

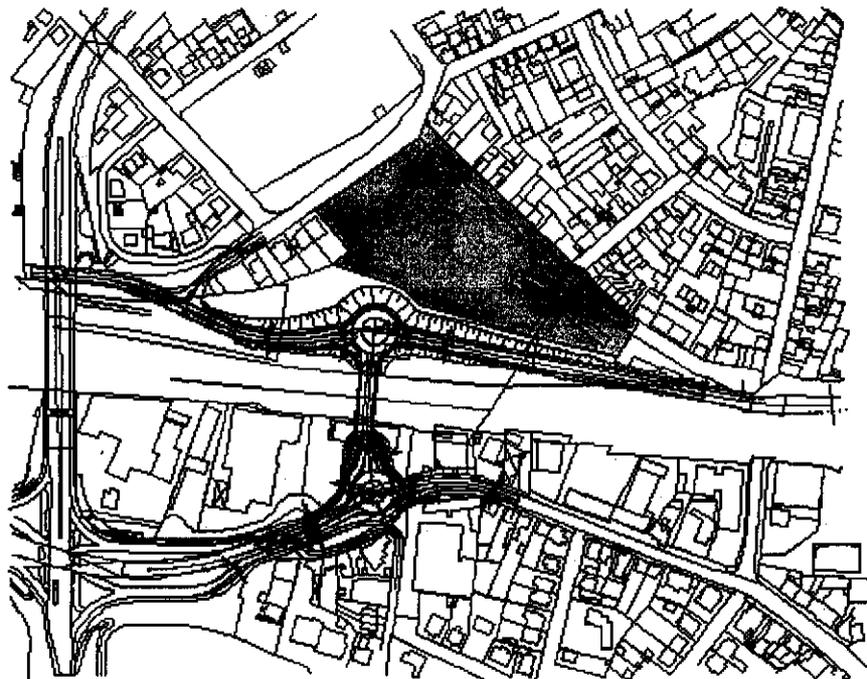
STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

7/61 – no-ri

BEGRÜNDUNG

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Südwestlich Schönbergweg“ zwischen Linkstraße, Schönbergweg und Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg (Nr. 18/9)



0 Planungsanlass

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Deutschen Bahn AG, die Verkehrsflächen, die zum Bahnbetrieb des Bahnverkehrs nicht mehr benötigt werden, aufzugeben.

Um diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können, war die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planbereich ist für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geeignet, da das Plangebiet bereits von Erschließungsstraßen eingefasst ist. Die Wertigkeit des Plangebietes wird zurzeit stark überdeckt durch brachgefallene Nutzungen. Die untergenutzten Grundstücke dienen teilweise als Abstellflächen für Lastkraftwagen oder zum kurzfristigen Parken von Personenwagen. Die vorhandenen Gewerbebauten stehen in keiner geordneten städtebaulichen Struktur, der Zustand der gewerblichen Hallen vermittelt den Eindruck von abgewirtschafteter Gebäudesubstanz.

Das städtebauliche Planquartier bedarf dringend einer baulichen Neuordnung, Anlegung einer inneren Erschließung und Verbesserung der straßenbegleitenden Bebauung an der Linkstraße und dem Schönbergweg.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung soll sein, dass den Bedürfnissen nach stabiler Nutzung der Grundstücke, nach genügend Licht, Luft und Sonne, nach ausreichend Stellplatzmöglichkeiten, nach Ergänzung und Erweiterung der Bausubstanz und der Erhaltung der Arbeitsplätze nachgekommen wird.

Das Plangebiet besteht zu ca. 75% aus Flächen für Bahnbetriebsanlagen, die auf Grund struktureller Änderungen bei der Deutschen Bahn für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt werden und damit einer anderen Nutzung zugeführt werden können, die restlichen 25% der Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privater Hand.

Entsprechend der bisherigen Nutzung, die ausschließlich gewerblicher Art war (Speziation, Autoreparatur-Werkstätte, Bauunternehmung) und im Hinblick auf die Umgebungsnutzung ist es vorgesehen, den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gegliedertes Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes war daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten.

I Planungsrechtliche Situation

I.1 Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Zentrums der Stadt Aschaffenburg.

Durch die städtebauliche Neuordnung und den Bau neuer Erschließungssysteme in diesem geplanten Gewerbegebiet soll Gewerbetreibenden die Möglichkeit geboten werden, sich unmittelbar am Rande des Stadtzentrums ansiedeln zu können.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dar.

I.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich bestand bisher kein Bebauungsplan. Die bauliche Nutzung regelte sich daher nach § 34 BauGB. Die geometrische Form des Plangebietes wird im Nordwesten durch die Linkstraße, im Nordosten durch den Schönbergweg, im Südosten und Südwesten durch die angrenzenden Bebauungspläne bestimmt.

Im nordöstlichen Teil, südlich der Linkstraße grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17/1 an, der ein Mischgebiet mit 2-geschossiger Bauweise ausweist. Die Bauplätze in diesem Gebiet sind fast ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Die bebauten Flächen nordöstlich des Schönbergweges sind nicht mit einem Bebauungsplan überplant und regeln sich daher planungsrechtlich nach § 34 BauGB.

II **Bestandsbeschreibung**

II.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,088 ha. Es liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt, zwischen 1100 und 1500 m Luftlinie vom Stadtzentrum (Herstatturm) entfernt. Begrenzt wird es im Norden vom Schönbergweg, im Süden von der Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg und im Westen von der Linkstraße bzw. einer dort bereits vorhandenen Bebauung.

II.2 Bodenverhältnisse und Topographie

Die orientierenden Untersuchungen zu schädlichen Bodenverunreinigungen wurden räumlich eingegrenzt und im Bebauungsplan unter „Kennzeichnung“ aufgenommen. Im Einzelnen wurden die Flächen umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, als auch Verdachtsflächen, die anthropogene Auffüllungen einschließen.

Topographisch stellt sich das Baugebiet als nahezu ebene Fläche dar. Lediglich die Trasse des Schönbergweges fällt am östlichen Ende zur Unterführung der Müllerstraße um ca. 5 m ab.

II.3 Erschließung

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird das Plangebiet von der geplanten Hauptverkehrsstraße „Bahnparallele“ tangiert. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer, die vom Schönbergweg angefahren werden kann.

II.4 Nutzung

Die Nordostseite des Schönbergweges ist geprägt durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Nördlich der Linkstraße liegt das Friedhofsgelände von Damm, nordwestlich schließt sich Wohnbebauung an, im Süden des geplanten Gewerbegebietes verläuft die Bahnstrecke Aschaffenburg – Frankfurt bzw. Aschaffenburg – Darmstadt. Zwischen dem Baugebiet und der Bahnlinie liegt die planfestgestellte Trasse der künftigen Hauptverkehrsstraße „Bahnparallele“.

Die Flächen im Plangebiet werden gewerblich genutzt. Es ist mit Speditionshallen, einer Autoreparatur-Werkstatt und Betriebsgebäuden einer Bauunternehmung bebaut.

II.5 Bebauung und Stadtgestalt

Der vorhandene Baubestand im Plangebiet zeigt eine ungeordnete städtebauliche Struktur auf, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes für die zukünftige Bebauung so geändert werden muss, dass die bereits vorhandene überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Struktur, insbesondere am Schönbergweg nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Das im Plangebiet eingelagerte rechtskräftig festgesetzte Mischgebiet an der Linkstraße erfordert weitere Maßnahmen, die eine städtebauliche Einbindung und den Übergang in das Gewerbegebiet gewährleisten.

II.6 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Das Planquartier ist entlang des Schönbergweges weitgehend versiegelt und lückenhaft mit gewerblichen Bauten bzw. Bürogebäuden bebaut.

Die untergenutzten Grundstücksteile insbesondere im Innenbereich des Plangebietes sind unregelmäßig befestigt, unbefestigte Bereiche sind mit Wildwuchs überzogen.

III. Städtebauliche Bewertung

III.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Gemäß Altlastenkataster der Stadt Aschaffenburg bestand im Plangebiet an etlichen Stellen Altlastenverdacht.

Daraufhin erfolgten Beprobungen die den Verdacht bestätigt haben. Es wurden Boden- und Bodenluftverunreinigungen mit aromatischen Stoffen und Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Die Belastungen entstanden wahrscheinlich durch Auffüllungen mit Abfallmaterialien und durch den Umgang mit Mineralölprodukten. Eine kurzfristige Gefährdungslage hinsichtlich des Grundwassers und eventueller Verwehungen oder direkter oraler Aufnahme ist angesichts der geringen Auswaschbarkeit der Belastungen und der zurzeit bestehenden Oberflächenversiegelung nicht zu erkennen.

Die belasteten Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

III.2 Erschließung und Verkehr

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Kanäle, außerdem wird das Plangebiet durch eine von Süden nach Norden verlaufende Hauptwasserleitung und Hauptgasleitung durchschnitten.

Das Plangebiet ist zurzeit nicht ausreichend erschlossen. Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist derzeit mangelhaft. Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Nähe zur Ringstraße (Schillerstraße) und zur geplanten Trasse der sogenannten „Bahnparallele“, die das Baugebiet am südöstlichen Rand tangiert, stellen denkbar günstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung dar.

III.3 Grünstruktur

Der vorhandene, marginale Baumbestand ist unter ökologischen Gesichtspunkten nicht erhaltenswert.

III.4 Nutzung und Stadtgestalt

Die derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind auslaufend. Durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erhält der Planungsbereich eine neue Identität.

IV. Städtebauliche Ziele

IV.1 Nutzung und Bebauung, Stadtgestalt

Im Planungsbereich wurde die besondere Bauweise, die weitgehend der offenen Bauweise entspricht, festgesetzt, wobei die Gebäude das Maß von 50 m Länge überschreiten dürfen, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen. Weiterhin ist eine gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis zu 5 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen möglich.

Der Planbereich wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen.

IV.2 Grünverbindung

Die Erschließung im Planbereich soll mit Baumpflanzungen ausgestattet werden. Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf die Begrünung der privaten Freiflächen insbesondere im Randbereich entlang der Bahnbetriebsanlagen wird besonderer Wert gelegt.

IV.3 Erschließung, Grundstückszuschnitte

Die Grundstückszuschnitte sind bedingt durch die neu anzulegenden Erschließungsstraßen und durch die geplanten Erschließungswege neu zu ordnen. Die Neuordnung kann als private Grenzregelung erfolgen.

IV.4 Altlasten, Lärmimmissionen

Die vorhandenen Bodenverunreinigungen befinden sich im Bereich von baulichen Anlagen oder Befestigungen, die vor einer Errichtung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung beseitigt werden müssen. Wenn entsprechende Abbruchmaßnahmen vorgenommen werden, sind die belasteten Böden je nach der tatsächlich zur Ausführung kommenden Nutzung durch Aushub zu beseitigen und durch einen Gutachter zu begleiten.

Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen zulässig, die eine zulässige Geräuschemission von 60/45 dB(A) je m² Tag/Nacht nicht überschreiten (flächenbezogener Schalleistungspegel).

Die Planung wurde so konzipiert, dass im südlichen Geltungsbereich die Gewerbegebietsflächen so angelegt sind, dass durch ihre spätere Bebauung auch das Mischgebiet an der Linkstraße einen Schallschutz erfährt, da im Süden die Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

Hinsichtlich des Schallschutzes wurden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen. Hiernach sind Wohn- und Schlafräume aus Lärmschutzgründen auf der von der Lärmquelle (Bahnlinie Aschaffenburg – Frankfurt/Main, Bahnlinie Aschaffenburg – Darmstadt) abgewandten Seite grundrissmäßig zu orientieren. In anderen Fällen sind für Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster einschließlich der entsprechenden Zusatzeinrichtungen der Klasse 3 einzubauen. Wohn- und Schlafräume die der Lärmquelle zugewandt sind, sind mit mechanischen Lüftungseinrichtungen und einem bewährten Schalldämmmaß $R_w = 15 - 25 \text{ dB(A)}$ auszustatten.

V. Einzelfestsetzungen

V.1 Verkehrsflächen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes wurden im Zuge der inneren Erschließung Längsparkstreifen angeordnet, die durch Pflanzstreifen für Baumpflanzungen regelmäßig unterbrochen werden.

Des Weiteren sind im Rahmen von Bauanträgen die jeweiligen notwendigen Stellplätze auf den Gewerbegebietsflächen nachzuweisen.

V.2 Abbrüche

Um eine städtebauliche Neuordnung des Planungsbereiches zu erreichen, ist es notwendig, den vorhandenen Altbaubestand weitgehend zu beseitigen.

V.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung im Planungsgebiet wurde so festgesetzt, dass entlang der Bahnlinie und entlang des Schönbergweges ein Gewerbegebiet GE entsteht. Damit wird erreicht, dass insbesondere in schalltechnischer Hinsicht die nördlich angrenzenden Bebauungsbereiche, die bereits mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan festgesetzt sind, bzw. teilweise Planungsbereiche darstellen, die nach § 34 zu beurteilen sind, einen Immissionsschutz finden. Es wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine bauliche Abschirmung zu den Bahnanlagen erreicht. Weiterhin sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die für die Friedhofsnutzung und für die Wohnnutzung entlang des Schönbergweges unverträglich sind! Insbesondere durch störende Betriebszeiten oder hohe Ziel- und Quellverkehrsanteile mit davon herrührenden Schallemissionen. Gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung daher eingeschränkt und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Freisportanlagen (z. B. Sportplatz) ausgeschlossen. Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen soll ein Plangebiet festgesetzt werden, in dem nur wenig Wohnnutzung möglich ist. Aus diesem Grund werden keine freistehenden Wohngebäude zugelassen und das Wohnen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Die Grundflächenzahlen im Gewerbegebiet wurde mit 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahlen liegt im Gewerbegebiet bei 2,0.

Um eine Sicherung der stadtgestalterischen Ziele zu erreichen, wurde die Geschosshöhe am Schönbergweg der bereits vorhandenen Bebauung angepasst und auf max. 4 Geschosse festgelegt. Die Oberkante der Gebäude wurde mit einer Maximalhöhe von 16,0 m definiert. Die Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse im südlichen Bereich des Planungsgebietes wurden mit 3 Vollgeschossen und mit einer max. Oberkante von 12,00 m festgesetzt. Durch diese Abstufung wird ein besserer Immissionsschutz bedingt durch die nahegelegene Bahnparallele erreicht.

V.4 Baufluchten, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine straßenbegleitende Bebauung am Schönbergweg ermöglicht wird. Entlang der Linkstraße ist die Bebauung entsprechend der Baugrenzen so zu konzipieren, dass eine möglichst geschlossene straßenbegleitende Bebauung erreicht wird. Außerdem wurde die „besondere Bauweise“ festgesetzt, sodass Maße von 50 m Länge in der offenen Bauweise überschritten werden dürfen, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen. Ausdrücklich wurde festgesetzt, dass eine gemeinsame einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen zulässig ist.

V.5 Stellplatzanordnung

Die Stellplatznachweise sind im Genehmigungsverfahren zu Bauvorhaben bauordnungsrechtlich zu fordern. Öffentliche Parkplatzanlagen sind im Planungsbereich nicht vorgesehen, jedoch bieten die geplanten Stellplätze entlang der Erschließungsstraße die Möglichkeit, Besuchern ihre Pkw abzustellen.

V.6 Telekommunikation

Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen in dem Planungsbereich wird nicht zugelassen.

V.7 Lärmschutz

Zur Gewährleistung des Lärmschutzes entlang der Straßen sind im Bebauungsplan besondere Vorschriften zur Anordnung der Aufenthaltsräume und zum Einbau von Schallschutzfenstern einzuhalten.

VI. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im privaten Besitz und teilweise im Besitz der Deutschen Bahn. Die Deutsche Bahn AG ist Eigentümerin der Grundstücke (Flst.Nrn. 1600, 1600/2, 1601 und 1597/3). Zwischenzeitlich wurden die Flächen durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) entwidmet, sodass die Flächen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18/9 genutzt werden können. Die Flächen können je nach Bedarf parzelliert und unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes an Interessenten veräußert werden. Eine Bodenordnung ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung des Plangebietes gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

Aschaffenburg, 13. Januar 2005

Stadtplanungsamt

i.A.


Brender

aufgestellt:


Nobiling

Statistische Daten

Freiflächen (nicht überbaubare Fläche)	5.078,52 m ²	24,32 %
Gewerbegebietsflächen (GE)	10.862,94 m ²	52,03 %
Straßenflächen	4.938,72 m ²	23,65 %
Gesamtflächen	20.880,18 m²	100 %
=	2,088 ha	

Pangebiet Nr. 18/9

