beleuchtungs- und Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern der Eisenbahn) ausgeschlossen ist.

#### ***Oberleitung***

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen ist stets zu gewährleisten. Zu allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten. Zur Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten.

Falls bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden können, ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen und mind. 8 Wochen vorher zu beantragen.

Es wird auf die allgemeinen Hinweise für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn hingewiesen. Bei Rückfragen wird auf das Kompetenzteam Baurecht der Deutschen Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, verwiesen.

### **Hochspannungskabel (110 kV-Kabel)**

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110 kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-mail an [stellungnahmen@westnetz.de](mailto:stellungnahmen@westnetz.de) oder per Post an die Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15-21, 441139 Dortmund, zu richten.

### **Umgang mit Funden von Bodendenkmälern**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) , Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern, hingewiesen.

### **Dachflächen**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

### **Erneuerbare Energien**

Der Einsatz von erneuerbaren Energien wird empfohlen.

### **Pflanzbeispiele**

Für die Art der Bepflanzung sind Beispiele für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen aufgeführt.

## XII. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Stadtrates zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt, Horchstraße und Linkstraße (Nr. 15/1) im Bereich zwischen Bahnlinie Aschaffenburg - Frankfurt, Horchstraße westlicher Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 1775 und 1760/6, Gem. Damm (einschließlich) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	18.07.2016
<b>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Beschluss zur Billigung des Planentwurfes i. d. F. vom 16.05.2017	03.07.2017
<b>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</b>	25.09.2017 bis 27.10.2017
<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b> Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung. Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg beschließt die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 02.01.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die Begründung hierzu vom 02.01.2018.	15.01.2018
<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes</b>	13.04.2018

Referat für Stadtentwicklung,  
Grünordnung und Verkehr

Stadtplanungsamt

.....  
Keßler

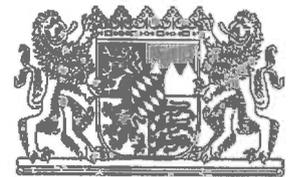
.....  
Kleinerüschkamp

Ausgearbeitet:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

.....  
Richter

Aschaffenburg, 16.05.2017  
ergänzt, 20.11.2017  
ergänzt, 02.01.2018



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

real,-  
Standortentwicklung / Vermietungsmanage-  
ment  
Reyerhütte 51

41065 Mönchengladbach

Ihre Zeichen,	Unser Zeichen (bitte angeben)	Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	380-1387	380-2387	H 390	26.09.2011
Gr	24-8292.10-2/88				
04.08.2011 & 14.09.2011	Herr Golsch	uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de			

## **Abriss sowie vergrößerter Neuaufbau des real,- SB-Warenhauses in der Stadt Aschaffenburg, Horchstraße; landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beabsichtigen, auf der Gemarkung Damm auf den Flurstücken FlurNrn. 1760/3, 1760/7, 1760/1, 17602, 1766/2, 1768/1, 1773, 1775, 1760/6 das bestehende real,- SB-Warenhaus sowie die sonstigen Nutzungen abzureißen, die Grundstücke auf einen Eigentümer zu vereinen und ein neues SB-Warenhaus mit einer umfassenden Neuplanung auf diesen Flurnummern zu errichten. Lediglich die bestehende Tankstelle und ggf. Statik-Teile des Parkdecks sollen erhalten bleiben. Es soll ein optisch ansprechendes, in seiner Funktionalität kundenfreundliches SB-Warenhaus entstehen.

Im Zuge des Neubaus ist eine Entlastung der Verkehrssituation durch frühzeitige Führung des Kundenverkehrs auf das Parkdeck mit direkter Anbindung an die SB-Warenhausfläche – jetzt noch im EG, nach Neubau im OG – angedacht, während im EG weitere Stellplatzflächen und ein Getränkemarkt entstehen sollen.

Für die Zeit des Neubaus soll der Betrieb des SB-Warenhauses an einem mit der Stadt abzustimmenden Provisoriumsstandort weiter laufen. Hierzu befinden sich Standorte in Prüfung.

<b>Postfachadresse</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Dienstgebäude</b>	<b>Telefon</b>	<b>(09 31) 3 80 - 00</b>	<b>Sie erreichen uns in den Kernzeiten</b>
Regierung von Unterfranken Postfach 83 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13	Fax E-Mail Internet	(09 31) 3 80 - 22 22 poststelle@reg-ufr.bayern.de <a href="http://www.regierung.unterfranken.bayern.de">http://www.regierung.unterfranken.bayern.de</a>	Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 15:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
<b>Bankverbindung</b>	Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße				
Landesbank München Konto-Nr. 1190315, BLZ 700 500 00					

Nach den vorgelegten Planunterlagen sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche Planung	Verkaufsfläche Änderung	
	(in m <sup>2</sup> )	(in m <sup>2</sup> )	(in m <sup>2</sup> )	(in %)
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>3.202</b>	<b>4.093</b>	<b>891</b>	<b>27,83%</b>
Nahrungsmittel, Getränke (davon Getränkemarkt 450m <sup>2</sup> ), Tabakwaren	2.810	3.531	721	25,66%
Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	392	562	170	43,37%
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>	<b>1.453</b>	<b>1.753</b>	<b>300</b>	<b>20,65%</b>
Geräte der Unterhaltungselektronik	95	107	12	12,63%
elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen, Waschmaschinen)	134	154	20	14,93%
keramische Erzeugnisse und Glaswaren/Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	368	358	-10	-2,72%
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	110	124	14	12,73%
Bücher / Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen / Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	64	72	8	12,50%
bespielte Ton- und Bildträger	72	81	9	12,50%
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	67	83	16	23,88%
Fahrräder	120	130	10	8,33%
Spielwaren, Bastelartikel	100	114	14	14,00%
Bekleidung	300	430	130	43,33%
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	23	100	77	334,78%
<b>Nicht-Innenstadtrelevante Sortimente</b>	<b>235</b>	<b>238</b>	<b>3</b>	<b>1,28%</b>
Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	101	108	7	6,93%
elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen, Waschmaschinen)	25	25	0	0,00%
Sportgroßgeräte, Boote	0	25	25	100 %!
zoologischer Bedarf und lebende Tiere	109	81	-28	-25,69%
<b>Sonstige Sortimente (Tchibo-Shop, Non-Food-Aktionswaren)</b>	<b>87</b>	<b>160</b>	<b>73</b>	<b>83,91%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.977</b>	<b>6.244</b>	<b>1.267</b>	<b>25,46%</b>

**Zu dem Vorhaben ist aus landesplanerischer Sicht Folgendes festzustellen:**

1. Einzelhandel

Gem. Ziel B II 1.2.1.1 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, sichergestellt werden.

Dabei ist gem. Grundsatz B II 1.2.1.1 Abs. 2 LEP die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.

Gem. Ziel B IV 2.4.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll das Oberzentrum Aschaffenburg mit seinen integrierten Geschäftszentren als traditioneller Schwerpunkt des Handels gesichert und weiter ausgebaut werden. Dabei soll insbesondere auch auf die Verbesserung des Warenangebots zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs hingewirkt werden.

Mit der Neustrukturierung des SB-Warenhauses und seines Umfeldes kann das Projekt nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde eine Attraktivitätssteigerung des Standortes bewirken. Dieser Vollsortimenter mit einem tiefen und breiten Sortiment bereichert Jahren die Angebotsvielfalt in Aschaffenburg und ist für die Nahversorgung insbesondere des Stadtteils Damm von großer Bedeutung. Eine Modernisierung des Marktes ist vor diesem Hintergrund sicherlich zu begrüßen. Es ist daher zunächst festzustellen, dass das Vorhaben diesen o.g. Anforderungen von B II 1.2.1.1 LEP und B IV 2.4.2 RP1 entspricht.

Die geplante Einzelhandelseinrichtung stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S. § 11 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sowie i.S. Ziel B II 1.2.1.2 LEP dar. Damit ist Ziel B II 1.2.1.2 LEP für das Vorhaben anzuwenden.

Gem. Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 1 LEP sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Die Stadt Aschaffenburg erfüllt als Oberzentrum diese Zielerfordernung.

Gem. Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 2 LEP soll die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Die Lage kann nach übereinstimmender Auffassung des Sachgebiets Städtebau und der höheren Landesplanungsbehörde als städtebaulich integrierte Ortsrandlage eingestuft werden. Der Standort entspricht damit den Anforderungen von Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 2 LEP.

Gem. Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP soll durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, Waren des sonstigen Bedarfs

- für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
- für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., der sortimentspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels der Stadt Aschaffenburg abschöpfen.

Der Nahbereich der Stadt Aschaffenburg umfasst 68.722 Einwohner (Stand: 31.12.2010). Der Verflechtungsbereich ist gem. dem Gutachten „Verflechtungsbereiche des innerstädtischen Einzelhandels“ des GfK prisma Instituts für Handels-, Stadt- und Regionalforschung aus dem Jahr 2003 mit 443.458 Einwohnern anzusetzen.

Die Abschöpfungsquote für die geplanten Sortimente bewegt sich hierbei im zulässigen Bereich gem. Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 3 LEP. Seitens der höheren Landesplanungsbehörde werden daher gegen diese Einzelhandelsnutzung keine Einwände erhoben, die beantragten Verkaufsflächen sollten jedoch als Maximalverkaufsflächen baurechtlich wirksam festgeschrieben werden.

## 2. Sonstige Belange:

Zur dem Vorhaben hat die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde die für Fragen des Straßenbaus, des Städtebaus, des technischen Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft zuständigen Regierungssachgebiete gehört.

Die Sachgebiete Straßenbau, Technischer Umweltschutz (aus der Sicht des technischen Immissionsschutzes) und Naturschutz haben keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

Das Sachgebiet Städtebau teilt mit, dass das Vorhaben im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aschaffenburg verwirklicht werden sollte. Innenstadtrelevante Sortimente sind daher entsprechend kritisch zu prüfen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat auf Anfrage des Sachgebiets Wasserwirtschaft Folgendes mitgeteilt: „Das Projektareal wurde in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt. Die Flächen sind ganz überwiegend bebaut und weitestgehend befestigt.

Vom Vorhaben sind keine festgesetzten bzw. geplanten Trinkwasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung berührt. Auch befindet sich im überplanten Bereich kein Oberflächengewässer. Etwa 200 m westlich des Plangebietes verläuft in nord-südlicher Richtung die Aschaff (Gew. II) und etwa 300 m südlich fließt der Main (Gew. I). Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind von der geplanten Maßnahme jedoch nicht betroffen.

Soweit die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit Trink-, Lösch- und Brauchwasser über die bestehenden Netze gesichert sind bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu gegebener Zeit nachgewiesen werden, bestehen gegen den vorgesehenen Standort für den Neubau des REAL-Marktes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.“

Aus Sicht des Sachgebiets Wasserwirtschaft sind keine weiteren Anmerkungen veranlasst.

Nach den eingegangenen Rückmeldungen wird seitens der höheren Landesplanungsbehörde davon ausgegangen, dass die von den gehörten Sachgebieten berührten Belange dem Vorhaben nicht in unlösbarer Form entgegenstehen und in späteren Rechtsverfahren im Detail gelöst werden können.

Fazit: Gegen den Abriss und vergrößerten Wiederaufbau des real,- SB-Warenhauses werden aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände erhoben. Es liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt Aschaffenburg, die nach dieser landesplanerischen Beurteilung zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente weiter einzuschränken, falls sie dies im Hinblick auf ihre eigenen Entwicklungskonzepte für erforderlich hält.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Die Entscheidung bauleitplanerisch aktiv zu werden sowie die Zuständigkeit für die baurechtliche Beurteilung liegen allein bei der Stadt Aschaffenburg. Die Stadt Aschaffenburg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Golsch



Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

real,-  
Standortentwicklung / Vermietungsmanage-  
ment  
Reyerhütte 51

41065 Mönchengladbach



Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
E-Mail  
03.01.2014

Unser Zeichen (bitte angeben)  
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter  
24-8292.10-2/88  
Herr Golsch

Telefon (09 31) 380-1387    Telefax (09 31) 380-2387    Zi.-Nr. H 390    Datum 15.01.2014  
uwe.golsch@reg-ufr.bayern.de

## **Abriss sowie vergrößerter Neuaufbau des real,- SB-Warenhauses in der Stadt Aschaffenburg, Horchstraße; Änderung der Planungen landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beabsichtigen, auf der Gemarkung Damm auf den Flurstücken FlurNrn. 1760/3, 1760/7, 1760/1, 17602, 1766/2, 1768/1, 1773, 1775, 1760/6 das bestehende real,- SB-Warenhaus sowie die sonstigen Nutzungen abzureißen, die Grundstücke auf einen Eigentümer zu vereinen und ein neues SB-Warenhaus mit einer umfassenden Neuplanung auf diesen Flurnummern zu errichten. Hierzu hat die Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde – bereits mit Schreiben vom 26.09.2011 Stellung genommen mit dem Fazit, dass gegen den Abriss und vergrößerten Wiederaufbau des real,- SB-Warenhauses aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände erhoben werden

Da zwischenzeitlich das geltende Landesentwicklungsprogramm aktualisiert wurde und sich eine Planänderung ergeben hat, Verkaufsfläche ebenerdig statt zweigeschossig, haben Sie mit der E-Mail vom 03.01.2014 um Aktualisierung der Stellungnahme aus 2011 gebeten.

### Postfachadresse

Regierung von Unterfranken  
Postfach 63 49  
97013 Würzburg

### Bankverbindung

Landesbank München  
Konto-Nr. 1190315, BLZ 700 500 00

### Hausadresse

Regierung von Unterfranken  
Peterplatz 9  
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5  
Haltestelle Neubastraße

### Dienstgebäude

H = Peterplatz 9  
S = Stephanstraße 2  
G = Georg-Eydel-Str. 13

### Telefon

(09 31) 3 80 - 00

(09 31) 3 80 - 22 22

### Fax

poststelle@reg-ufr.bayern.de

### E-Mail

Internet  
<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de>

### Sie erreichen uns in den Kernzeiten

Mo – Do 8:30 – 11:30 Uhr  
13:30 – 15:00 Uhr  
Fr 8:30 – 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

Nach den neu vorgelegten Planunterlagen sollen nun folgende Nutzungen zulässig sein:

Sortiment	Verkaufs-	Verkaufs-	Verkaufs-	Zuord-	Verkaufs-	Verkaufsfläche	
	fläche	fläche	fläche			fläche	Änderung
	Bestand	Planung	Planung	nungsflä-	Planung	(in m <sup>2</sup> )	(in %)
	(in m <sup>2</sup> )	alt	neu	chen	neu		
		(in m <sup>2</sup> )	(in m <sup>2</sup> )	(Haupt-	(in m <sup>2</sup> )	(in m <sup>2</sup> )	(in %)
				gänge,			
				Kassenzo-			
				ne etc.)			
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>							
Nahrungsmittel, Getränke	3.202	4.093	2.926	691	3.617	891	27,83%
(davon <b>Getränkemarkt</b>							
<b>450m<sup>2</sup></b> ), Tabakwaren	2.810	3.531	2.475			721	25,66%
Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	392	562	451			170	43,37%
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>							
Geräte der Unterhaltungselektronik	1.453	1.753	1.663	393	2.056	300	20,65%
elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	95	107	100			12	12,63%
keramische Erzeugnisse und Glaswaren/ Haushaltsgegenstände	134	154	137			20	14,93%
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	368	358	457			-10	-2,72%
Bücher / Zeitschriften, Zeitungen / Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	110	124	100			14	12,73%
bespielte Ton- und Bildträger	64	72	70			8	12,50%
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	72	81	75			9	12,50%
Fahrräder	67	83	50			16	23,88%
Spielwaren, Bastelartikel	120	130	50			10	8,33%
Bekleidung	100	114	125			14	14,00%
Aktionsfläche NonFood	300	430	348			130	43,33%
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	23	100	102			77	334,78%
<b>Nicht-Innenstadtrelevante Sortimente</b>							
Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	235	238	233	54	287	3	1,28%
elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)	101	108	93			7	6,93%
Sportgroßgeräte, Boote	25	25	25			0	0,00%
zoologischer Bedarf und lebende Tiere	0	25	0			25	#DIV/0!
	109	81	115			-28	-25,69%
<b>Sonstige Sortimente (Tchibo-Shop, Non-Food-Aktionswaren)</b>							
<b>Gesamt</b>	87	160	81	19	100	73	83,91%
	4.977	6.244	4.903	1.157	6.060	1.267	25,46%

**Zu dem Vorhaben ist aus landesplanerischer Sicht Folgendes festzustellen:**

1. Einzelhandel

Gem. Ziel B IV 2.4.2 des Regionalplans Bayerischer Untermain (RP1) soll das Oberzentrum Aschaffenburg mit seinen integrierten Geschäftszentren als traditioneller Schwerpunkt des Handels gesichert und weiter ausgebaut werden. Dabei soll insbesondere auch auf die Verbesserung des Warenangebots zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs hingewirkt werden.

Mit der Neustrukturierung des SB-Warenhauses und seines Umfeldes kann das Projekt nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde eine Attraktivitätssteigerung des Standortes bewirken. Dieser Vollsortimenter mit einem tiefen und breiten Sortiment bereichert Jahren die Angebotsvielfalt in Aschaffenburg und ist für die Nahversorgung insbesondere des Stadtteils Damm von großer Bedeutung. Eine Modernisierung des Marktes ist vor diesem Hintergrund sicherlich zu begrüßen. Es ist daher zunächst festzustellen, dass das Vorhaben diesen o.g. Anforderungen von Ziel B IV 2.4.2 RP1 entspricht.

Die geplante Einzelhandelseinrichtung stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S. § 11 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) sowie i.S. Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) dar. Damit sind die Einzelhandelsziele des LEP für das Vorhaben anzuwenden.

Gem. Ziel 5.3.1 LEP (Lage im Raum) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zent-ralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Aschaffenburg erfüllt als Oberzentrum diese Ziela-nforderung.

Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroß-projekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die Lage kann nach übereinstim-mender Auffassung des Sachgebiets Städtebau und der höheren Landesplanungsbehörde als städtebaulich integrierte Ortsrandlage eingestuft werden. Der Standort entspricht damit den An-forderungen von Ziel 5.3.2 LEP.

Gem. Ziel 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzel-handelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versor-gung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich be-einträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Rele-vanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,  
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Der Nahbereich der Stadt Aschaffenburg umfasst 67.681 Einwohner (Stand: 31.12.2012). Der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich ist mit 343.390 Einwohnern anzusetzen.

Die Abschöpfungsquote für die geplanten Sortimente bewegt sich hierbei im zulässigen Bereich gem. Ziel B 5.3.3 LEP. Seitens der höheren Landesplanungsbehörde werden daher gegen diese Einzelhandelsnutzung keine Einwände erhoben, die beantragten Verkaufsflächen sollten jedoch als Maximalverkaufsflächen baurechtlich wirksam festgeschrieben werden.

## 2. Sonstige Belange:

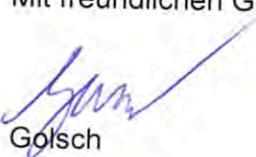
Zu den sonstigen Belangen hat die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 26.09.2011 Stellung genommen. Es wird auf die entsprechende Passage des Schreibens vom 26.09.2011 verwiesen.

## 3. Fazit:

Auch gegen die neue Planvariante zum Abriss und vergrößerten Wiederaufbau des real,- SB-Warenhauses werden aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände erhoben. Es liegt in der kommunalen Planungshoheit der Stadt Aschaffenburg, die nach dieser landesplanerischen Beurteilung zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente weiter einzuschränken, falls sie dies im Hinblick auf ihre eigenen Entwicklungskonzepte für erforderlich hält.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Die Entscheidung bauleitplanerisch aktiv zu werden sowie die Zuständigkeit für die baurechtliche Beurteilung liegen allein bei der Stadt Aschaffenburg. Die Stadt Aschaffenburg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

  
Golsch



METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG  
Am Albertussee 1  
40549 Düsseldorf

Per E-Mail:  
jochen.fischer@metro-properties.de

Ihre Zeichen,	Unser Zeichen (bitte angeben)	Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	380-1279	380-2279	H 291	16.12.2016
E-Mail	24-8314.2-10-2 i.V.m. 24-8292.10-2/88				
05.12.2016	Herr Büchs				
		Sebastian.buechs@reg-ufr.bayern.de			

## **Abriss sowie vergrößerter Neuaufbau des real,- SB-Warenhauses in der Stadt Aschaffenburg, Horchstraße; Änderung der Planungen Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beabsichtigen, auf der Gemarkung Damm auf den Flurstücken FlurNrn. 1760/3, 1760/7, 1760/1, 17602, 1766/2, 1768/1, 1773, 1775, 1760/6 das bestehende real,- SB-Warenhaus sowie die sonstigen Nutzungen abzureißen, die Grundstücke auf einen Eigentümer zu vereinen und ein neues SB-Warenhaus mit einer umfassenden Neuplanung auf diesen Flurnummern zu errichten. Hierzu hat die Regierung von Unterfranken – höhere Landesplanungsbehörde – bereits mit Schreiben vom 26.09.2011 Stellung genommen mit dem Fazit, dass gegen den Abriss und vergrößerten Wiederaufbau des real,- SB-Warenhauses aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände erhoben werden. Mit Schreiben vom 15.01.2014 haben wir zudem auch gegen die geänderten Planungen, hier eingegangen am 03.01.2014, keine Einwände erhoben.

### Sachverhalt

Mit Schreiben vom 05.12.2016 unterrichten Sie uns über eine weitere Aktualisierung der Planungen. Die Änderungen beschreiben sie wie folgt: „*Unsere Vertriebslinie real würde gerne in Abweichung zur damals genannten Sortimentsverteilung eine etwas andere Ausrichtung des Marktes umsetzen. Das neue Konzept sieht eine Verlagerung aus dem innenstadtrelevanten Nonfood Bereich in den nahversorgungsrelevanten Bereich vor. Food und insbesondere die Frische Be-*

<b>Postfachadresse</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Dienstgebäude</b>	<b>Telefon</b>	<b>(09 31) 3 80 - 00</b>	<b>Sie erreichen uns in den Kernzeiten</b>
Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13	Fax <b>E-Mail</b> poststelle@reg-ufr.bayern.de <b>Internet</b> http://www.regierung.unterfranken.bayern.de	(09 31) 3 80 - 22 22	Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 15:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
<b>Bankverbindung</b> Landesbank München Konto-Nr. 1190315, BLZ 700 500 00	Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5 Haltestelle Neubaustraße				

reiche sollen stärker in den Mittelpunkt rücken. In diesem Zusammenhang ist eine Vermischung zwischen Einkauf und Direktverzehr vorgesehen. Frisch auf der Fläche produzierte Backwaren, Pizzen, Sushi und weitere Gerichte können entweder eingekauft und mitgenommen, oder auch direkt im Markt verzehrt werden.“

## Prüfung

Die neuen geplanten Verkaufsflächen und den Unterschied zur landesplanerischen Stellungnahme vom 15.01.2014 stellen Sie in folgender Grafik dar:

Sortiment			
Nahversorgungsrelevante Sortimente		Landesplanung	Konzept
Nahrungsmittel, Getränke (davon Getränke: 450)	nahversorgungsrel. Sortimente	3617	4217
Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse & Körperpflegemittel	Davon Vorbereitungsbereiche	0	70
	Davon Direktverzehr	0	319
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>			
Geräte der Unterhaltungselektronik elektr. Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	Elektro	350	300
bespielte Ton- und Bildträger			
keramische Erzeugnisse & Glaswaren / Haushaltsgegenstände	Haushalt & Einrichtung	560	350
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel			
Bücher / Zeitschriften, Zeitungen / Schreib- und Papierwaren, Schul- & büroartikel	Bücher / Zeitschriften, Zeitungen / Schreib- und Papierwaren, Schul- & büroartikel	70	70
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte)	Sport	110	100
Fahrräder			
Spielwaren, Bastelartikel	Spielwaren, Bastelartikel	135	120
Bekleidung	Bekleidung	380	230
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	54	50
Aktionsfläche Non-Food	Aktionsfläche Non-Food	102	230
<b>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</b>		295	293
<b>Sonstige Sortimente (Tchibo-Shop, Non-Food-Aktionswaren)</b>		100	100
<b>GESAMT</b>		<b>6060</b>	<b>6060</b>
Konzessionäre	Verkauf/Dienstleistung/Gastronomie		215
Gemeinschaftsflächen Konzessionäre			390
Nebenflächen			2450

Die jetzt geplanten Verkaufsflächen, die in der Grafik in der Spalte „Konzept“ dargestellt sind, wurden auf die Festsetzungen des Landesentwicklungsplans Bayern 2013 (LEP) hin geprüft. Alle geplanten Verkaufsflächen liegen innerhalb der Grenzen, die durch das LEP vorgegeben sind. Die Planung entspricht weiterhin den Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des LEP.

#### Ergebnis der Überprüfung

Die Änderungen der Verkaufsflächen haben keine Auswirkungen auf die bereits abgegebene Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde. Die Planungen entsprechen weiterhin den Zielsetzungen des LEP. Es werden weiterhin keine Einwände erhoben.

Zu den sonstigen Belangen hat die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 26.09.2011 Stellung genommen. Es wird auf die entsprechende Passage des Schreibens vom 26.09.2011 verwiesen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Die Entscheidung bauleitplanerisch aktiv zu werden sowie die Zuständigkeit für die baurechtliche Beurteilung liegen allein bei der Stadt Aschaffenburg. Die Stadt Aschaffenburg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Büchs

---

**Von:** Sebastian.Buechs@reg-ufr.bayern.de [mailto:Sebastian.Buechs@reg-ufr.bayern.de]

**Gesendet:** Montag, 8. Mai 2017 16:21

**An:** cindy.bosselmann@metro-properties.de

**Cc:** peter.wallenhorst@metro-properties.de; olaf.hansen@metro-properties.de;  
volker.petermann@metro-properties.de; jochen.fischer@metro-properties.de

**Betreff:** AW: Aschaffenburg Real // Ergänzung Dienstleistungs- und Gastronomienutzung

Sehr geehrte Frau Bosselmann,

danke für die Informationen und die zugesandte Planung.

Angesichts der zugesandten Informationen erscheint die geänderte Planung im Hinblick auf die LEP-Ziele nicht problematisch. Eine genaue Prüfung konkreter einzelner Sortimente und Verkaufsflächen können wir dann im Rahmen des formellen Verfahrens (B-Plan) durchführen.

Beste Grüße aus Würzburg

Sebastian Büchs

**Regierung von Unterfranken**

Sachgebiet 24 ☒ höhere Landesplanungsbehörde

Regionsbeauftragter der Region Bayerischer Untermain

Peterplatz 9, 97070 Würzburg, Raum H291

Tel. 0931.380-1279

Fax. 0931.380-2279

[www.regierung.unterfranken.bayern.de](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de)

---

**Von:** Bosselmann, Cindy [mailto:cindy.bosselmann@metro-properties.de]

**Gesendet:** Freitag, 5. Mai 2017 13:17

**An:** Büchs, Sebastian (Reg UFr)

**Cc:** Wallenhorst, Peter; Hansen, Olaf; Petermann, Volker; Fischer, Jochen

**Betreff:** Aschaffenburg Real // Ergänzung Dienstleistungs- und Gastronomienutzung

Sehr geehrter Herr Büchs,

wie telefonisch mit Herrn Wallenhorst besprochen übersende ich Ihnen die überarbeitete Planung zum Real-SB-Warenhaus in Aschaffenburg, Horchstraße.

Die Konzessionärsfläche (bisher angedachte 215 m<sup>2</sup> für kleinflächigen Einzelhandel ) soll um 135 m<sup>2</sup> für vorwiegend Dienstleistungs- und Gastronomienutzung ergänzt werden.

Wir bitten um Prüfung der geplanten Flächenergänzung und entsprechende Rückmeldung Ihrerseits.

Sollten Sie Rückfragen haben, melden Sie sich bitte gerne bei mir.

Herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

**Cindy Bosselmann**

Project Manager

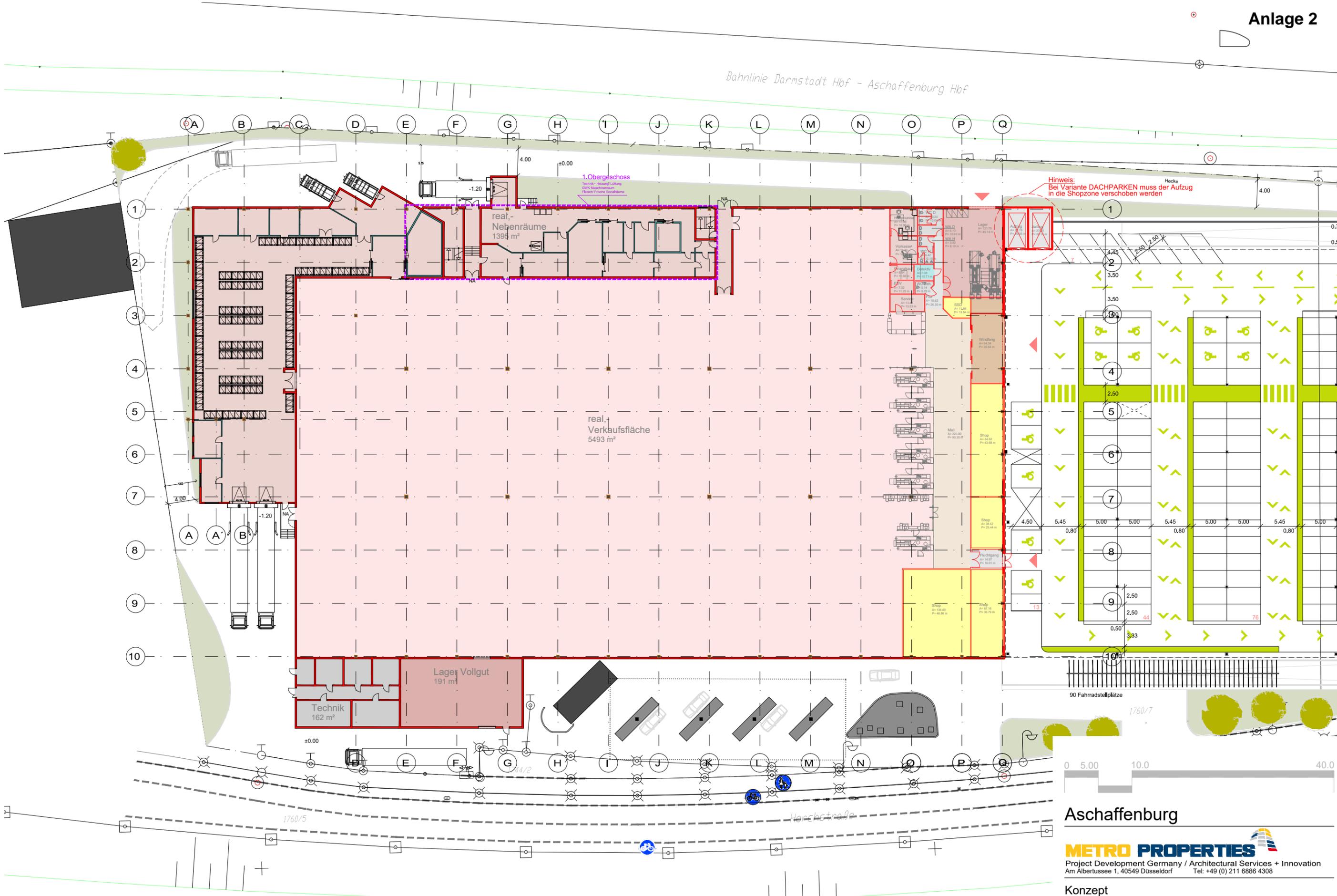
Project Development Retail

Region Germany

METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG

Am Albertussee 1

40549 Düsseldorf



Aschaffenburg

**METRO PROPERTIES**  
 Project Development Germany / Architectural Services + Innovation  
 Am Albertussee 1, 40549 Düsseldorf Tel: +49 (0) 211 6886 4308

Konzept

Darstellung	Erdgeschoss Planausschnitt			
Plandaten	Gezeichnet G.A.	Maßstab 1:500	Datum 170428	Blatt A3