

Festsetzungen durch Text

- Immissionsschutz**
In Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die schädliche Einwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hervorrufen, insbesondere Betriebe und Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG in Verbindung mit § 2 der 4. BImSchV, nicht zulässig.
- Nutzung**
GE, GE u GE siehe Festsetzungen durch Planzeichen!
- Bauweise**
Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO können die einzelnen Gebäude das Maß von 50 m Länge überschreiten, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen.
- Abstandsflächen**
Gemäß Art. 6 und 7 BayBO.
- Dachneigung**
Die Dachneigung darf max 30° betragen. Die Dachneigung des bestehenden Hauptgebäudes an der Mühlstraße soll erhalten werden.
- Einfriedungen**
Zäune von mehr als 2,0 m Höhe dürfen nicht errichtet werden.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Schichtenwasser und Grundwasser**
Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. (Baugrunduntersuchung)
- Bodenfunde**
Bei Bodenfunde besteht Anmeldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Grünordnung**
Für die von Bebauung freien Grundstücksflächen ist mit dem Baueingebenen auch ein Begrünungsplan vorzulegen.

Festsetzungen durch Planzeichen

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB); (gemäß der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 der 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))
- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Ausgeschlossen ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher).
Ausnahmsweise kann ein Lebensmittelgeschäft mit einer Geschosfläche bis 900 m² zugelassen werden, wobei die Verkaufsfläche auf maximal 600 m² begrenzt wird.
 - GE I** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Ausgeschlossen ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher).
Ausnahmsweise kann in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben ein Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden.
 - GE II** Vorhandenes Gewerbegebiet im Überschwemmungsbereich der Aschaff gem. § 8 BauNVO.
Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Neubau erst nach Regulierung der Aschaff.
Zulässiger Dauerschallpegel für das GE-, GE I- und GE II-Gebiet:
tagsüber 60 dB (A) nachts 45 dB (A)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 - 21 a BauNVO)
- 0,6** Grundflächenzahl GRZ
 - 1,0** Geschosflächenzahl GFZ
 - III** Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straße mit Begrenzungslinie und Bordsteinkante

- P** private Kfz-Stellplatzflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 11 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Abwasserkanal

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche
 - Regenrückhaltebecken
 - Überschwemmungsgebiet
- Für eine Hochwassersicherheit bei HQ 100 müssen Zugänge und Öffnungen ca. 119,40 m ü NN liegen. Bei Verklauung der Brücke kann der Wasserspiegel über 119,40 m ü NN steigen.

Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende, grosskronige Bäume
- zu pflanzende Bäume (Pappeln, Robinien, Trauerweide)

Sonstige Planzeichen

- ZB 119,22 Höhenlage m ü NN
- ZB (119,36) Energiehöhen ü NN
- bestehende Böschungen
- geplante Böschungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gestaltung der baulichen Anlagen

- DN 30** Dachneigung in Altgrad als untere und obere Grenze. Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung einander anzuzugleichen
- R=10** Maßangabe in Meter

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1269 Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Betriebs- bzw. Nebengebäude

- abzubrechendes Gebäude

Nach Abschluss der Auffüllungen ist ein Verfahren zur Änderung des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes vom Unternehmensträger zu beantragen.

Der Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 06.07.1989 Nr. 420 - 4822.10 - 2/89 enthält folgende Auflage:
"Vor der Erstellung von Bebauung sind Untersuchungen durchzuführen, ob eine Kontamination des Bodens durch Halogenkohlenwasserstoffe vorliegt. Eventuell belastete Bereiche sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen."

Der Stadtrat (Fernsitzung) der Stadt Aschaffenburg hat die Auflage in der Sitzung am 07.08.1989 anerkannt.
Gleichzeitig hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 8 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 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.1988 (GVBl. S. 17) den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Begrenzung, Mühlstraße und Strietwaldstraße (Nr. 17/9) in der Fassung vom 05.12.1988, ergänzt durch die Auflage der Regierung von Unterfranken vom 06.07.1989, als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 14.02.1989, ergänzt durch die Auflage der Regierung vom 06.07.1989, gebilligt.

Aschaffenburg, 24.11.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Dr. Willi Reuland
Oberbürgermeister

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020 - 1 - 1 - 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.1988 (GVBl. S. 17) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 18.04.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.01.1985... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.09.1985... ortsüblich bekanntgemacht.

Aschaffenburg, 18.04.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.1985... hat durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 15.07.1985 bis 14.08.1985... stattgefunden. Am 28.09.1987 fand eine öffentliche Versammlung statt.

Aschaffenburg, 18.04.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.1988... auf der Grundlage des Planentwurfes vom 25.04.1988... gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Für die Abgabe der Stellungnahme wurde der Termin 28.02.1988... gesetzlich festgelegt.

Aschaffenburg, 18.04.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.1988... wurde mit der Begründung vom 06.04.1988... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.1988... bis 15.07.1988... öffentlich ausgestellt.

Aschaffenburg, 18.04.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.1988... wurde mit Begründung vom 14.02.1989... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.1989... bis 03.02.1989... öffentlich ausgestellt. Die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, wurde auf die geänderten Teile beschränkt.

Aschaffenburg, 18.04.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.03.1989... den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.1988... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 14.02.1989... gebilligt.

Aschaffenburg, 18.04.1989
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

Vermerke der Regierung von Unterfranken
Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 14.02.1989...
Nr. 420-4822.10-2/89
eine Heilene Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 28. Januar 1990
Regierung von Unterfranken
Dr. Wilhelm Müller

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
23.12.02.1990

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstatunden 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, 26.02.1990
STADT ASCHAFFENBURG
d. Reuland
Oberbürgermeister

STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Begrenzung, Mühlstraße und Strietwaldstraße Nr. 17/5

Baureferat: *N. Müller*
Kummer: *Haller*

Sachbearbeiter: *Beiser*
Beiser

Datum: 01.07.1987
geändert: 28.10.1987, 14.04.1987, 05.12.1988

Maßstab: 1:1000

B-Plan Nr.: 17/5

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Begrenzung, Mühlstraße und Strietwaldstraße (Nr. 17/5)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 den westlichen Teilbereich des Plangebietes als gemischte Baufläche, den östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und die Fläche südlich der Aschaff als Grünfläche dar. Weiterhin ist im Bereich der Einmündung Strietwaldstraße/Mühlstraße der Bau eines Regenrückhaltebeckens dargestellt.

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

2. Allgemeines, Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des Planbereiches befinden sich die Fabrikationsgebäude der ehemaligen Firma Ultra. Um nach deren Liquidierung in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Größe, Lage und Beschaffenheit

3.1 Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt im Stadtteil Damm.

3.2 Im Westen grenzt das Gebiet an die Strietwaldstraße, im Norden bildet die Aschaff die Grenze, im Osten/Südosten das Grundstück Flst.-Nr. 2938, im Süden bildet die Mühlstraße die Grenze.

An das Bebauungsplangebiet grenzen folgende Nutzungen an:

Im Westen ein in seinen Emissionen einem Mischgebiet gleichgestelltes Gewerbegebiet,
im Osten ein Mischgebiet und
im Süden ein allgemeines Wohngebiet

3.3 Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 5 ha.

3.4 Das Gelände ist im Flußbereich eben und steigt in Richtung Haidstraße und Mühlstraße an. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 7 m.

- 3.5 Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes sowie der Böschung zur Mühlstraße im Überschwemmungsgebiet der Aschaff.
- 3.6 Im Bereich der Mühlstraße befinden sich neben einem größeren Parkplatz mehrere ältere Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

4. Planungskonzept

4.1 Art der Nutzung

Nördlich der Mühlstraße wird auf einer Tiefe von ca. 55 - 70 m ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665) ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit von Bauvorhaben dahingehend, daß die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig ist. Im westlichen Teilbereich ist lediglich die Errichtung eines Lebensmittelfachgeschäftes zulässig. Ein Lebensmittelfachgeschäft liegt dann vor, wenn ein in sich zusammenhängendes Sortiment in großer Auswahl in unterschiedlichen Preislagen mit ergänzendes Dienstleistungen (z. B. Kundenberatung durch geschultes oder speziell ausgebildetes Personal) angeboten wird. Die zulässige Geschosfläche wird auf 900 m², die Verkaufsfläche auf 600 m² begrenzt. Im östlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche (GE_I) kann ausnahmsweise ein Verkauf an Endverbraucher in Verbindung mit einem Handwerksbetrieb bzw. einem produzierenden Gewerbebetrieb zugelassen werden. Der im Osten anschließende Bereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Aschaff. Eine Auffüllung und Hochwasserfreilegung kommt derzeit nicht in Betracht, da in diesem Falle die Oberkante der erforderlichen Aufschüttung über der Höhe der Zugänge der bestehenden Gebäude liegen würde. Dieser Teilbereich wird als Gewerbegebiet (GE_{II}) ausgewiesen, ohne daß eine überbaubare Fläche festgesetzt wird. Eine Möglichkeit zur Neubebauung kann erst nach einer Regulierung der Aschaff und der Hochwasserfreilegung geschaffen werden. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgt aufgrund der vorhandenen und auch weiterhin verwendbaren Fabrikgebäude der ehemaligen Firma Ultra (Bestandsschutz).

Im Stadtgebiet von Aschaffenburg besteht ein Mangel an Gewerbeflächen. Zur Freihaltung des Gewerbegebietes zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes wird grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Zudem ist der östliche Teilbereich durch die Hanglage im Süden und die Aschaff im Norden schlecht erschlossen, so daß es zur Ansiedlung von stark frequentierten Einzelhandelsbetrieben nicht geeignet ist.

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

Die Stadt Aschaffenburg hat das Gutachten "Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk" erstellen lassen. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der vorhandenen und der benötigten Verkaufsfläche im Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk besteht. In dieser Untersuchung wird zwar angeführt, daß im Stadtgebiet ca. 11 000 m² Verkaufsfläche fehlen würden, seit dem Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (Juli 1986) sind allerdings neue Verkaufsflächen entstanden (Bavaria-Passage, Schöntal-Passage, Alte Mälzerei), so daß mittlerweile der Bedarf an Verkaufsflächen als weitgehend gedeckt gelten kann. Eine weitere Vergrößerung würde zu einem Verdrängungswettbewerb führen, von welchem insbesondere die Innenstadt betroffen wäre.

Diese ist mit 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 beeinträchtigt, dem Zentrum droht eine Verödung.

In dem vorhandenen Gewerbegebiet bestehen bereits Handwerksbetriebe, welche auch an Endverbraucher verkaufen. Eine solche Nutzung, welche nicht in direkte Konkurrenz zur Innenstadt tritt, wird im östlichen Bereich weiter zugelassen.

In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes sind in den letzten Jahren neue Wohngebiete in den Stadtteilen Damm (Schönberg) und Strietwaldsiedlung entstanden, für welche eine ausreichende Versorgung zur Zeit nicht gegeben ist. Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird im westlichen Bereich des Gewerbegebietes, welches in direkter Nachbarschaft der neu entstandenen Wohngebiete liegt und von dort gut fußläufig zu erreichen ist, die Errichtung eines Lebensmittel-Fachgeschäftes zugelassen. Durch die Begrenzung der Geschoßfläche auf 900 m² und der Verkaufsfläche auf 600 m² wird gewährleistet, daß kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Auswirkungen auf die Innenstadt und auf die angrenzenden Gebiete entsteht.

Der vorhandene Parkplatz an der Mühlstraße soll bestehen bleiben und wird als private Stellfläche festgesetzt.

Im Bereich der Einmündung der Strietwaldstraße in die Mühlstraße wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Der Bereich zwischen Aschaff und dem geplanten Gewerbegebiet bzw. der bestehenden Bebauung an der Mühlstraße und Haidstraße wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl 0,6

Geschoßflächenzahl 1,0

3 Vollgeschosse

4.3 Stellflächen

Der bestehende Parkplatz an der Mühlstraße soll erhalten bleiben und als private Stellfläche für einen geplanten Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb und den im Osten angrenzenden Gewerbebetrieben dienen.

4.4 Verkehrerschließung

Das Baugebiet ist über die Mühlstraße, den Schwalbenrainweg und die Strietwaldstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Mühlstraße ist heute sehr stark belastet. Ein geplanter Lebensmittelmarkt dient aufgrund seiner möglichen Größe vor allem der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten. Ein Einkaufszentrum mit überregionaler Bedeutung entsteht nicht. Aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit wird der Verkehr in der Mühlstraße nur geringfügig zunehmen.

Die Stadt Aschaffenburg hat das Planungsbüro Obermeyer in München beauftragt, den durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zusätzlich verursachten Verkehr in der Mühlstraße zu ermitteln.

Die Verkehrszunahme ist auf der Grundlage der im Rahmen eines Baus nachzuweisenden Stellplätze zu errechnen. Die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf 600 m² beschränkt. Entsprechend Nr. 3.1 der Anlage zu Abschnitt 3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MAB1 Nr. 6/1978) ist für Läden, Waren- und Geschäftshäuser ein Stellplatz je 30 - 40 m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisen. Die erforderliche Stellplatzzahl beläuft sich auf (600 m² Verkaufsfläche: 30 m² Verkaufsfläche pro Stellplatz) = 20 Stellplätze.

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Stellplatzzahl wurden durch das Planungsbüro Obermeyer Erhebungen an vergleichbaren Einkaufszentren sowohl am Werktag wie auch am Wochenende durchgeführt. Dabei ergab sich, daß die durchschnittliche Parkdauer unabhängig vom Wochentag in der Größenordnung von 30 Minuten lag. Der Auslastungsgrad der Parkplätze betrug von Montag mit Donnerstag 85 %, freitags und samstags 95 %.

Von Montag mit Donnerstag sind somit 68 Fahrten pro Stunde (20 Stellplätze x 2 Kraftfahrzeuge pro Stellplatz und Stunde x 85 % x 2 für Hin- und Rückfahrt), freitags und samstags 76 Fahrten/Stunde (20 Stellplätze x 2 Kraftfahrzeuge pro Stellplatz und Stunde x 95 % x 2 für Hin- und Rückfahrt) zu erwarten.

Die Untersuchung des Planungsbüros Obermeyer hat darüberhinaus gezeigt, daß ein Teil der Einkaufsfahrten mit dem Weg zum bzw. vom Stadtzentrum verbunden ist. Dadurch reduziert sich der durch den Einkaufsmarkt zusätzlich verursachte Verkehr um ca. 40 %. Die auf die Mühlstraße zusätzlich zukommende Belastung beträgt somit von Montag mit Donnerstag 41 Fahrten/Stunde (60 % aus 68), freitags und samstags 46 Fahrten/Stunde (60 % aus 76).

Die letzte Verkehrszählung in der Mühlstraße datiert vom 05., 06. und 07.10.1988. Die Verkehrsbelastung beträgt 6 796 Kfz/24 h. Entsprechend der DIN 18 005 - Teil 1 vom Mai 1987 (Schallschutz in der städtebaulichen Planung) - entfallen auf den Nachtverkehr (22.00 - 6.00 Uhr) 6 %, auf den Tagverkehr (6.00 - 22.00 Uhr) 94 % des Verkehrsaufkommens. Somit ergibt sich am Tag eine Gesamtbelastung von 6 388 Kfz/16 Stunden (94 % aus 6 796). Die stündliche Belastung beläuft sich dementsprechend auf (6 388 Kfz/16 Stunden: 16 Stunden =) 399 Kfz/h.

Auf der Grundlage der o. g. Daten beträgt die Verkehrszunahme von Montag mit Donnerstag 10,3 % (Steigerung um 41 Fahrten gegenüber 399 Fahrten), freitags und samstags 11,5 % (Zunahme um 46 Fahrten gegenüber 399 Fahrten). Entsprechend der DIN 18 005 beläuft sich die Zunahme des Verkehrslärmpegels gegenüber dem bisherigen Zustand auf 0,5 dB (A).

Die erwartete Verkehrszunahme kann von dem vorhandenen Straßennetz bewältigt werden, es ist nur eine geringe Steigerung des Lärmpegels ohne spürbare Zusatzbelastung für die Anwohner zu erwarten.

Die Zufahrt zum Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes sowie zum östlichen Bereich des Gewerbegebietes erfolgt über eine rückwärtige Erschließung mit Anschluß an die Strietwaldstraße. Eine Belastung der Wohnbevölkerung an der Mühlstraße durch den Lärm ein- und ausfahrender Fahrzeuge wird dadurch vermieden. Die Mühlstraße ist im Bereich des Geländes der ehemaligen Firma Ultra anbaufrei. Es ist nicht zu erwarten, daß der Parkplatz über die Ladenschlußzeiten hinaus öffentlich genutzt wird, da er sich in Privatbesitz befindet. Störungen durch einen nicht standortgebundenen Verkehr sind außerhalb d. Ladenschlußzeiten hier nicht zu befürchten.

4.5 Begrünung

Für den Bereich des Parkplatzes sowie der öffentlichen Grünfläche werden zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Mit den Genehmigungsplänen für die einzelnen Bauvorhaben ist für die Außenanlagen ein Begrünungsplan vorzulegen. Der Raum zwischen Aschaff und der geplanten Bebauung soll im Zuge der Renaturierung der Aschaff das "Aschaffbegleitgrün" in ausreichender Breite aufnehmen (Aschaff-au). Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde von der Stadt Aschaffenburg gebeten, Pläne für die Renaturierung der Aschaff in diesem Bereich auszuarbeiten. Dieser südlich der Aschaff vorgesehene Grünzug entspricht den Plänen des Wasserwirtschaftsamtes und ist mit diesem abgestimmt. Die im Auwald befindlichen großkronigen Bäume sind von der unteren Naturschutzbehörde eingemessen und als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Eine im Grünzug gelegene Fabrikhalle genießt Bestandsschutz.

4.6 Hochwasserfreilegung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt im Hochwassergebiet der Aschaff (HQ 100). Standorte für neue Baumaßnahmen sind nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes durch Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen und Gebäudeabbruch hochwasserfrei zu legen.

Für eine Hochwassersicherheit bei HQ 100 müssen Zugänge und Öffnungen ca. 119,40 m über NN liegen. Bei Verklauung der Brücke kann der Wasserspiegel über 119,40 m über NN steigen.

5. Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die schädliche Einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hervorrufen, insbesondere Betriebe und Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG in Verbindung mit § 2 der 4. BImSchV nicht zulässig.

Wegen des im Süden des Baugebietes angrenzenden allgemeinen Wohngebietes sind die Emissionen im Gewerbegebiet bezüglich der Norm DIN 18 005 auf die für ein Mischgebiet zulässigen Werte herabgesetzt. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet betragen für die Tagzeit 60 dB (A) und für die Nachtzeit 45 dB (A).

Bei der Zulassung von Gewerbebetrieben ist Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung zu nehmen.

6. Altlasten

Auf dem Gelände befand sich früher eine Meßwerkzeugfabrik.

Nachdem Anhaltspunkte für eine Belastung des Bodens mit Zyaniden vorlagen, entnahm das Ordnungsamt der Stadt Aschaffenburg Bodenproben und ließ diese darauf untersuchen. Eine Belastung mit Zyaniden konnte nicht festgestellt werden.

In Bezug auf mögliche CKW-Stoffe wird empfohlen, vor der Bebauung der Grundstücke Bodenluftmessungen vorzunehmen, um eine mögliche Kontamination des Erdreiches zu überprüfen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Mühlstraße.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die städtische zentrale Wasserversorgungsanlage.

Die Abwässer werden der zentralen Kanalisation der Stadt zugeführt.

Die Strom- sowie die Gasversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich. Die geplanten Baugrundstücke bzw. die Grundstücksanteile für das öffentliche Grün sind lediglich aus der bestehenden Fläche herauszumessen.

9. Kosten und Finanzierung

Die Verkehrsanlagen (Straße, Gehsteig, Omnibushaldebuchten, Parkflächen) sowie die Entwässerungsanlage sind bereits fertiggestellt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB fallen nicht mehr an, da die Beiträge bereits erhoben wurden.

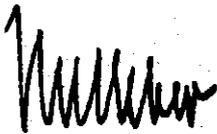
Beiträge für die Entwässerungsanlage entfallen lediglich auf den Anteil der neu hinzukommenden Anlagen, soweit diese die bei der bereits erfolgten Abrechnung angesetzten Nutzungsgrößen überschreiten.

Die Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser liegen bereits in der Verkehrsanlage. Die Gebühren für den Anschluß an diese Versorgungsanlagen werden nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadtwerke erhoben.

10. Voraussichtliche Auswirkung und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

Aschaffenburg, 14.02.1989
Stadtplanungsamt



ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Begrenzung,
Mühlstraße und Strietwaldstraße (Nr. 17/5)

Die Regierung hat mit Bescheid vom 06.07.1989 Nr. 420-4622.10-2/89 den von der Stadt Aschaffenburg am 06.03.1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 17/5 für das Gebiet zwischen Aschaff, östlicher Begrenzung, Mühlstraße und Strietwaldstraße vom 01.07.1987 in der Fassung vom 05.12.1988 gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit Art. 36 Abs. 1, 2. Alternative BayVwVfG unter nachstehender Auflage im Anzeigungsverfahren nicht beanstandet:

"Vor der Erstellung von Bebauung sind Untersuchungen durchzuführen, ob eine Kontamination des Bodens durch Halogenkohlenwasserstoffe vorliegt. Erheblich belastete Bereiche sind gemäß § 9 (5) 3 BauGB zu kennzeichnen."

Der Stadtrat (Feriensenat) der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 07.08.1989 diese Auflage anerkannt.

Zur Feststellung der Kontamination wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Die Untersuchungsergebnisse vom 26.08.1989 und 11.09.1989 liegen in der Anlage bei.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, daß einer Bebauung kein entscheidungswichtiger Grund entgegensteht, die bisher festgestellte LHKW-Konzentration zeige keine Sanierungsnotwendigkeit an.

Aschaffenburg, 24.11.1989
- Stadtplanungsamt -
I. A.



Holleber

E: 29.8.89

ANGEWANDTE GEOLOGIE

Mitglied im Bundesverband Deutscher Geologen e.V. BDG

Stadt Aschaffenburg
Umwelt- und Ordnungsamt
z. Hd. Herrn Gerlach

8750 Aschaffenburg

26. 8. 1989

Betr.: Vorbericht zur LHKW-Untersuchung im "Ultra"gelände

Sehr geehrter Herr Gerlach,

gemäß den mit Ihnen während des Ortstermines vom 1. 8. 89 festgelegten Bohransatzpunkten wurden folgende Beprobungen durchgeführt (siehe Kartenbeilage):

Bezeichn.	Datum	Ergebnis in ug/l Bodenluft bzw. Wasser		
S 1	11.8.89	1,1,1-Trichlorethan	< 0,02	Luft
		Trichlorethen	< 0,02	
		Tetrachlorethen	0,03	
S 2	11.8.89	kein Nachweis		Wasser
	14.8.89	kein Nachweis		Wasser
S 3	11.8.89	Trichlorethen	0,03	Wasser
	14.8.89	Trichlorethen	7,76	Wasser
S 4	11.8.89	1,1,1-Trichlorethan	0,06	Luft
		Trichlorethen	5,53	
		Tetrachlorethen	0,05	
S 5	14.8.89	1,1,1-Trichlorethan	0,03	Luft
		Trichlorethen	0,06	
		Tetrachlorethen	0,03	
S 6	11.8.89	1,1,1-Trichlorethan	< 0,02	Luft
		Trichlorethen	0,53	
		Tetrachlorethen	< 0,02	
S 7	14.8.89	1,1,1-Trichlorethan	0,03	Luft
		Trichlorethen	< 0,02	
		Tetrachlorethen	0,03	

Dipl. Geologe Jürgen Brehm
Hydro- u. Ingenieurgeologie - Rohstoffvorsorge - Abbauplanung - Geotechnischer Umweltschutz - Bodenuntersuchungen
Backhausstraße 15
8754 Grobostheim 4
Telefon 06026 - 7691

ANGEWANDTE GEOLOGIE

Mitglied im Bundesverband Deutscher Geologen e.V. BDG

- 3 -

Die neueren Untersuchungsergebnisse werden Ihnen nach Erhalt unverzüglich mitgeteilt.

Für Rückfragen steht Ihnen der Verfasser jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Brehm
Diplom-Geologe
Angewandte Geologie
Beckhausstraße 15
8754 Grobostheim 4

Kopie: Fa. May & Eilbacher
z. Hd. Herrn May
8750 Aschaffenburg

Dipl. Geologe Jürgen Brehm · Beckhausstraße 15 · 8754 Grobostheim 4 · Telefon 06026 - 7691
Hydro- u. Ingenieurgeologie - Rohstoffvorsorge - Abbauplanung - Geotechnischer Umweltschutz - Bodenuntersuchungen

E: 12.9.89 J.

17/5
Rei.

ANGEWANDTE GEOLOGIE

Mitglied im Bundesverband Deutscher Geologen e.V. BDG

Verwaltungsamt
26. OKT. 1989

Stadt Aschaffenburg
Umwelt- u. Ordnungsamt
z. Hd. Herrn Buchner

8750 Aschaffenburg

11. 9. 1989

Betr.: Zusatzbericht zur LHKW-Untersuchung im "Ultra"gelände

Sehr geehrter Herr Buchner,

gemäß dem Zwischenbericht vom 25. 8. 1989 wurden in den Bohrpunkten S 3 und S 4 (siehe beiliegender Lageplan) LHKW-Kontaminationen nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Dringlichkeit der Situation im Bap-bereich S 3 (geplantes Bauvorhaben) wurden in diesem Grundstück am 29. 8. 1989 zwei weitere Bohrungen bis in 3,5 m abgeteuft und zwei Wasserproben gezogen. Die Ergebnisse bestätigten die vorangegangenen Untersuchungen. (Tel. Vorabinfo erfolgte am 5. 9. 1989)

In S 9 wurde kein Nachweis, wie zuvor in S 2, geführt.

Die Probe von S.8 ergab folgende LHKW-Konzentrationen in ug/l:

- 1.1.1-Trichlorethan 3,91
- Trichlorethen 17,30
- Tetrachlorethen 0,20

Es ist somit der Nachweis erbracht, daß im Umgebungsbereich von S 8 (S 3) eine LHKW-Kontamination vorliegt. Diese zeigt noch keine Konzentration die eine Sanierung erforderlich macht. (Siehe Vorbericht)

Nach bisherigem Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, daß diese Kontamination nicht ursprünglich ist. In vorhandenen Grünland waren keine Emittenten nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung des Bodenaufbaus (siehe Schlußbericht) und Beachtung des historischen Bachverlaufs ist im Bereich S 8

Dipl. Geologe Jürgen Brehm
Backhausstraße 15
8754 Großostheim 4
Telefon 06025 - 7091
Hydro- u. Ingenieurgeologie - Rohstoffvorsorge - Abbauplanung - Geotechnischer Umweltschutz - Bodenuntersuchungen

ANGEWANDTE GEOLOGIE

Mitglied im Bundesverband Deutscher Geologen e.V. BDG

- 2 -

von einer "günstigen" Wegbarkeit für LHKW aus östlicher Richtung auszugehen.

Die Situation mit den Entwicklungsmöglichkeiten stellt sich wie folgt dar:

1. Am Untersuchungsort ist eine LHKW-"Falle" nachgewiesen mit der Konsequenz einer Untersuchungsweiterführung zur Definition von Qualität und Quantität in räumlicher Position
2. Der Untersuchungsort befindet sich am östlich Ende einer Kontaminationsfahne. Die Herkunft der Fahne ist im östlichen Ultrgelände zu suchen.
3. Der Untersuchungsort befindet sich an der westlichen Spitze einer Kontaminationsfahne. Auch hier ist der Emittent im östlichen Ultrgelände zu suchen.

Der Absender schlägt vor in absehbarer Zeit ein gemeinsames Gespräch mit allen beteiligten Personen zu führen.

Zu diesem Gespräch wird ein Untersuchungskonzept vorgestellt.

Einer Bebauung steht nach Ansicht des Verfassers kein entscheidungswichtiger Grund entgegen. Die bisher festgestellten LHKW-Konzentration zeigen kein Sanierungsnotwendigkeit an.

Sollte im Rahmen der weiteren Untersuchungsarbeiten eine Sanierung des Grundwassers notwendig werden ist dies unter Berücksichtigung der bekannten Bauvorhaben weiterhin möglich. In diesem Fall wären u. Umständen (noch nicht absehbar) wegen der schwierigen Zugangsmöglichkeiten höhere Kosten zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Brehm
Diplom-Geologe
Angewandte Geologie
Bachhausstraße 15
8754 Großostheim 4

Kopie: Fa. May & Eilbacher, Stadt AB - Bauamt

