

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136), hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 17.07.2001
STADT ASCHAFFENBURG

Herzog
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat in der Sitzung am 15.11.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16/1 für das Gebiet „Südlich Hasenhäweg“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2200/93 (Gemarkung Damm) zu ändern. Der Beschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 10.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 13.12.1999 bis 03.01.2000 stattgefunden. Die Bürger wurden über die Planung unterrichtet, zur Äußerung und Erörterung ist Gelegenheit gegeben worden.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2000 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 09.11.1999 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 21.02.2001 wurde mit Begründungsentwurf vom 21.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2001 bis 18.05.2001 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat die Bebauungsplanänderung vom 21.02.2001 in der Sitzung des Stadtrates vom 16.07.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 06.06.2001 gebilligt.

Aschaffenburg, 17.07.2001
STADT ASCHAFFENBURG

Herzog
Oberbürgermeister



Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 12.10.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über deren Inhalt wird 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, 15.10.2001
STADT ASCHAFFENBURG

Herzog
Oberbürgermeister



TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
TH 18m maximale Traufhöhe bezogen auf die absolute Höhenlage der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen am Scheitelpunkt der nördlichen Biegung des „Boschweg“)

BAUWEISE, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
— Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN
GFL Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANZEICHEN FÜR GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
3°-10° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ
HQ 100 förmlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze für den hundertjährigen Hochwasserfall

HINWEISE (PLANZEICHEN UND EINSCHRIEBE OHNE NORMCHARAKTER)
Schmutzwasserleitung DN 900
Elektroleitung 110 kV (unterirdisch)
vorhandene Grundstücksgrenze (Katasterstand 1997)
Flurstücksnummer
Maßangaben (in Meter)
bestehende Hauptgebäude und Nebenanlagen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der zulässigen Nutzung (Einschränkung der Lärmemissionen)
Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

1.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
Im Gewerbegebiet GE ist die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) nicht zulässig. Ausnahmeweise können der verbraucherneheren Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 700 qm zugelassen werden.

1.3 Betriebswohnungen
Ausnahmeweise zulässig sind Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser sind nicht zulässig.

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Ausnahmeweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in Lage und Orientierung so auszurichten, dass sie im Schallschatten der in einer Entfernung von ca. 230 Metern südlich gelegenen Bahnanlage (Bahnlinie Frankfurt/Main – Aschaffenburg) liegen. Schlafräume sind auf der larmabgewandten Seite der Wohnung bzw. des Gebäudes vorzusehen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
Aufschüttungen und Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nicht zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Vorgartenbereich (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Verlängerung der vorderen Baugrenze [Bezugspunkt: Erschließungsstraße]) sind bauliche Anlagen nur in Form von Zuwegungen, Zufahrten und Multimonnenstandplätzen zulässig. Der Vorgartenbereich darf nur zu maximal einem Drittel der Fläche versiegelt werden.

1.6 Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Aschaffenburg

1.7 Bauweise
Ausnahmeweise können abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Einzelgebäude in offener Bauweise eine Länge von 50 Metern überschreiten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

II.1 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,0 Meter sein.

II.2 Dächer
Die Dachneigung ist mit mindestens 3° und maximal 10° festgesetzt. Ausnahmeweise sind voll verglaste Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 30° sowie Shed- und Schalendachformen zulässig. Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht zulässig.

II.3 Garagen und Nebenanlagen
Sofern Garagen und/oder Nebenanlagen an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, müssen sie auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite eine einheitliche Bauflucht und Dachneigung aufweisen. Im Übrigen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen nur als Flach- oder Satteldach mit einer dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Firstrichtung und Dachneigung zulässig.

II.4 Abstandsflächen
Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung finden Anwendung.

III HINWEISE

III.1 Im Falle von Abgrabungen im Anschluss an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist auf die Erhaltung eines ausreichenden Hochwasserschutzes zu achten. Auf die erforderliche Berücksichtigung wasserrechtlicher Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.

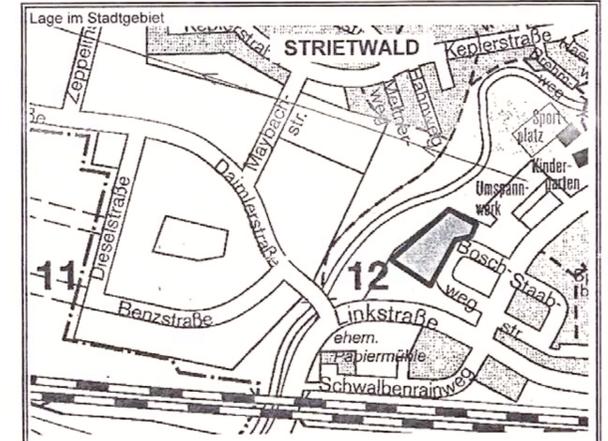
III.2 Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem städtischen Museum zu melden. Aufgedeckte Gegenstände und Fundorte sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

III.3 Es wird empfohlen, bei den Bauvorhaben geeignete bautechnische Vorkehrungen gegen Schichtenwasser oder anstehendes Grundwasser zu treffen.

III.4 Bei der Errichtung von Betriebswohnungen wird die Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse 3 [Schalldämmmaß 35-39 dB(A)] empfohlen. Die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) sind einzuhalten.

III.5 Bei Bauvorhaben oder Eingriffen in Gelände und Bewuchs im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die jeweiligen Versorgungsträger zu konsultieren, die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften sind zu beachten.

III.6 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

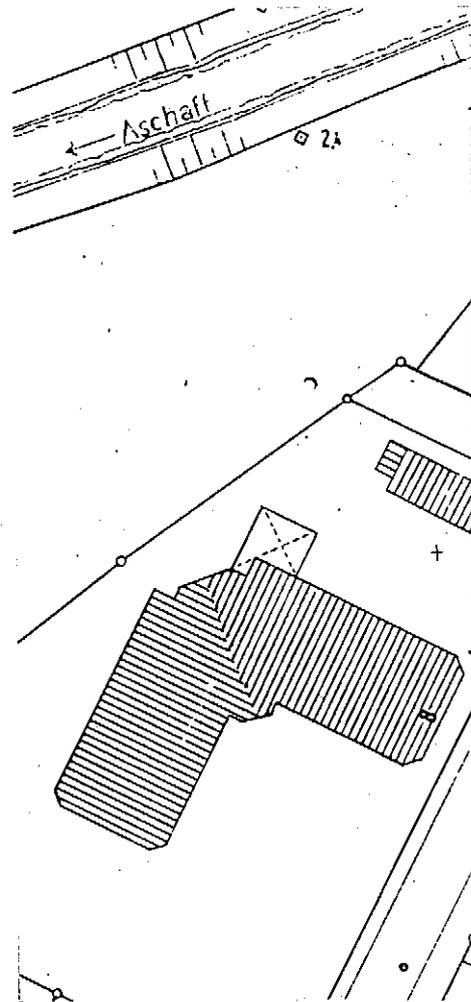
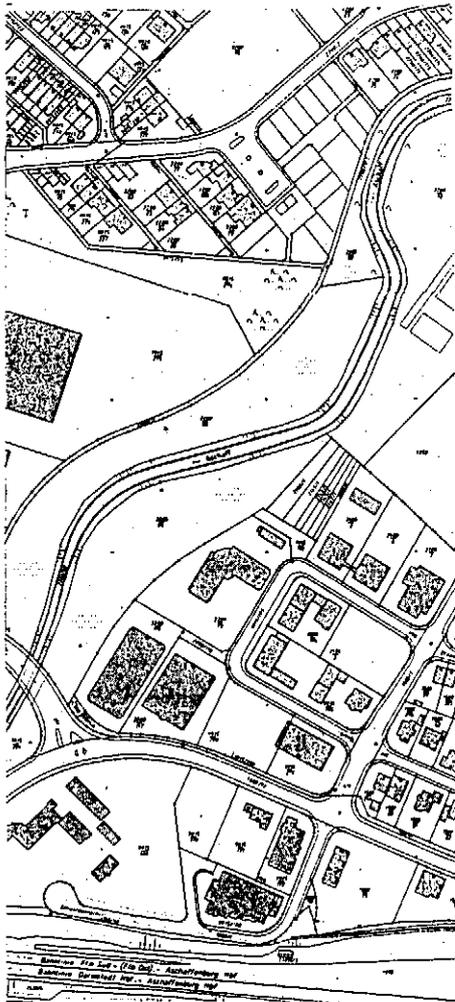


STADT ASCHAFFENBURG				
Bebauungsplanänderung für das Gebiet „Südlich Hasenhäweg“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2200/93, Gem. Damm				
Baureferat	Stadtplanungsamt			
Martens	Kettler			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bolch	21.02.01		1 : 500	16/1

ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANS NR. 16 / 1
FÜR DAS GEBIET „SÜDLICH HASENHÄGWEG“ IM BEREICH DES
GRUNDSTÜCKS Fl.Nr. 2200/93, GEMARKUNG DAMM

- BEGRÜNDUNG -



Stadt Aschaffenburg
Baureferat Stadtplanungsamt

Stand: 06. Juni 2001; ausgefertigt 17. Juli 2001

INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite	
1	Anlass der Bebauungsplanänderung	3
2	Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	3
3	Angaben zum Bestand	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.2	Grundzüge der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 02.08.1996	6
5	Erläuterung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	7
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1.1	Einschränkung der Lärmemissionen	7
5.1.1.2	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	7
5.1.1.3	Zulässigkeit von Betriebswohnungen	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.1.4	Verkehrsflächen	8
5.1.5	Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.3	Nachrichtliche Übernahme: Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Hochwasserabflusses	9
5.4	Hinweise	9
6	Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung (Bürgerbeteiligung)	10
6.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
6.2	Öffentliche Auslegung	11
7	Förmlicher Verfahrensverlauf	12

1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 16/1 „für das Gebiet zwischen Hasenhägweg, Strietwaldstraße, Aschaffbrücke, Schwalbenrainweg, Bahnlinie Aschaffenburg-Frankfurt und der Gemarkungsgrenze Mainaschaff“ wurde bereits durch Plan vom 25.01.1996 (rechtskräftig am 02.08.1996) in einem Bereich zwischen Schwalbenrainweg, Bahnlinie, Aschaff und der südwestlichen Begrenzung der Flurstücke 2200/92 und 1353 der Gemarkung Damm geändert.

Zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanänderung war das lediglich ca. 7,5m breite, in kommunalem Eigentum befindliche Flurstück 9915/192 als Grünfläche bzw. als öffentlicher Parkplatz festgesetzt worden, eine eigenständige gewerbliche Nutzung oder Bebauung war aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht möglich.

Die Baugrenze auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 2200/93 verlief in einem Abstand von ca. 4,5 Metern parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 9915/192.

Mittlerweile wurde der überwiegende Teil dieses Grundstücks vom Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 9900/23 (Flurstücksnummer der Teilfläche: 9915/300) erworben und mit selbigem verschmolzen.

Das neu gebildete Grundstück liegt zum größten Teil außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aschaff und ist auch in dem erweiterten Teil grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Infolge der Grundstücksneuordnung erscheint es nunmehr sinnvoll, durch Erweiterung der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche bei gleichzeitiger Ausweitung der überbaubaren Flächen eine intensivere Nutzung dieses voll erschlossenen Grundstücks zu ermöglichen.

Wasserrechtliche Aspekte sowie nachbarliche Belange stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen.

Neben der sinnvollen Erweiterung von Baurechten sind auch Präzisierungen und Korrekturen einiger textlicher Festsetzungen des Bebauungsplans angezeigt, um die Rechtsklarheit und Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu verbessern.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst aus der Gemarkung Damm die Flurstücke 2200/93 und 9915/192 teilweise (Stand Kataster 1997). Die Plangebietsgrenze verläuft entlang der südwestlichen und der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 2200/93 (Gemarkung Damm), knickt dann auf die nordöstliche Grenze des abgeteilten Grundstücks Fl.Nr. 9915/192 (Gemarkung Damm) ab und verläuft schließlich entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie des „Boschweg“ bis zur südlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 2200/93.

3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2200/93 befindet sich im Nordwesten Aschaffenburgs im Stadtteil Damm. Es liegt westlich am Boschweg an und hat eine Größe von ca. 4.500qm. Zum Zentrum Aschaffenburgs weist das Plangebiet eine Entfernung von ca. 2,5 km auf; der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbaufläche am „Schwalbenrainweg“ beträgt ca. 120 Meter, zur südlich gelegenen Bahnlinie Frankfurt/M. – Aschaffenburg sind es rund 230 Meter, zur westlich verlaufenden Aschaff etwa 60 Meter.

Abbildung 1: Stadträumliche Einordnung des Plangebiets



Der nordwestliche Streifen des Plangebiets liegt mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 8,5 Metern innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Aschaff.

Das Plangebiet ist verkehrsseitig erschlossen über die an den „Schwalbenrainweg“ angehängte Straße „Boschweg“.

Die für eine gesicherte Erschließung notwendigen stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmedien liegen an. Tangiert wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem von einem Schmutzwassersammler (DN 900), der die nordöstliche Ecke des Plangebiets schneidet, und von einer 110 kV Elektroleitung des Versorgungsträgers RWE, die allerdings innerhalb des „Boschweg“ mit einem Mindestabstand von vier Metern östlich des Plangebiets geführt wird.

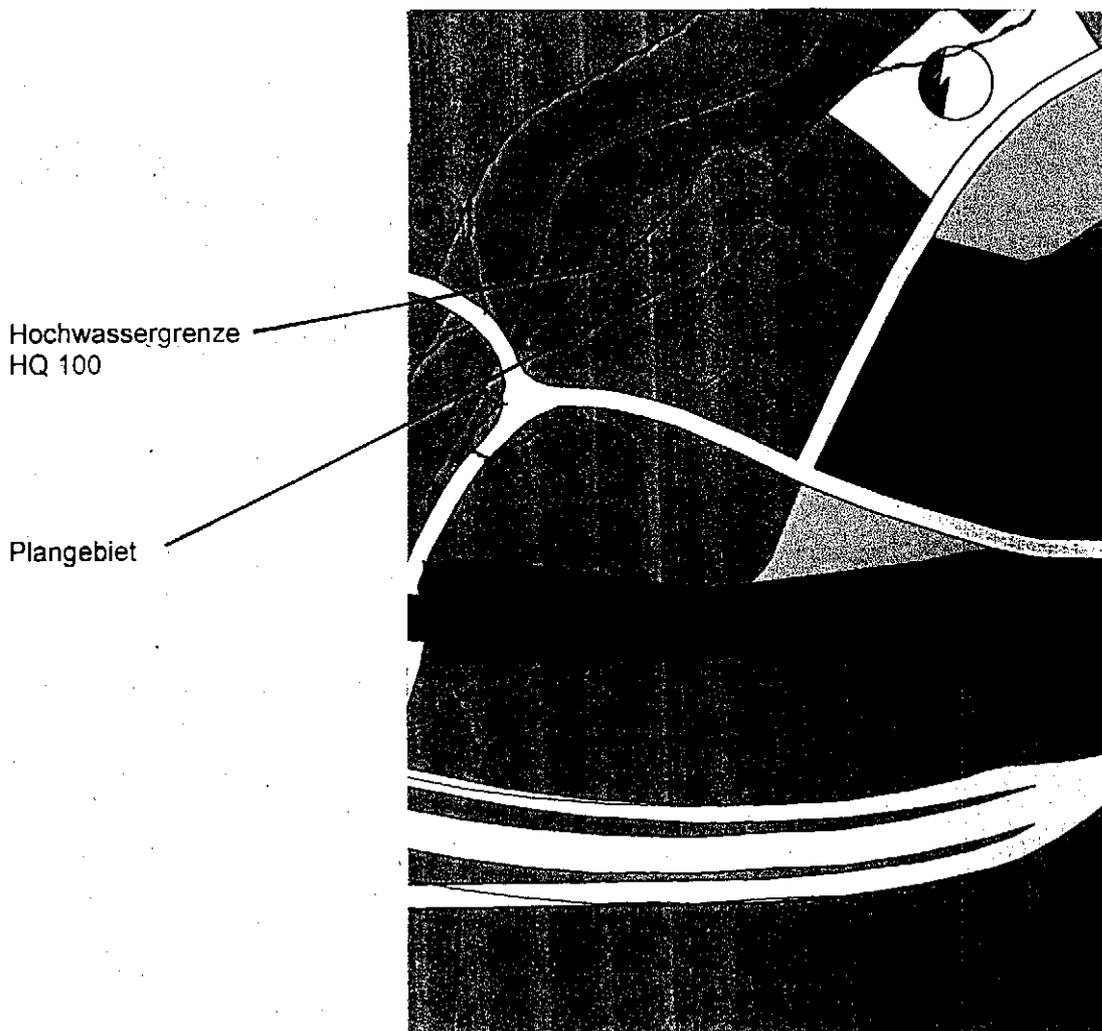
Bebaut ist das Plangebiet mit Betriebsgebäuden der Firma „Optik Glas“.

4 Planungsvorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Nutzungsart „Gewerbliche Baufläche“ einschließlich nachrichtlicher Übernahme der Hochwassergrenze HQ 100 dar.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg



M 1 : 5.000



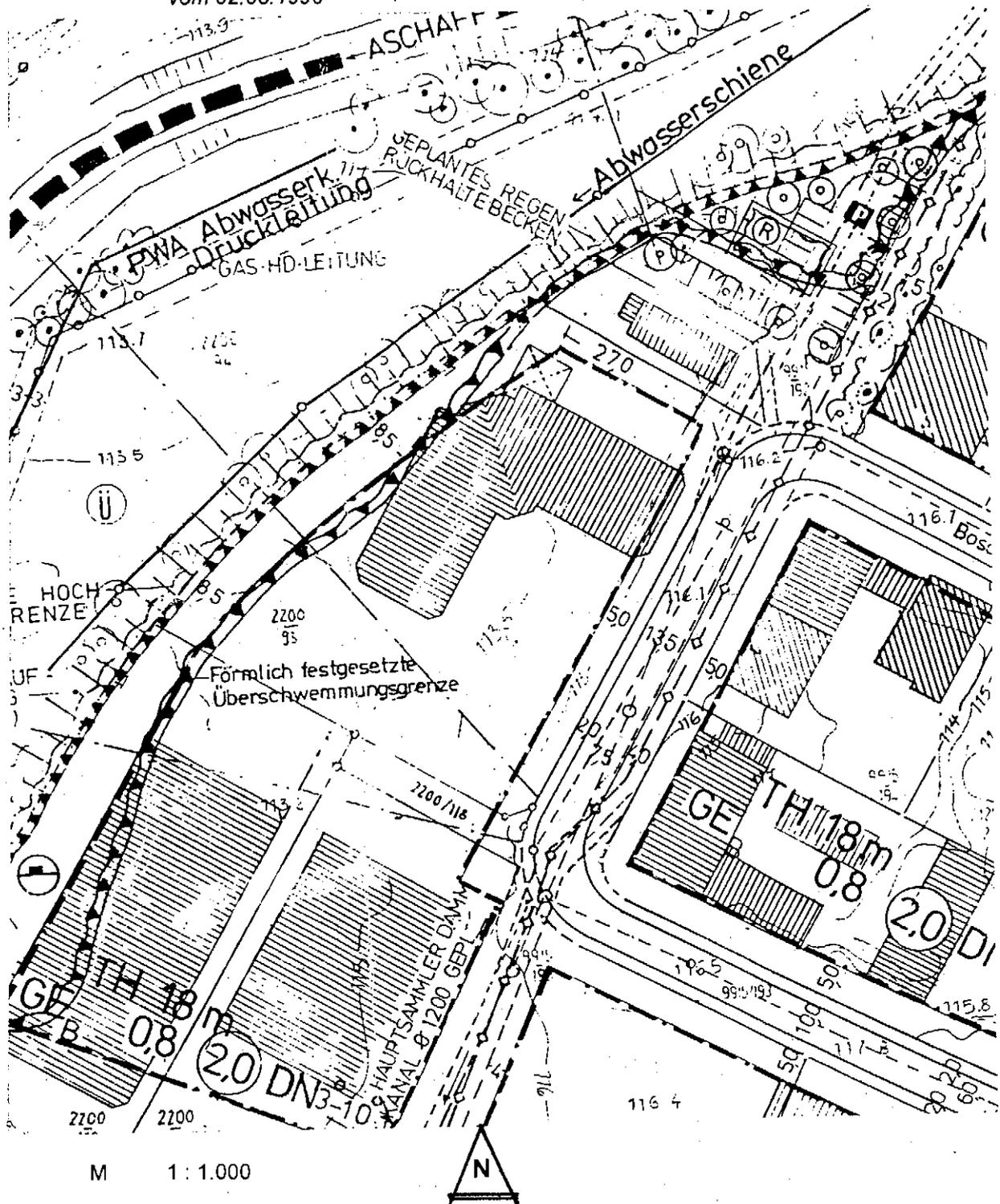
Die Bebauungsplanänderung ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Als Nutzungsart festgesetzt wird gewerbliche Baufläche, die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Aschaff ist entsprechend übernommen worden.

4.2 Grundzüge der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung Nr. 16/1/2 vom 02.08.1996

Für den Bereich der Flurstücke 2200/93 und 9915/192 setzt die derzeit rechtskräftige Bebauungsplanänderung vom 02.08.1996 „Gewerbegebiet“ fest, spart das Flurstück 9915/192 jedoch gänzlich aus der überbaubaren Fläche aus. Die förmlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze ist nachrichtlich dargestellt, unter Verweis auf die neu geplante Hochwassergrenze HQ 100 und auf geplante Böschungsaufschüttungen überschreitet die festgesetzte Baugrenze jedoch in Teilbereichen die Grenze des Überschwemmungsgebiets.

Das Maß der baulichen Nutzung ist definiert durch eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,0 und eine maximale Traufhöhe von 18 Metern bei einer festgesetzten Dachneigung zwischen 3° und 10°.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung Nr. 16/1/2 vom 02.08.1996



Darüber hinaus wird die Art der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Lärmemissionen sowie bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Weitere textliche Festsetzungen werden zur baulichen Ausgestaltung von Betriebswohnungen (Immissionsschutz), zur Anordnung und Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen, zur Dachgestaltung, zur Einfriedung und zur Gestaltung der Vorgärten getroffen.

5 Erläuterung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2200/93

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO fest.

5.1.1.1 Einschränkung der Lärmemissionen

Im Gewerbegebiet GE_B sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten. Aufgrund des Schutzanspruches der in der Nähe befindlichen Wohngebiete (z.B. das rund 120 Meter entfernte Wohngebiet am Schwalbenrainweg) ist die Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen der gewerblichen Betriebe und Anlagen geboten.

5.1.1.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist im Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können lediglich der verbrauchernahen Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von maximal 700 qm zugelassen werden.

Die Stadt Aschaffenburg hat in der Vergangenheit mit erheblichem Aufwand (über 36 Mio. DM) die Innenstadt saniert und dort im Interesse der Zentrumsbelebung und einer verbraucherorientierten Versorgung Flächen für den Einzelhandel geschaffen. Eine zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in peripherer Lage (z.B. in Gewerbegebieten) birgt die Gefahr, dass sowohl die Ladenflächen in der Innenstadt als auch die den Wohngebieten zugeordneten Einzelhandelsgeschäfte in ihrer Existenz gefährdet werden und somit tendenziell die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, die auf die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen im Wohngebiet angewiesen ist, nicht mehr gewährleistet werden kann.

Diese zu sichern ist aber Aufgabe der Bauleitplanung. Eine Klarstellung trifft § 1 Abs. 5 Nr.8 BauGB, wonach „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen sind. Diese Belange sind für eine geordnete städtebauliche Struktur wichtig, deshalb hat sich eine verbrauchernahe Versorgung an den Interessen der Wohnbevölkerung, und zwar auch der unmotorisierten, zu orientieren. Ziel ist daher vorrangig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich integrierten, (auch fußläufig) gut erreichbaren Standorten.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand, z.B. in Gewerbegebieten, bringt zudem eine Verknappung des Baulands für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe mit sich und steht somit potentiell im Widerspruch zur gewerblichen Entwicklung der Stadt Aschaffenburg. Hauptsächlich gilt dies für Einzelhandelsgroßprojekte sowie für Warensortimente, die „innenstadtrelevant“ sind und daher nicht in peripherer Lage angeboten werden sollen, da sie die Funktionsfähigkeit bereits integrierter Geschäftszentren gefährden und zudem unerwünschte Verkehrsprobleme aufwerfen.

Im vorliegendem Fall noch Spielraum in der Deckung des Bedarfs einer verbrauchernahen Versorgung der angrenzenden Wohngebiete im Stadtteil Strietwald sowie im Baugebiet Schönberg (Damm). Waren des täglichen Bedarfs besteht, können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 700 qm zugelassen werden, sofern sie ausschließlich der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen.

5.1.1.3 Zulässigkeit von Betriebswohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie sind aus Lärmschutzgründen in Lage und Orientierung allerdings so auszurichten, dass sie im Schallschatten der in einer Entfernung von ca. 230 Metern südlich gelegenen Bahnanlage (Bahnlinie Frankfurt/M. – Aschaffenburg) liegen. Schlafräume sind hierbei auf der lärmabgewandten Seite der Wohnung bzw. des Gebäudes vorzusehen.

Überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser sind nicht zulässig; die Betriebswohnungen müssen also in die gewerblich genutzten Baukörper eingegliedert werden, damit eine betriebsunabhängige Verselbständigung der Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8, die Geschossflächenzahl auf 2,0 und die maximale Traufhöhe auf maximal 18 Meter (Bezugspunkt: Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche Boschweg) festgesetzt. Diese Maße ermöglichen eine verdichtete gewerbliche Grundstücksausnutzung. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da dies den tatsächlichen Ausformungen und Anforderungen produzierender gewerblicher Betriebe nur unzureichend entspricht. Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe ist in vorliegendem Fall ein zweckmäßiges Instrument zur Begrenzung der baulichen Nutzung und fördert zudem das Bestreben einer flächensparenden Bauweise.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt ist eine offene Bauweise, die abweichend von § 22 Abs.2 BauNVO jedoch die Errichtung von Einzelbaukörpern mit einer Länge von mehr als 50 Metern gestattet. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt und umfassen unter anderem auch die bereits errichteten Baukörper auf dem Flurstück 2200/93: Die südwestliche Baugrenze verläuft auf der Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und schafft somit einen direkten Anschluss der überbaubaren Flächen des Flurstücks 2200/93 an die südlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Baugrundstücke. Parallel zum Boschweg verläuft die Baugrenze entlang der Giebelseiten der vorhandenen Baulichkeiten in einem Abstand von drei Metern zur Straßenbegrenzungslinie. Ebenfalls ein Abstand von drei Metern wird zur nordöstlichen Grenze des (inzwischen veränderten) Grundstücks Fl.Nr. 9915/192 eingehalten. Gemeinsam mit der verlängerten nordwestlichen Baugrenze wird somit eine Ausweitung der überbaubaren Flächen erzielt. Die nordwestliche Baugrenze wird in ihrer Führung zum größten Teil aus der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 02.08.1996 übernommen, so erklärt sich auch die teilweise Überschreitung der Hochwassergrenze. Die Erweiterung des Baufelds gen Nordosten bewirkt hingegen keine weitere Verletzung des Überschwemmungsgebiets der Aschaff.

Textlich wird aus wasserrechtlichen Gründen festgesetzt, dass Aufschüttungen und Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Aschaff nicht zulässig sind. Somit wird eine Unversehrtheit der Hochwassergrenze auch auf der Ebene der Bauleitplanung sicher gestellt.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der großzügigen Ausweisung der überbaubaren Flächen ist dies ohne Probleme zu realisieren, gleichzeitig wird der Erhalt von Grünsäumen entlang der Baugrenzen ermöglicht. Daher wird auch geregelt, dass im Vorgartenbereich (also auf den Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Verlängerung der vorderen Baugrenze [mit der Erschließungsstraße als Bezugspunkt]) bauliche Anlagen nur in Form von Zuwegungen, Zufahrten und Mülltonnenstandplätzen zulässig sind. Der Vorgartenbereich darf nur zu maximal einem Drittel seiner Fläche versiegelt werden.

5.1.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs gewährleistet allerdings, dass das Gewerbegebiet dauerhaft erschlossen bleibt.

5.1.5 Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Aufgrund des Verlaufs einer Schmutzwasserleitung (DN 900) im nordöstlichen Abschnitt des Plangebiets wird eine Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Aschaffenburg festgesetzt. Die Ausdehnung dieser Fläche wurde so bemessen, dass weitgehend ein nicht überbaubarer Mindestabstand von vier Metern zur Leitungssachse sichergestellt ist. Dieses Maß kann nicht eingehalten werden im Bereich des aus dem neu errichteten Baukörper auskragenden Treppenhauses, das an seinem Scheitelpunkt einen Abstand von lediglich 1,9 Metern zur Schmutzwasserleitung aufweist (und hier auch die Baugrenze geringfügig überschreitet).

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus stadtgestalterischen Gründen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung örtliche Bauvorschriften erlassen:

Demnach dürfen Einfriedungen nicht höher als zwei Meter sein.

Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 3° und 10° aufweisen. Voll verglaste Pultdächer dürfen ausnahmsweise mit einer stärkeren Dachneigung bis zu 30° ausgebildet werden, außerdem sind Shed- und Schalendachformen zulässig. Dachaufbauten und Dachgauben hingegen sind nicht zulässig, da sie aufgrund der geringen Dachneigung das Ortsbild beeinträchtigen würden.

Für Garagen und Nebenanlagen gelten gestalterische Regelungen, sofern sie an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden sollen. In diesen Fällen müssen sie auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite eine einheitliche Bauflucht und die gleiche Dachneigung aufweisen. Im Übrigen sind Dächer von Garagen und Nebenanlagen nur als Flach- oder Satteldach mit einer dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Firstrichtung und Dachneigung zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan sollen keine Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung zugelassen werden, deshalb wird im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO die Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO angeordnet.

5.3 Nachrichtliche Übernahme:

Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Hochwasserabflusses

Innerhalb des Plangebiets verläuft die durch Verordnung festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebiets der Aschaff. Diese wird in die Bebauungsplanänderung entsprechend übernommen.

Die Bauwerke und Aufschüttungen, die bereits in das Überschwemmungsgebiet hineinragen, sind durch Bescheid des Umwelt- und Ordnungsamtes der Stadt Aschaffenburg (Untere Wasserbehörde) vom 01.02.2001 genehmigt. Der erforderliche Hochwasserschutz wurde bzw. wird durch Retentionsraumausgleich in Form von Geländeabtrag am gegenüberliegenden Ufer der Aschaff gewährleistet. Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz und erfahren durch ihre teilweise Lage außerhalb der überbaubaren Flächen keine Beeinträchtigung.

5.4 Hinweise

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da sie bodenrechtlich nicht relevant sind oder auf anderen Rechtsvorschriften beruhen, die unabhängig von der Bauleitplanung eigenständig durchsetzbar sind. Dennoch bedürfen sie der Berücksichtigung.

So wird auf die Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen im Falle von Abgrabungen im Anschluss an das Überschwemmungsgebiet hingewiesen, ebenso auf denkmalrechtliche Vorgaben bei Auffindung von Bodentalerütern.

Da im Plangebiet mit Schichtenwasser oder anstehendem Grundwasser zu rechnen ist, werden entsprechende bautechnische Vorkehrungen empfohlen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Betriebswohnungen werden schallmindernde bautechnische Maßnahmen angeraten.

Schließlich wird auf die Notwendigkeit der Konsultation der jeweiligen Versorgungsträger bei Bauvorhaben oder Bodeneingriffen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen aufmerksam gemacht.

Im Übrigen gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

6 Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung (Bürgerbeteiligung)

6.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der (ersten) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter wurden von vier Institutionen Anregungen vorgebracht, die Einfluss auf die Überarbeitung des Änderungsentwurfs hatten.

Korrekturbedarf lag insbesondere bei den Baugrenzen vor, die eine Ausdehnung von überbaubaren Flächen in das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie ein Heranrücken von Bauwerken in den Schutzstreifen einer Schmutzwasserleitung ermöglichten.

Der ursprüngliche Entwurf zur Bebauungsplanänderung vom 09.11.1999 sah basierend auf einem für die Hochwassergrenze HQ100 geplanten Neuverlauf vor, die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 2200/93 nach Nordwesten in das durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aschaff hinein auszuweiten. Dieser Lösung war vom Wasserwirtschaftsamt widersprochen worden, weil eine Ausweisung von überbaubaren Flächen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich dem Artikel 61 des Bayerischen Wassergesetzes widerspricht.

Im öffentlich ausgelegten Änderungsentwurf vom 21.02.2001 wurde daher die nordwestliche Baugrenze auf ihren Verlauf in der geltenden Fassung der Bebauungsplanänderung vom 25.01.1996 (rechtsverbindlich 07.08.1996, ursprünglich festgesetzt in einer Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1988) zurückgenommen. Die Überschreitung der amtlich festgestellten Überschwemmungsgrenze konnte dadurch allerdings nicht vollständig behoben werden. Deshalb wurde durch Ergänzung einer (neuen) textlichen Festsetzung [*„Aufschüttungen und Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nicht zulässig“*] gewährleistet, dass weitere Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet ausbleiben.

Durch entsprechende Rücknahme der östlichen Baugrenze wurde auch vom Bestand an Entsorgungsleitungen auf ein vertretbares Maß abgerückt.

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde ein Hinweis auf die Regelungen des Art. 8 Abs.2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (Umgang mit Funden von Bodenaltertümern) in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Zwecks Erhöhung der Rechtssicherheit und –klarheit wurden schließlich im Textteil der Bebauungsplanänderung Korrekturen, Präzisierungen und Ergänzungen vorgenommen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die:

- Präzisierung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben,
- Konkretisierung der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) für Betriebswohnungen,
- Festsetzung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs.4+5 der Bayerischen Bauordnung,
- Ergänzung von Hinweisen auf wasserrechtliche Bestimmungen bei Abgrabungen und auf die geltende Fassung der Baunutzungsverordnung,
- Vervollständigung der Begründung zur Bebauungsplanänderung.

6.2 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden vom Wasserwirtschaftsamt (erneut) formalrechtliche Bedenken zur Lage von überbaubaren Flächen im Überschwemmungsgebiet (vgl. auch oben) vorgebracht. Unter Bezugnahme auf Artikel 61 des Bayerischen Wassergesetzes ist formal eine Festsetzung von Baugebieten in Überschwemmungsbereichen in der Regel rechtsfehlerhaft und kann zur Nichtigkeit der betreffenden Festsetzung führen.

In vorliegendem Fall wurde nun bereits im Jahre 1988 im Zuge einer Änderung des Bebauungsplans eine Ausweitung der Bauflächen in das Überschwemmungsgebiet hinein festgesetzt; unter der Maßgabe der geplanten Neuregelung der Hochwassergrenze hatte damals auch das Wasserwirtschaftsamt dem nicht widersprochen. Weiterhin wurden die in der Vergangenheit bereits errichteten baulichen Anlagen und Aufschüttungen nunmehr mit Bescheid des Ordnungsamtes der Stadt Aschaffenburg (Untere Wasserbehörde) vom 01.02.2001 nachträglich genehmigt.

Die Hochwassergrenze HQ 100 befindet sich also faktisch außerhalb überbaubarer Fläche, für die Angleichung der praktisch überholten, aber formell rechtsgültigen Überschwemmungsgrenze bedarf es allerdings eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Neufestlegung der HQ 100.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung bestand nun das Problem, einerseits den fachgesetzlichen Regelungen des BayWG Genüge zu tun, und andererseits die aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 abzuleitenden Rechte des betroffenen Flächeneigentümers nicht zu verletzen; mit einer vollständigen Rücknahme der Baugrenzen hinter die amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze könnte ein „Planungsschaden“ mit Entschädigungsansprüchen im Sinne der §§ 39 und 42 BauGB ausgelöst werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die amtlich festgesetzte nicht mehr der faktischen Überschwemmungsgrenze entspricht, wird die betreffende Baugrenze auf den rechtskräftigen Stand aus dem Jahr 1988 bzw. 1996 zurückgenommen. Die im Sinne des Art. 61 BayWG fehlerhafte Überschneidung von Bauflächen und Überschwemmungsgebiet hat für die Praxis eine sehr geringe Bedeutung. Es erscheint allerdings im Sinne der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geboten, eine formelle Anpassung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes an die tatsächlichen Verhältnisse vorzunehmen. Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren obliegt der Hoheit der Unteren Wasserbehörde.

Von der Industrie- und Handelskammer wurde angeregt, Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet gänzlich auszuschließen.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf vom 21.02.2001 regelt bereits durch textliche Festsetzung: *„Im Gewerbegebiet GE ist die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) nicht zulässig. Ausnahmsweise können der verbrauchernahen Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 700qm zugelassen werden.“*

Der Änderungsentwurf stellt damit klar, dass die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit „innenstadtrelevanten“ Sortimenten generell ausgeschlossen ist.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung des Gebiets dienen und somit auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Es liegt also erstens eine Einschränkung auf den Handel mit Gütern des alleinigen Grundbedarfs der angrenzenden Wohnbevölkerung vor (Wohngebiete Strietwald und Damm-Schönberg), und zweitens ist auch eine „schleichende“ Erweiterung bis an die Schwelle der Großflächigkeit (z.B. durch Ansiedlung mehrerer „kleinflächiger“ Handelsbetriebe) nicht zulässig, da in einem solchen Fall der Bedarf seitens der angrenzenden Wohngebiete in keiner Weise nachweisbar wäre.

Den Wünschen der IHK ist also bereits ausreichend Rechnung getragen.

Von Bürgerinnen und Bürger wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen geäußert.

Im Ergebnis der Offenlage ist keine Überarbeitung der planerischen Festsetzungen erforderlich. Lediglich in der Begründung zur Bebauungsplanänderung wurden redaktionelle Anpassungen (z.B. Integration der Abwägungsergebnisse) vorgenommen.

7 Förmlicher Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Anordnung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	15.11.1999
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- Beschlusses und der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	10.12.1999
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	13.12.1999 – 03.01.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen und Ämter	06.12.1999
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	19.03.2001
Öffentliche Auslegung und zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	17.04.2001 – 18.05.2001
Satzungsbeschluss	16.07.2001
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	12.10.2001