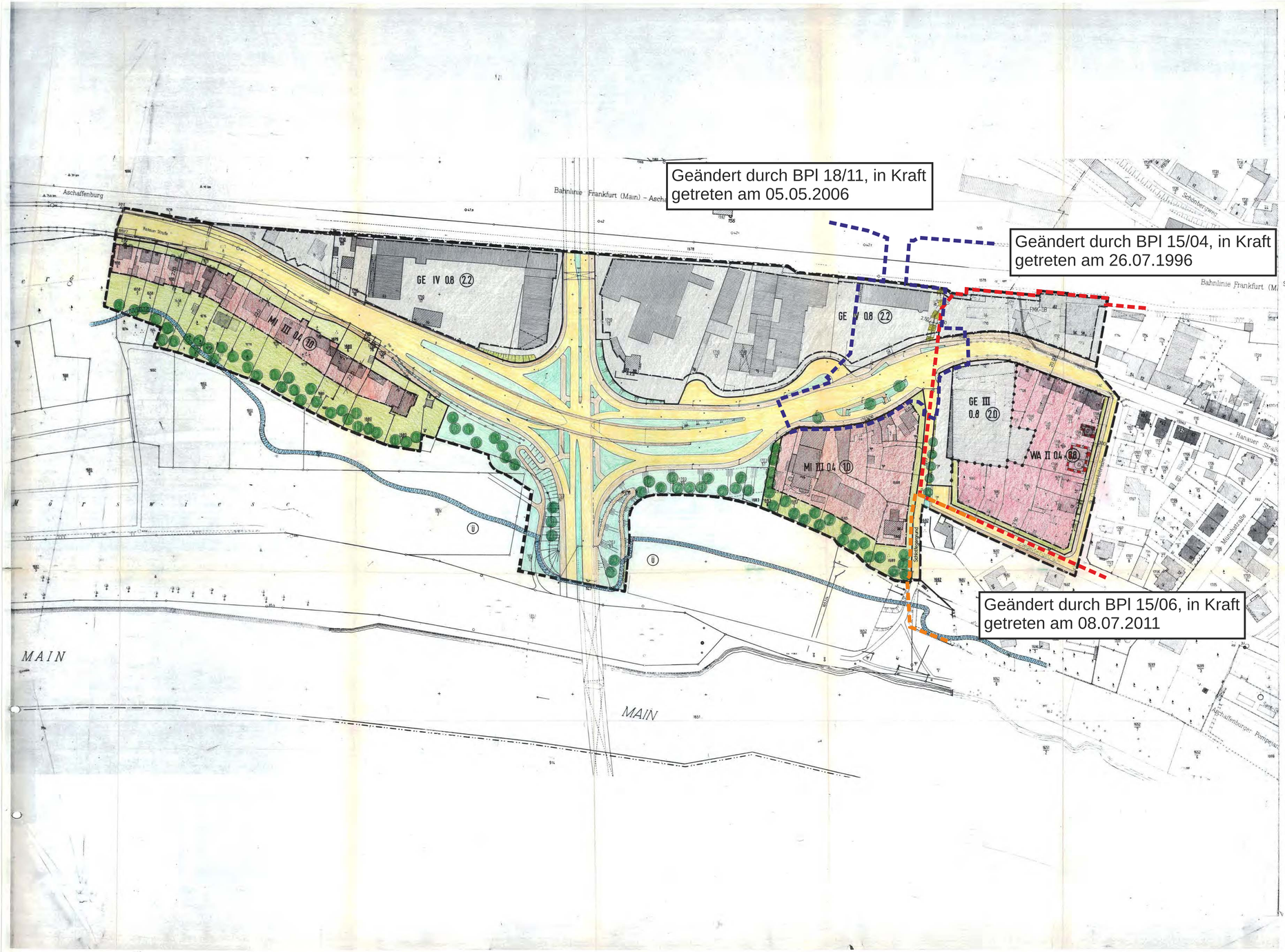

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 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

- GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

  Ausgeschlossen ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher). Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden.

  Zugelassen werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zulässig.
- MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Schallschutz: Nach einer überschlägigen Ermittlung der Lärmimmissionen von Straße und Bahnanlage auf das Plangebiet ist festzustellen, daß die Planungsrichtpegel für GE-, MI- und WA-Gebiete (Schalltechnische Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 - Teil 1) überschritten werden.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Schallschutzfenster) nach VDI-Richtlinie 2718 (Schallschutz im Städtebau) sind vorzusehen.
Die von der B8 und B 26 (Eberbrücke) sowie der DB-Gleisanlage ausgehenden Emmissionen sind zu dulden

Maß der baulichen Nutzung

- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (2.0) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

Baugrenzen

- Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün
- Böschungen
- Straßenbegrenzungslinie
- 50.50 — Maßangaben von Straßen und Wegen, Vorgartentiefen, Bautiefen, Schutzstreifen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Vorhandene und zu pflanzende Bäume

Sonstige Festsetzungen, Hinweise

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- D — Unter Denkmalschutz stehende Gebäude
- FMK — Mit Leitungsrechten belastete Flächen, Streckenfernmeldekabel der Bundesbahn
- WL — Wasserleitung
- GL — Gasleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1676 — Flurstücksnummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Ü — Überschwemmungsgebiet

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 Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl S. 214) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - I), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl S. 586 ff) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 21.12.1989
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21./22.07.1986 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 19./20.09.1986 ortsüblich 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 am Änderungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 11.09.1987 gesetzt.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.06.1987 hat durch Aushang des Planentwurfs in der Zeit vom 03.08.1987 mit 28.08.1987 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.09.1988 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.1988 mit 27.01.1988 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.1988 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.05.1989 wurde mit Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.1989 mit 20.10.1989 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.1989 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluß der Stadtrates vom 30.12.1999 ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.11.1989 ..... als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung vom 23.05.1989 ..... gebilligt.

Aschaffenburg, 21.12.1989
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken

Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 07. März 1990
Nr. 420 - 4622.8 - 3/90
eine / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 07. März 1990
Regierung von Unterfranken
I. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 06.07.04.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich 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, 09.04.1990
STADT ASCHAFFENBURG
Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bahnlinie Aschaffenburg-Darmstadt, Cunibertstr. Ziegelbergstr. der südlichen Begrenzung zum Main und der Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1658/6, Gem. Aschaffenburg, Hanauer Str. 85, im Westen.

Maßstab 1:1000

Baureferat	Stadtplanungsamt
Krämer	Kelleter

Sachbearbeiter	Datum	30.09.1988 2011.1989	Bebauungsplan Nr
Bubenzer, Baumann	23.05.1989		15/3

STADT ASCHAFFENBURG

B E G R Ü N D U N G

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

Aufgestellt:	Stadtplanungsamt
Datum:	23.05.1989
Bearbeitung:	Bubenzer/Keller

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Aschaffenburg-Darmstadt, Cunibertstraße, Ziegelbergstraße, der südlichen Begrenzung zum Main und der Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 1658/6, Gemarkung Aschaffenburg, Hanauer Straße 85 im Westen, besteht ein alter Baulinienplan vom Juli 1960, genehmigt am 09.02.1962, i. d. F. des Widerspruchsbescheides vom 23.11.1965, der als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt.

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 nördlich der Hanauer Straße (westlich des Grundstücks Flst.-Nr. 1710, Gemarkung Aschaffenburg) sowie den Bereich des Anwesens Hanauer Straße 35 als gewerbliche Baufläche, den Bereich westlich der Cunibertstraße als Wohnbaufläche, die Gebiete westlich des Schlotfegergrundes und südlich der Hanauer Straße (zwischen den Anwesen Hanauer Straße 61 a und 85) als gemischte Bauflächen sowie die Hanauer Straße und die Ringstraße als Hauptverkehrsstraßen dar.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet erstreckt sich im Bereich der Anwesen Hanauer Straße 58 mit 64 in einen im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereich. Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht wesentlich, die Nutzungsarten unterscheiden sich darüberhinaus nicht erheblich. Es wird lediglich ein geringer Bereich umfaßt.

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

2.0 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 ist auf der Grundlage des Baulinienplanes vom Juli 1960 grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben jeder Art in dem ausgewiesenen Industriegebiet zulässig.

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.

Teilbereiche des Bauquartiers werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2265), - BauNVO 1986 - festgesetzt. Die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. 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 Stadtrat 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 warden.

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 Einzelhandelsbatrieben, 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 angemessen 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 Das Quartier liegt beidseitig der verkehrsreichen Hanauer Straße (B 8), die die Hauptverkehrsachse Richtung Westen darstellt. Verkehrsverursachende Einzelhandelsbetriebe können nur unter großen Schwierigkeiten und Gefährdungen angedient werden.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, die stark verkehrsorientiert sind, würde die Verkehrssicherheit und die Flüssigkeit des Verkehrs stark beeinträchtigen.

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,
- die Hanauer Straße (B 8) 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 die Bundesstraße B 8/B 26 (Verlegung westlich Aschaffenburg-Ausbau des Knotens B 8/B 26) vom 28.01.1983 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.

3.0 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12,70 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt, angrenzend an das Innenstadtgebiet. Die Entfernung zum Herstallturm (Stadtmitte) beträgt im Mittel ca. 1 500 m.

Das Gelände fällt zum Main hin leicht ab und wird durch die verkehrsreiche Hanauer Straße (B 8, B 26 - teilweise) und durch den "Äußeren Ring" wesentlich geprägt. Der Verkehrsknoten dieser beiden Hauptverkehrsstraßen und die anstehende Verbreiterung der Ebertbrücke beanspruchen einen großen Teil des Plangebietes.

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

4.0 Städtebauliche Nutzung, Grundwerte

4.1 Die getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung passen sich der vorhandenen Bebauung und Nutzung an. Die dem Main zugewandte Südhangseite im Westen des Plangebietes wird von einer unter Umständen möglichen, zweiten Bebauung bewußt freigehalten, um dem Fluß eine gebührende grüne Uferzone zu belassen. Die getroffene MI-Gebietsfestsetzung ist der Struktur dort entsprechend richtig.

Eine Festsetzung über die Bauweise wurde bewußt nicht getroffen, da das Quartier südlich der Hanauer Straße weitgehend bebaut ist. Die vorhandene Bauweise weist Einzel- und Doppelhäuser aus. Im Interesse eines Lärmschutzes gegen Süden hin wird es für vorteilhaft angesehen, wenn sich ein Trend zu einer geschlossenen Bauweise in diesem Bereich einstellt, um eine bessere Abschirmung gegen den Verkehrslärm im Norden zu erreichen.

4.2 Der vorhandene Gewerbebetrieb am Schlotfegergrund/Hanauer Straße genießt Bestandsschutz. Gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der vorhandenen Nutzung wird hier ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Betrieb ist aus kleinen Anfängen zur heutigen Größe angewachsen. Im Zusammenhang mit den einzelnen Baumaßnahmen wurde weitgehend darauf geachtet, die Belange des Lärmschutzes einzubringen. Unzumutbare Belästigungen aus Lärm oder Geruch usw. sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird östlich des o. g. Betriebes an der WA-Gebietsausweisung festgehalten, um die Struktur dieses vom Wohnen geprägte Quartieres möglichst zu erhalten. In der Abwägung des Widerspruches in dieser gewachsenen Gemangelage mit dem Gebot einer Abstufung zwischen zwei derartig verschiedenen Nutzungen wird dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme der Vorzug gegeben mit dem Hinweis auf die relativ wertvolle Wohnlage.

4.3 Zwischen der Hanauer Straße im Norden und dem DB-Gelände kann aufgrund der vorhandenen Nutzung nur ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Darüberhinaus wäre eine andere Ausweisung zwischen den beiden verkehrsreichen Hauptverkehrssträngen auch kaum möglich.

4.4 Grundwerte:

Bruttorohbauland = gesamtes Plangebiet	12,702 ha	=	100 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	4,629 ha	=	36,44 %
Bauflächen mit privaten Grünflächen	8,073 ha	=	63,56 %

Ausnutzungsziffern:	
Grundflächenzahl im MI- und WA-Gebiet	0,4
im GE-Gebiet	0,8
Geschoßflächenzahlen im WA-Gebiet	0,8
im MI-Gebiet	1,0
im GE-Gebiet	2,2

5.0 Verkehr

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

6.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen oder notwendig.

7.0 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem inzwischen abgeschlossenen Ausbau des Knotens B 8/B 26 (Knoten Hanauer Straße/Ringstraße) im Zuge der Planfeststellung wurden vom Staatlichen Straßenbauamt umfangreiche Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen anhand von entsprechenden Berechnungen getroffen.

Die Ausgangsdaten der Prognosebelastung für das Jahr 2000 haben ergeben, daß sich ein äquivalenter Dauerschallpegel in Richtung Westen - im Abstand von 25 m von Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn - von 69 dB (A) am Tage und 61,6 dB (A) für die Nacht ergibt. In Richtung nach Osten, stadteinwärts, ergeben die gleichen Berechnungen Werte von 67,5 dB (A) für den Tag und 60,1 dB (A) für die Nacht.

Es ergibt sich, daß entlang der Hanauer Straße Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Da aktiver Lärmschutz nicht möglich ist, muß auf passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern diverser Lärmschutzklassen) zurückgegriffen werden. Die von der B 8 und 8 26 (Ebertbrücke) und der D8-Gleisanlage ausgehenden Emissionen sind zu dulden.

8.0 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 Aschaffenburger Stadtwerke voll garantiert.

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

9.0 Verwirklichung der Planung, Kosten

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

10. Sozialplan

Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

Aschaffenburg, 23.05.1989
- Stadtplanungsamt -

Holleber