

- ZEICHENERKLÄRUNG**
 Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB
- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- Art der baulichen Nutzung**
- GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO
 - GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Im Industrie- und Gewerbegebiet ist die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) nicht zulässig. Ausgenommen kann in Verbindung mit handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden.
- Zulassen werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zulässig.
- Schallschutz:** Nach einer überschlägigen Ermittlung der Lärmimmissionen von Straße, Bahn und Bundeswasserstraße Main auf das Plangebiet ist festzustellen, daß die Planungsrichtregel für GE- und GI-Gebiete (Schalltechnische Orientierungswerte aus dem Zielblatt 1 zur DIN 18005 - Teil 1) überschritten werden. Geeignete Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Schallschutzfenster) nach VDI-Richtlinie 2718 (Schallschutz in Städtebau) sind vorzusehen.
- Maß der baulichen Nutzung**
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0.7 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 20 Geschößflächenzahl (GFZ)
 - 60 Baumassenzahl (BMZ)
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliche Parkplätze
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreiecke, Zaune und andere Sichthindernisse maximal 0,80 m Höhe
 - Sonstige Sichtdreiecke
 - Maßangaben von Straßen, Wegen, Vorgartentiefen, Schutzstreifenbreiten, Sonstiges
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - zu pflanzende Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche, z. B. Platane, Linde, Rotelche, Pappel
 - Flächen außerhalb von Baugrenzen sind zu mindestens 40 % als Grünflächen zu gestalten.
- Sonstige Festsetzungen, Hinweise**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - mit Leitungsrechten belastete Flächen
 - Reparaturhaltebecken
 - Überschwemmsgebiet
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1836 Flurstücksnummer
 - Bestehende Wohngebäude
 - Bestehende Nebengebäude

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung - BayGV - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.1988 (GVBl. S. 214) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.1989 (GVBl. S. 266) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Aschaffenburg, 20.11.1989
 STADT ASCHAFFENBURG
d. Reind
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 22.09.1988 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10./11.10.1988 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.1987 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 10.06.1987 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an Änderungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 11.09.1987 gesetzt.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.06.1987 hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 03.06.1987 mit 28.08.1987 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.11.1987 wurde mit Begründung vom 27.01.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.1988 mit 29.04.1988 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.1988 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.07.1989 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.1989 mit 15.09.1989 erneut öffentlich ausgelegt, die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.1989 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß der Stadtrates vom 06.11.1989 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.1989 als Sitzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gleichen Datums genehmigt.

Aschaffenburg, 20.11.1989
 STADT ASCHAFFENBURG
d. Reind
 Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken
 gemäß § 11 BauGB mit RB
 vom 14.09.1989
 Nr. 10/89
 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht
 Würzburg, den 14.09.1989
 Regierung von Unterfranken
 I.A. *[Signature]*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 09./10.02.1990 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.

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

Aschaffenburg, 20.02.1990
 STADT ASCHAFFENBURG
d. Reind
 Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen östlicher Begrenzung der Mainaschaffer Str. der im Südosten festgesetzten rückwärtigen Baugrenze, der Morswiesenstr. und der nördlichen Begrenzung der Mainaschaffer Str.

Maßstab 1:1000

Baufeferat: *[Signature]* Stadtplanungsamt

Krümer: *[Signature]* Ratgeber

Sachbearbeiter: Buberger/Baumann Datum: 07.07.1989 Bebauungsplan Nr. 15/2

STADT ASCHAFFENBURG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen östlicher Begrenzung der Main-
aschaffer Straße, der im Südosten festgesetzten rückwärtigen Bebauungsgrenze,
der Mörswiesenstraße und der nördlichen Begrenzung der Mainaschaffer Straße
(Nr. 15/2)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt

Datum: 07.07.1989

Bearbeitung: Bubbenzer/Keller

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das "Gebiet zwischen der Erschließungsstraße südlich der neu geplanten Trasse der B 8 (Hanauer Straße), der Mörswiesenstraße, den Flst.-Nrn. 1884 und 1894/2, Gemarkung Damm und der im Südosten festgesetzten rückwärtigen Bebauungsgrenze" besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB vom 15.03.1964 in der Fassung vom 09.02.1965.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 in der Fassung vom 20.11.1986 wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 06.07.1987 Nr. 420 - 4621.10 - 1/85 unter Auflagen genehmigt und ist seit 31.10.1987 wirksam.

Dieser Flächennutzungsplan stellt das Gelände südlich der Mainaschaffer Straße als gewerbliche Baufläche, die Geländestreifen nördlich der Mainaschaffer Straße und südlich der Mörswiesenstraße als Grünflächen dar.

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

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

2.1 Das Plangebiet ist im wesentlichen bebaut.

2.2 Im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes vom 15.03.1964 i. d. F. vom 09.02.1965 (rechtsverbindlich am 10.06.1966) die Regelungen der Bau-nutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl I S. 429) - BauNVO 1962 - zu beachten. Hiernach ist grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben jeder Art in dem ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, eine allgemeine Einschränkung findet sich lediglich in § 15 BauNVO 1962.

Die Errichtung und Erweiterung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre zu genehmigen.

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

Weitere Einschränkungsmöglichkeiten bietet § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO 1986, wonach in Bebauungsplänen festgesetzt werden kann, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Das Bauquartier wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 bzw. Industriegebiet gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2265), - BauNVD 1986 - festgesetzt. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden.

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

Die Stadt Aschaffenburg hat das Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort von Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk" erstellen lassen. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der vorhandenen und der benötigten Verkaufsfläche im Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk besteht. In dieser Untersuchung wird zwar angeführt, daß im Stadtgebiet ca. 11 000 m² Verkaufsfläche fehlen würden, seit dem Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (Juli 1986) sind allerdings neue Verkaufsflächen entstanden (Bavaria-Passage, Geiger-Gelände, Alte Mälzerei), so daß mittlerweile der Bedarf an Verkaufsflächen als gedeckt gelten kann.

Zu verweisen ist weiterhin auf das Gutachten der Regierung von Unterfranken vom 24.01.1989 Nr. 800 - 8291.00 - 6/87, in welchem auf die Feststellung des GMA-Gutachtens hingewiesen wird, wonach die Stadt Aschaffenburg einen im Vergleich mit anderen Oberzentren überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad aufweise. Speziell für den innerstädtischen Bereich habe der Gutachter im Vergleich zu den Hauptgeschäftslagen anderer Städte eine normal hohen Besatz mit Einzelhandelsgeschäften, allerdings mit einem überdurchschnittlich hohen Flächenanteil, ermittelt. Auch das Angebot für die mittel- und langfristige Bedarfsdeckung sei im innerstädtischen Geschäftszentrum überdurchschnittlich vertreten. Hieraus könne gefolgert werden, daß aufgrund der vorgefundenen ausgewogenen Einzelhandelsstruktur bei einer ungesteuerten, weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf einem großen Areal (knapp 30 ha im Umkreis um die Horchstraße) und in Konkurrenz zum städtischen Geschäftszentrum negative Auswirkungen auf den Kernbereich der Stadt nicht ausgeschlossen seien. Auch würden die Daten der letzten Handels- und Gaststättenzählung von 1985 belegen, daß Aschaffenburg im Vergleich zu den anderen unterfränkischen Zentren Würzburg und Schweinfurt mit 4,6 m² Geschäftsfläche pro Einwohner die höchste Verkaufsflächendichte unter den genannten Städten aufweise. Hinzu komme, was auch der Gutachter der Stadt in seiner ergänzenden Analyse vom 27.07.1987 einräume, daß seit der Bestandsaufnahme im März 1986 bereits nicht unerhebliche Flächenzuwächse in Aschaffenburg stattgefunden hätten, so daß die vom Gutachter prognostizierten, möglichen Flächenerweiterungen bis heute wohl nahezu ausgeschöpft sein dürften.

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

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

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

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

2.4 Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe entstehen häufig in Verbindung mit Verkaufsstätten für dort hergestellte bzw. reparierte Güter. Nachdem eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten (außerhalb der Wohngebiete) erfolgen soll und die durch die Verkaufsstätten verursachten negativen Auswirkungen deutlich geringer sind als bei reinen Einzelhandelsbetrieben, kann ausnahmsweise ein Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden.

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

Das Landesentwicklungsprogramm stellt für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele auf:

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

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren der berührten zentralen Orte nicht gefährden.

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

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

2.7 Der Knotenpunkt Linkstraße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße ist bereits heute sehr stark belastet, er dient als Verbindung zwischen Innenstadt und dem Stadtteil Strietwaldsiedlung, dem Gewerbegebiet an der Mainaschaffer Straße und der Gemeinde Mainaschaff.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, die stark verkehrorientiert sind, würde aufgrund des gesteigerten Verkehrsaufkommens die Kapazität dieses Knotenpunktes überfordern.

2.8 Unter Abwägung der Umstände, daß

- Einzelhandelsbetriebe möglichst verbrauchernah und zur Unterstützung der Bemühungen der Stadt Aschaffenburg um die Sanierung der Innenstadt im Zentrum sowie in den Kernbereichen der Stadtteile angesiedelt werden sollen,
- Gewerbegebiete zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes dienen sollen,
- der Verkehrsknotenpunkt Linkstraße/Horchstraße/Mainaschaffer Straße bereits heute stark belastet ist.

- sowie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird die unter 2.2 genannte Festsetzung getroffen.

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

2.10 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter kann ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind in das Betriebsgebäude zu integrieren, freistehende Einzelhäuser sind nicht zulässig.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12,3 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt.

Die Entfernung zur Stadtme (Herstallturm) beträgt ca. 2 500 m.

Das Gelände fällt leicht zur Mainseite hin ab.

Mit der Inbetriebnahme des Autobahnzubringers West, gleichzeitig die B 8, erfährt das Quartier im wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr. Die im Norden liegenden Mainaschaffer Straße ist die Haupterschließungsachse. Zwei Schleifenstraßen erschließen das Gebiet.

Die bauliche Entwicklung in dem Quartier kann im wesentlichen als abgeschlossen angesehen werden. Das Quartier ist voll erschlossen, alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

4. Städtebauliche Nutzung, Grundwerte

Die getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung passen sich der vorhandenen und ausgeübten Nutzung an.

Die größtenteils getroffene Umnutzung von Industriebauflächen in gewerblichen Bauflächen entspricht dem gewachsenen Bestand. Insofern besteht ein Planungserfordernis, um eine weitere bauliche Nutzung zu ermöglichen, da in einem Industriegebiet nur solche - und ausschließlich - Gewerbebetriebe zulässig sind, die vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässig sind. In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen, zumal die dort noch ansässigen, industriellen Betriebe ihre Nutzungszuweisungen behalten.

Die Beibehaltung einer kompletten Industriegebietsausweisung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen. Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt (Hauptwindrichtung), in unmittelbarer Umgebung einer großen Dauerkleingartenanlage und in Nachbarschaft von publikumsintensiven, sonstigen Einrichtungen.

Die Umwidmung ergibt keine Wertminderung von Grund und Boden, da eine Gewerbegebietsausweisung eine größere Nutzungsmöglichkeit eröffnet. Eine vergleichende Berechnung über das Maß der baulichen Nutzung ergibt keine ausschlaggebenden Unterschiede.

In Zukunft sind nur noch ausnahmsweise Wohnungen in Gebäuden (keine Separatbauten) mehr zulässig, da das Quartier aus sich heraus, durch die Nähe der DB-Anlage, dem Autobahnzubringer West und der Hauptschiffahrtsstraße Main zusätzlich lärmbelastet ist.

Grundwerte:

Brutorohbauland = gesamtes Plangebiet	12,303 ha = 100 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	2,319 ha = 18,85 %
öffentliche Grünflächen	0,237 ha = 1,93 %
Bauflächen mit privaten Grünflächen	9,747 ha = 79,22 %

Ausnutzungsziffern:

Grundflächenzahl	0,7
Geschoßflächenzahl	2,0
Baumassenzahl	6,0

5. Verkehr

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

6. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen oder notwendig.

7. Immissionsschutz

Die Planungsrichtpegel eines GE-Gebietes bzw. eines GI-Gebietes sind einzuhalten.

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

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

8. Begrünung

Für den Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen werden zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind zu 40 % als Grünflächen zu gestalten.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Anschluß an das Straßennetz erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist durch das vorhandene Versorgungssystem der Aschaffener Stadwerke voll garantiert.

Die Entsorgung des Quartiers ist durch das vorhandene Kanalnetz und durch den Anschluß an die städtische Hauptkläranlage gesichert.

10. Verwirklichung der Planung, Kosten

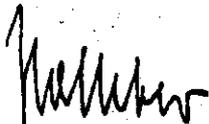
Die Verwirklichung der Planung, soweit noch notwendig, richtet sich nach den Bestimmungen des BauGB. Eventuell notwendige Ergänzungs- oder Umbaumaßnahmen sind im Rahmen des städtischen Haushaltes sichergestellt.

11. Sozialplan

Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

Aschaffenburg, 07.07.1989

- Stadtplanungsamt -



Holleber,