

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### Art der baulichen Nutzung

**GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl  
**GFZ** Geschossflächenzahl  
**BMZ** Baumassenzahl  
 z.B. III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
 z.B. F > 1500 m<sup>2</sup> mindest Grundstücksgröße

#### Bauweise, Baugrenzen

**Baugrenze**  
**Baulinie**

#### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen.

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
**Öffentliche Verwaltungen**

#### Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

**Bahnanlagen**

#### Verkehrsräume

**Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Öffentliche Parkfläche**  
**Einfahrt**  
**Einfahrtbereich**  
**Bereich ohne Ein- Ausfahrt**

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

**Elektrizität**

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

**Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**PF** Einzelne Pflanzflächen  
**Umgränzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen**  
**PB** Einzelne Pflanzbindungsflächen  
**Einzelbäume (Erhalt)**

#### Sonstige Planzeichen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
**Grenze unterschiedlicher Nutzung**

### Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z.B. 0°-30° Dachneigung (im Altgrad), untere und obere Grenze

### Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

z.B. 142 Flurstücksnummer  
 bestehende Hauptgebäude  
 bestehende Nebengebäude und Garagen  
 Maßangaben (in Meter)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5-6 und § 8 Abs.2-3 BauNVO

Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke:

1.1 In den Baugebieten GE und GE<sub>1</sub> sind die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs.2 Nr. 3-4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Ausschluss von Vergnügungststätten:

1.2 In den Baugebieten GE und GE<sub>1</sub> ist die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

Einschränkung von Betriebswohnungen:

1.3 In den Baugebieten GE sind die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebswohnungen (§ 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO) ab dem 3. Stockwerk zulässig. In den Baugebieten GE und GE<sub>1</sub> müssen nach Norden und nach Westen orientierte Aufenthaltsräume von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen mit Schallschutzfenstern der Klasse IV (Schalldämmmaß 40-44 dB(A)) ausgestattet werden. Nach Süden und nach Osten orientierte Aufenthaltsräume von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen müssen mit Schallschutzfenster der Klasse III (Schalldämmmaß 35-39 dB(A)) ausgestattet werden.

Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel:

1.4 In den Baugebieten GE und GE<sub>1</sub> sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in den Baugebieten GE<sub>1</sub> Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Bekleidungsartikel, Elektrowaren und Tapete sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig (jeweils im Sinne der "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen). Darüber hinaus sind in den Baugebieten GE und GE<sub>1</sub> ausnahmsweise produzierende und dienstleistungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche beliebiger Sortimente zulässig, sofern die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Einschränkung zulässiger Lärmemissionen:

1.5 In den Baugebieten GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 und 17 BauNVO i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB

Bauliche Höhe:

1.6 In den Baugebieten sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante) durch Planschrieb geregelt. Bezugspunkt für die festgesetzten baulichen Höhen ist der jeweils dem betreffenden Grundstück (straßenseitige Grundstücksgrenze) oder Baukörper nächstgelegene Höhenpunkt in der Verkehrsfläche (Gehweg). Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsröhre etc.

überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO

Überschreitung der Baulinien:

1.7 Gebäudeteile, die in ihrer Breite maximal die Hälfte der Breite des Hauptbaukörpers einnehmen, dürfen die festgesetzte Baulinie ausnahmsweise um bis zu fünf Meter unterschreiten.

Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO

1.8 Die offene Bauweise wird abweichend so festgesetzt, dass Einzelgebäude eine Länge von 50m überschreiten dürfen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

1.9 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen.

Festsetzung von Leitungsrechten § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

1.10 Die festgesetzten Flächen zur Begründung von Leitungsrechten dienen der Führung von Leitungen und Kabeln (Gas, Elektro, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung.

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

1.11 Auf der festgesetzten Pflanzfläche PF 1 sind in einem Abstand von ca. 12m Bäume der Art "Quercus pedunculata" (Eiche, Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet >6m<sup>2</sup>) anzupflanzen. Die Flächen sind von Nebenanlagen mit Ausnahme von Gleisführungen und -anschlüssen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu lassen bzw. zu entsiegeln. Die Erhaltung von adäquatem Baumbestand innerhalb der Pflanzfläche PF 2 kann entsprechend angerechnet werden.

1.12 Auf der festgesetzten Pflanzfläche PF 2 sind in einem Abstand von ca. 8m Bäume der Art "Betula pendula" (Birkweide, Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet >6m<sup>2</sup>) anzupflanzen. Die Flächen sind von Nebenanlagen mit Ausnahme von Gleisführungen und -anschlüssen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu lassen bzw. zu entsiegeln. Die Erhaltung von adäquatem Baumbestand innerhalb der Pflanzfläche PF 2 kann entsprechend angerechnet werden.

1.13 Auf der festgesetzten Pflanzfläche PF 3 sind in einem Abstand von ca. 12m Bäume der Art "Taxus baccata" (Eisföhre, Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet >6m<sup>2</sup>) anzupflanzen. Die Flächen sind von Nebenanlagen mit Ausnahme von Gleisführungen und -anschlüssen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu lassen bzw. zu entsiegeln. Die Erhaltung von adäquatem Baumbestand auf dem Grundstück können auf diese Bestimmung angerechnet werden. Baumpflanzungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2m einhalten.

1.14 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkröniger, standortgerechter Laubbau (Stammumfang 12-14 cm, Pflanzbeet >6m<sup>2</sup>) zu pflanzen. Die Pflanzgebiete gemäß der Festsetzungen unter Nr. 1.11, 1.12 und 1.13, Pflanzgebiete nach Maßgabe der kommunalen Stellplatzsatzung (GdStPlatz) sowie die Erhaltung von adäquatem Baumbestand auf dem Grundstück können auf diese Bestimmung angerechnet werden. Baumpflanzungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 2m einhalten.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

1.15 Die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen sind zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten, ebenso sind vorhandene Gehälze zu erhalten. Zusätzliche Bepflanzungen sind zulässig.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift):

Abstandsflächen:

11.1 Mit Ausnahme von Bereichen, in denen Außenwände vorgeschrieben sind (Baulinien), finden die Bestimmungen des Art. 6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Anwendung.

### Hinweise

11.1 Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen PF 1, PF 2 und PF 3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

11.2 Zum verbesserten Schutz vor schädlichen Verkehrslärmwirkungen wird empfohlen, Aufenthaltsräume in Betriebswohnungen nach Süden zu orientieren.

11.3 Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenschuttsteinen sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundenen Gegenstände und Fundort von Bodenschuttsteinen sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

11.4 Es gilt die Baumutzungsverordnung (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).

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (IGBl. S. 133, BayRS 2132-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (IGBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 04.01.2004  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 i. V.  
 gez. Werner Elsässer  
 Werner Elsässer  
 Bürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 15.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 14.11.2003 in der Zeit vom 02.02.2004 bis 23.02.2004 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2004 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 14.11.2003 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 05.03.2004.

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.04.2004 wurde mit Begründungsentwurf vom 27.04.2004 in der Zeit vom 09.08.2004 bis einschließlich 10.09.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 30.07.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

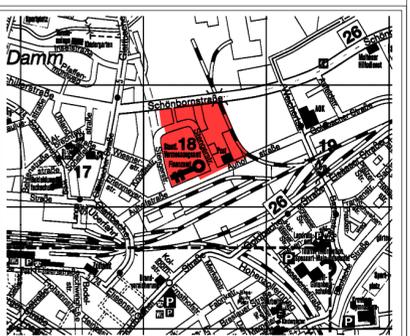
Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 08.11.2004 den Bebauungsplan vom 27.04.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 20.09.2004 gebilligt.

Aschaffenburg, 04.01.2004  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 i. V.  
 gez. Werner Elsässer  
 Werner Elsässer  
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 06.01.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplatz, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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, 07.01.2005  
 STADT ASCHAFFENBURG  
 i. V.  
 gez. Werner Elsässer  
 Werner Elsässer  
 Bürgermeister



**STADT ASCHAFFENBURG**

**Bebauungsplan "Stengerstraße"**  
**für das Gebiet zwischen Ringstraße, Schönbornstraße, Gleisanlage und Auhafstraße**

Referat für Stadtentwicklung

Keller

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bolch/Lingh	14.11.2003	27.04.2004	1:1000	20/1b

H/B = 7200 / 16000 (1:5m<sup>2</sup>) Stand 17.01.2005 Altplan

# BEBAUUNGSPLAN NR. 20 / 1b

„STENGERSTRASSE“  
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ÖSTLICHER RINGSTRASSE,  
SCHÖNBORNSTRASSE, GLEISANLAGE UND AUHOF-  
STRASSE



## BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
<b>I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
I.1 Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	4
I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	5
I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
<b>II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen	6
II.1.1 Flächennutzungsplan	6
II.1.2 Aktuelles Planungsrecht	6
II.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	6
II.2 Informelle Planungsgrundlagen	7
II.2.1 Landschaftsplan	7
II.2.2 Rahmenplanung für den Damm-Ost (1996)	7
II.2.3 Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)	7
<b>III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG</b>	<b>8</b>
III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	8
III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
III.1.2 Bauweise und Stadtgestalt	8
III.1.3 Städtebauliche Mängel	9
III.2 Freiraum und Grünflächen	9
III.3 Verkehrserschließung	10
III.4 Technische Infrastruktur	11
III.5 Altlasten	11
III.6 Immissionen	11
III.7 Eigentumsverhältnisse	11
<b>IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION</b>	<b>12</b>
IV.1 Städtebauliches Grundgerüst	12
IV.2 Verkehrserschließung	13
IV.3 Grünflächen und Bepflanzungen	13
IV.4 Bodenordnung	13

	Seite	
<b>V</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>14</b>
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	14
V.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
V.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
V.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
V.1.4	Größe von Baugrundstücken	17
V.1.5	Flächen für den Gemeinbedarf	17
V.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
V.1.7	Verkehrsflächen	17
V.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen	17
V.1.9	Flächen zur Begründung von Leitungsrechten	18
V.1.10	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
V.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -	18
V.3	Hinweise	19
<b>VI</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]</b>	<b>19</b>
<b>VII</b>	<b>KENNDATEN DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
<b>VIII</b>	<b>FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>21</b>

## ANHANG

Liste des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Infrastruktur und Technologie zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren

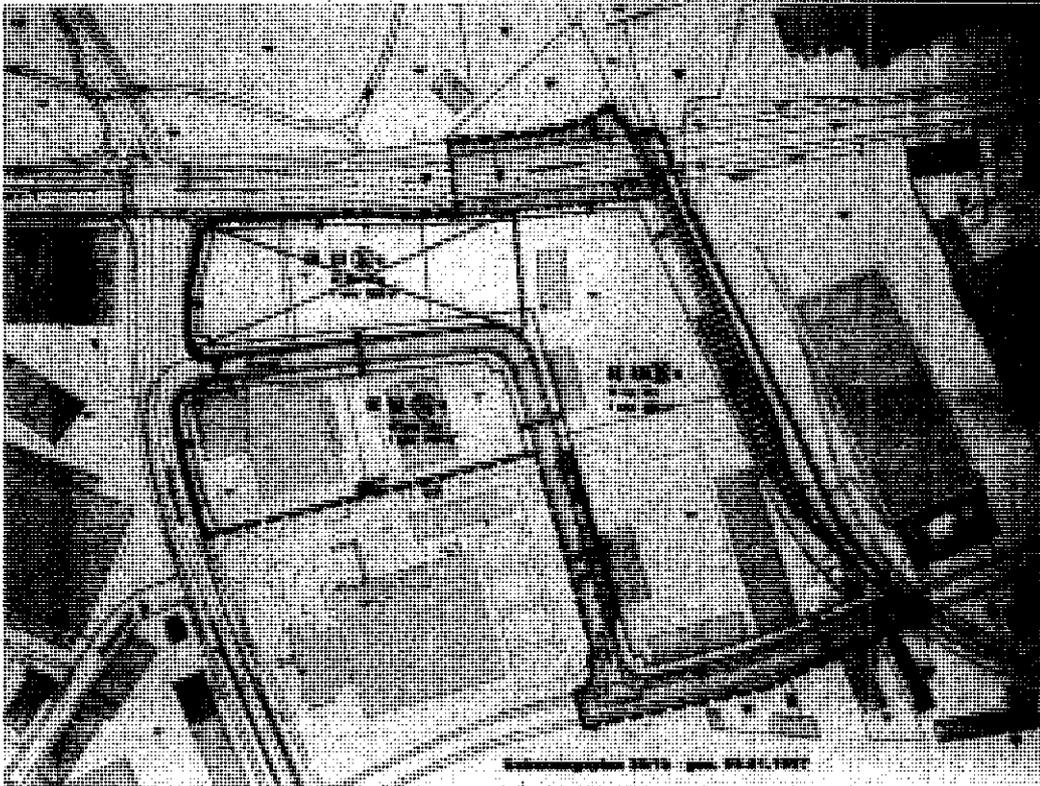
## I Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das „Gebiet zwischen Schönbornstraße, Gleisanlage, Auhofstraße, Stengerstraße, nördlicher Grenze der Flurstücksnr. 3537 und östlicher Ringstraße“ wurde bereits im Jahr 1992 (Beschluss vom 10.02.1992) die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Bebauungsplan sollte damals u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes zwecks Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Baumarkt) schaffen. Der Bebauungsplanentwurf wurde schließlich am 01.07.1996 als Satzung beschlossen, ist aber gleichwohl nie in Kraft getreten: Da der Bebauungsplan von der Regierung von Unterfranken im Anzeigeverfahren insbesondere aufgrund der ausgewiesenen Sondergebietsfläche mit der Genehmigung vom 09.01.1997 beanstandet wurde, gelangte er nicht zur Bekanntmachung und zur Rechtskraft.

Abbildung 1

*überholter Bebauungsplanentwurf mit Genehmigung der höheren Behörde vom 09.01.97  
[Planzeichnung, ohne Maßstab]*



Nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses aus dem Jahr 1996 wird der Bebauungsplan nun neu aufgestellt: Trotz bestehender Baurechte ist inzwischen eine planerische Steuerung der Entwicklung erforderlich geworden, um städtebaulichen Missständen vorzubeugen und um noch freie Flächen im Gewerbegebiet Damm-Ost primär für die gewerbliche Entwicklung vorzuhalten, und weniger für eine starke Zunahme des Einzelhandels weitab der Wohngebiete.

In diesem Zuge wird auch der Geltungsbereich des Plangebiets vergrößert (Einbeziehung des Geländes des Finanz- und Vermessungsamtes; Flurstücksnr. 3537) und punktuell korrigiert (exakte Anpassung an die Grenzen der Planfeststellung für den Ringschluss Ost).

## I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Plangebiet „Stengerstraße“ liegt im Nordosten des Stadtgebietes und zählt zum Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet Damm-Ost. Es ist etwa 1 km vom Stadtzentrum Aschaffenburgs und etwa 1,1 km vom Stadtteilzentrum Damms entfernt. Die Wohnbebauungen an der Glattbacher Straße und an der Schillerstraße sind nur etwa 150m bis 200m weit weg.  
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7 Hektar.

Abbildung 2 Lage des Plangebiets [Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende planerische Zielsetzungen:

- Planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung bereits bebauter und unbebauter Flächen bei hoher Ausnutzbarkeit der Flächenreserven.
- Festschreibung der Mindestanforderungen an städtebauliche Gestaltung durch Festsetzung von Mindesthöhen für Baukörper entlang der Auhofstraße und der Ringstraße.
- Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.
- Begrenzung des Einzelhandels für innenstadtrelevante Sortimente.
- Regelung der zulässigen gewerblich bedingten Lärmemissionen.
- Dauerhafte Sicherung grundstücksquerender Versorgungsleitungen durch Festsetzung von Leitungskorridoren.
- Erhalt der fragmentarisch verbliebenen Gehölzstruktur, Entwicklung eines straßenbegleitenden Grünsaums mit Pflanzgeboten.
- Planungsrechtliche Sicherung der Industriegleistrasse.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen begrenzt durch die Straßenzüge Schönbornstraße, Ringstraße / Stengerstraße und Auhofstraße sowie die Gleisanlagen des zum Gelände der Papierfabrik SCA führenden Industriegleises. Die gesamte westliche sowie jeweils etwa die Hälfte der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans sind deckungsgleich mit der Planfeststellungsgrenze für den „Ringschluss Ost“.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1949/13 tlw., 1949/15, 3537, 3538, 3538/1, 3554, 3554/3, 3554/4, 3554/5, 3554/6, 3554/8, 3554/9 und 3596 tlw. Dazu kommen noch Teilflächen der Straßengrundstücke mit den Flurnummern 3547/2 (Auhofstraße), 1940/1 (Stengerstraße) und 1949/6 (Schönbornstraße) sowie 3496, 3543/4 und 3496/6 (Gleisanlage).

## II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

#### II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet flächendeckend „gewerbliche Baufläche“ dar.

Der Bebauungsplan stimmt voll mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und ist aus diesem entwickelt.

#### II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Bei dem Quartier zwischen „Schönbornstraße, Stengerstraße/Ringstraße, Auhofstraße und Gleisanlage handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB, der den Charakter eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) aufweist, in dem aufgrund der relativen Nähe zur Wohnbebauung an der Glattbacher Straße Einschränkungen bezüglich der zulässigen Emissionen bestehen.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, die über bereits vorhandene Baurechte im Sinne des § 34 BauGB hinausgehen; lediglich die Differenzierung der Nutzungsarten sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wird spezifiziert und verfeinert. Planungsrechtlich wird kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt werden (müssen).

#### II.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt u.a. für Städtebauprojekte unter gewissen Bedingungen und ab einer gewissen Größenordnung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer vorgeschalteten „allgemeinen Vorprüfung“ mit Erstellung eines Umweltberichts vor.

In vorliegendem Fall lässt die im bebauten Stadtgebiet liegende Bebauungsplanung, die bereits im Bestand vorhandene Baurechte im Sinne des § 34 BauGB neu ordnet, in keiner Weise erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erwarten.

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG liegt der Grenzwert für eine Pflicht zur „allgemeinen Vorprüfung“ des Einzelfalls bei 20.000qm überbaubarer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO. Der Bebauungsplanentwurf „Stengerstraße“ regelt zwar eine zulässige Grundfläche in einer Größenordnung von insgesamt ca. 46.500qm und liegt damit weit über dem maßgebenden Grenzwert für eine allgemeine Vorprüfung. Als Ergebnis einer „allgemeinen Vorprüfung“ ist allerdings festzustellen, dass lediglich Grundstücksflächen in einem Umfang von ca. 2.200qm (Fl.Nr. 1949/15) bisher baulich nicht genutzt sind. Der komplette

Rest des Baugebiets unterliegt bereits einer baulichen Nutzung und/oder Versiegelung, die etwa im Bereich der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,8 liegt oder diesen Wert sogar überschreitet (Teilflächen mit 100% Versiegelung).

Sowohl auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als auch auf die „allgemeine Vorprüfung“ zur UVP-Pflichtigkeit kann verzichtet werden.

## II.2 Informelle Planungsgrundlagen

### II.2.1 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der im „Innenbereich“ keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als Baugebietsfläche (Gewerbegebiet) mit ergänzendem Straßenbegleitgrün dar und steht in Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Über das Ziel einer straßenbegleitenden Begrünung hinausgehende Konsequenzen für die Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

### II.2.2 Rahmenplanung für den Stadtteil Damm Ost (1998)

Die Rahmenplanung für den Stadtteil Damm-Süd aus dem Jahr 1998 (Billigung des Leitbilds und der Entwicklungsziele durch Beschluss des Stadtrats vom 06.07.98) formuliert als auf das Plangebiet „Stengerstraße“ anwendbare wesentliche Entwicklungsziele (u.a.)

- Erhalt der vielfältigen Nutzungsstruktur bei Ausschluss der Wohnnutzung
- Beschränkung der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels auf ausgewählte Standorte und auf Branchen und Sortimente, die keine Konkurrenz zur Innenstadt darstellen
- Sicherung des Verkehrsträgers „Schiene“ für den Gewerbeverkehr
- Raumwirksame Durchgrünung des Gewerbegebiets durch Straßenbegleitgrün, Pflanzstreifen entlang von Grundstücksgrenzen, Entsiegelung stark versiegelter, extensiv genutzter Flächen, Erhalt wertvollen Baumbestands und – soweit möglich - Versickerung von Niederschlagswasser
- Ausgleich des Mangels an größeren zusammenhängenden Grünflächen durch Straßenraumbegrünung und Sicherung privater Grünflächen im Innern der Quartiere
- Städtebauliche Hervorhebung der Städteingänge und der Knotenpunkte der Hauptverkehrsstraßen.

Diese Entwicklungsziele der Rahmenplanung finden sich heruntergebrochen auf das Bebauungsplangebiet Stengerstraße in konkretisierter Form wieder, wobei Regelungen zur Erhöhung des Grünflächenanteils und zur Versickerung von Niederschlagswasser eher eine untergeordnete Rolle spielen. Ansonsten greift der Bebauungsplan jedoch die rahmensetzenden Vorgaben zur städtebaulichen Betonung, zum Straßenbegleitgrün, zur Sicherung der gewerblich nutzbaren Gleisanlagen und zur Beschränkung des Einzelhandels auf und setzt diese in konkretes Baurecht um.

### II.2.3 Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)

Die Einzelhandelsstrukturuntersuchung<sup>1</sup> aus dem Jahr 1999 schätzt die Verkaufsflächenpotentiale für die Stadt Aschaffenburg ab und gibt gutachterliche Handlungs- und Planungsempfehlungen zur Einzelhandelsansiedlung. Dabei wird u.a. empfohlen, auf den industriell bzw. gewerblich genutzten Flächen im Gewerbegebiet Damm-Ost, zu dem auch das Plangebiet „Stengerstraße“ zählt, einen grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet zählt zu den „Tabubereichen“, die von einer weiteren Einzelhandelsansiedlung im gesamten Spektrum sowohl der zentren- und nahversorgungsrelevanten als auch der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgenommen werden sollen.

<sup>1</sup> Junker und Kruse Stadtforschung / Stadtplanung: Einzelhandelsstrukturuntersuchung Aschaffenburg; Dortmund 1999

### III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

#### III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

##### III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet entspricht aktuell einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO, in dem öffentliche Verwaltung (Finanzamt sowie Kataster- und Vermessungsamt), Groß- und Einzelhandel (Elektrowaren, Bodenbeläge), Logistik- und Verkehrsbetriebe (Post, Busunternehmen), Handwerk (Lehrwerkstätten des Kolping-Bildungswerks) und temporäre Lager- bzw. Brachflächen das Nutzungsmuster prägen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gekennzeichnet durch einen weitgehend hohen Versiegelungsgrad, wobei die für Gewerbegebiete üblichen Geschossflächenzahlen (also um 2,0) noch bei Weitem nicht ausgeschöpft sind.

Die Geschossigkeit der Hauptbaukörper liegt aktuell bei maximal fünf Vollgeschossen (Gebäude der Post Auhofstraße 25 sowie Gebäudeteile des Finanzamtes), die maximalen Gebäudehöhen liegen bei Firsthöhen von unter 15 Metern.

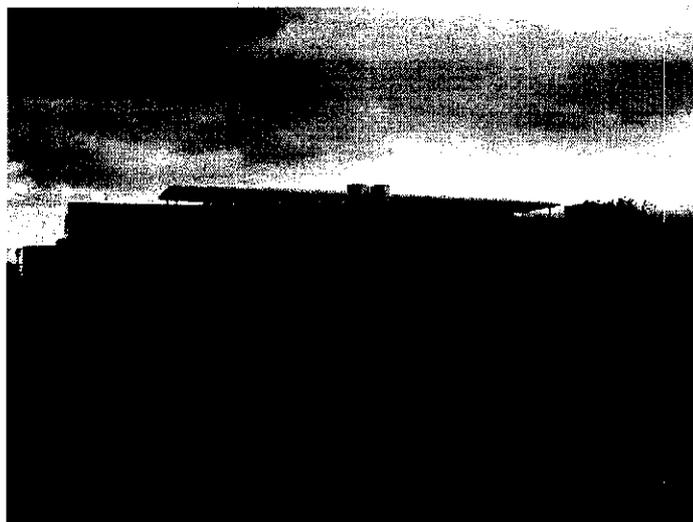
##### III.1.2 Bauweise und Stadtgestalt

Im östlichen Teil des Plangebiets herrscht eine Orientierung der Hauptbaukörper zu den Erschließungsanlagen (Straße bzw. Gleis) vor, wobei große Flächen der rückwärtigen Grundstücksteile nicht mit Gebäuden bestanden sind. Im westlichen Teil des Plangebiets findet sich (auf den bebauten Grundstücken) eine gewerbegebietstypische Baustruktur vor, indem die Baukörper tendenziell mittig auf den Baugrundstücken platziert sind und – abgesehen von den Zugängen – keine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum erkennen lassen.

Die vorhandenen Baukörper sind durchweg in offener Bauweise errichtet, wobei in mehreren Fällen eine Gebäudelänge von 50m weit überschritten wird. An Baukörpern finden sich sowohl eingeschossige Baracken und Hallen mit Gebäudegrundflächen ab ca. 370qm als auch fünfgeschossige Großformen in ortsbildprägender, repräsentativer Architektur mit einer Gebäudegrundfläche von über 3000qm (Finanzamt).

Abbildung 3

*Versiegelte Flächen, einfachste Gewerbehallen und repräsentative Verwaltungsgebäude unmittelbar nebeneinander*



Die Gestaltung von Fassaden und Dächern der Hauptbaukörper sowie die Materialwahl ist (naturgemäß) sehr heterogen.

### III.1.3 Städtebauliche Mängel

Insgesamt hat das Quartier vor allem aufgrund der ortsbildprägenden Architektur des Finanzamtes ein positives Erscheinungsbild, gleichwohl kann dies nicht über städtebauliche Mängel auf den übrigen Flächen hinwegtäuschen. Zu nennen sind hier insbesondere folgende Aspekte:

- Überhoher Versiegelungsanteil auf nahezu allen Grundstücken mit Ausnahme des Finanzamtes (vgl. nachfolgende Abbildung sowie Abb. 3)

Abbildung 4

Weitläufig versiegelte, mindergenutzte Gewerbefläche



- Sehr geringe Anzahl von Baumpflanzungen, weitgehendes Fehlen von Grünzäsuren und Grünstreifen, insbesondere an den Grundstücksrändern und zum öffentlichen Raum (mit Ausnahme des Grundstücks des Finanzamtes)
- Geringer Anteil an Straßenbegleitgrün
- Städtebaulich nicht befriedigendes Erscheinungsbild auf den Grundstücken entlang des nördlichen Abschnitts der Stengerstraße (mit Ausnahme Stengerstraße 2)

### III.2 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet verfügt über keinerlei öffentliche Freiräume und Grünflächen. Für den öffentlichen Raum sehr positiv in Erscheinung treten aber die großzügigen Grünflächen auf dem Grundstück des Finanz-, Kataster- und Vermessungsamtes (Stengerstraße 2 / Auhofstraße 13).

Erhaltenswert sind die noch verbliebenen Gehölze z.B. im Bereich der öffentlichen Parkplätze in der Stengerstraße. Tendenziell ist aber eine weitere Abnahme der noch vorhandenen Grünflächen und Gehölze auf privaten Grundstücken zu befürchten; so wurde im Jahr 2004 eine Gruppe von Einzelbäumen (vgl. nachfolgende Abbildung) auf dem Eckgrundstück Stenger-/Ring-/Schönbornstraße gefällt.

Eine Verbesserung der Situation im öffentlichen Raum ist hingegen durch die straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Ringstraße eingetreten.

Abbildung 5

Inzwischen gefällte Baumgruppe auf dem Eckgrundstück Stenger-/Ring-/Schönbornstraße



### III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist vollständig durch die Stengerstraße und die Auhofstraße erschlossen; die Ringstraße hat aufgrund ihrer übergeordneten Verbindungsfunktion nur eine geringe Erschließungsfunktion und ermöglicht nur an wenigen Stellen die Zu- und Abfahrt von anliegenden Grundstücken. Fast alle genannten Straßen verfügen über getrennte Fuß- und Radwege, nur in der Stengerstraße wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt.

Abbildung 6

Die Stengerstraße mit Blick nach Westen



Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit gibt es für das Grundstück Fl.Nr. 3554/5 von der Schönbornstraße. Diese Anbindung ist bisher nicht ausgebaut.

Zwischen Stengerstraße und Schönbornstraße ist ein separater Fußweg vorhanden, der aber aufgrund des inzwischen benutzbaren Fußweges an der Ringstraße zukünftig verzichtbar ist.

Abbildung 7

Der bestehende Fußweg zwischen Stenger- und Schönbornstraße



Das Plangebiet ist tagsüber mit den in unmittelbarer Nähe befindlichen Bushaltestellen (Haltestelle Finanzamt) der Buslinien 43 und 45 relativ gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen; es bestehen zweimal stündlich Verbindungen in Richtung Hauptbahnhof Aschaffenburg bzw. in Richtung Sailauf / Waldaschaff. Abends und an Wochenenden bieten allerdings praktisch nur die deutlich weiter entfernten Haltestellen in der Glattbacher und in der Goldbacher Straße eine Möglichkeit zur Nutzung des ÖPNV.

### III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig mit allen relevanten stadtechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Die Leitungen und Kanäle queren zum Teil auch das Baugebiet, so z.B. zwischen dem östlichen Ast der Stengerstraße und der Ringstraße.

### III.5 Altlasten

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

### III.7 Immissionen

Van der Schönborn- und der Ringstraße gehen Verkehrslärmemissionen aus, die das Wohnen im Plangebiet ausschließen. Auch gewerbliche Betriebswohnungen, die einem verminderten Schutzstatus unterliegen, können nur mit Einschränkungen zugelassen werden.

Im Umkehrschluss ist für Teile des Plangebiets aufgrund der relativen Nähe der Wohnbebauung in der Glattbacher Straße und aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen eine Einschränkung der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen erforderlich.

### III.8 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der vorhandenen Straßenverkehrsflächen und des Weges Fl.Nr. 3554/6, die der Stadt Aschaffenburg gehören, und dem Grundstück des Finanzamtes (Bundeseigentum) befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum.

## IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTIONEN

Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende planerische Zielsetzungen:

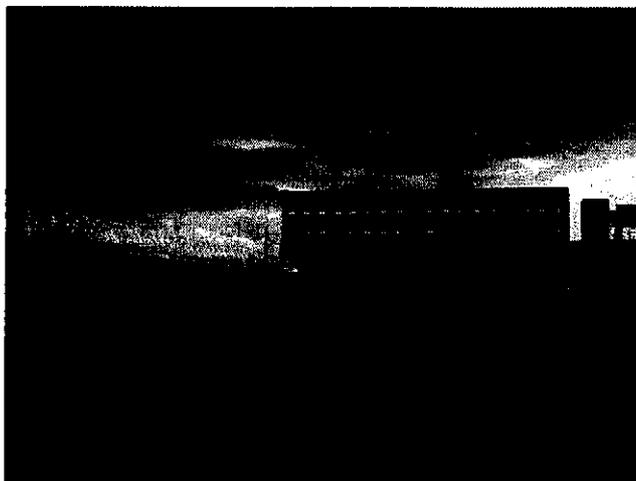
- Planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung bereits bebauter und unbebauter Flächen bei hoher Ausnutzbarkeit der Flächenreserven.
- Festschreibung der Mindestanforderungen an städtebauliche Gestaltung durch Festsetzung von Mindesthöhen für Baukörper entlang der Auhofstraße und der Ringstraße.
- Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.
- Begrenzung des Einzelhandels für innenstadtrelevante Sortimente.
- Regelung der zulässigen gewerblich bedingten Lärmemissionen.
- Dauerhafte Sicherung grundstücksquerender Versorgungsleitungen durch Festsetzung von Leitungskorridoren.
- Erhalt der fragmentarisch verbliebenen Gehölzstruktur, Entwicklung eines straßenbegleitenden Grünsaums mit Pflanzgeböten.
- Planungsrechtliche Sicherung der Industriegleistrasse.

### IV.1 Städtebauliches Grundgerüst

Der Bebauungsplonentwurf orientiert sich stark am baulichen Bestand und überträgt die vorhandenen positiven Merkmale auf die bisher baulich nicht oder nur geringfügig genutzten Plangebietsteile. Die vorhandenen Nutzungen werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert, zugleich ist generell aufgrund der zentralen Lage des Gebiets ein hohes Maß der baulichen Ausnutzbarkeit angestrebt.

Abbildung 8

*Fünfgeschossiges Gebäude der Post mit hinterliegendem großflächig versiegeltem Hof*



An den städtebaulich bedeutsam(er)en Eckpunkten der Straßeneinmündungen werden etwas höhere Ansprüche an die Höhenentwicklung der Baukörper gestellt – auch dies geschieht in direkter Anlehnung an den vorhandenen Bestand, denn das Eckgebäude der Fa. Elektro Braun an der Einmündung Stengerstraße / Ringstraße, das Finanz-, Kataster- und Vermessungsamt an den Straßeneinmündungen Auhofstraße / Ringstraße und Auhofstraße / Stengerstraße sowie das Gebäude der Post an der Straßeneinmündung Auhofstraße / Stengerstraße erfüllen diese städtebauliche Zielsetzung bereits beispielhaft.

Eine erhöhte Anforderung bedeutet dies zunächst also lediglich für eine zukünftige bauliche Nutzung des noch unbebauten Eckgrundstücks Stengerstraße / Ringstraße / Schönbornstraße, das gleichzeitig den städtebaulich sensibelsten Bereich im Plangebiet darstellt.

An Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Spielhallen. Für Einzelhandel und Betriebswohnungen sowie hinsichtlich der zulässigen gewerblich bedingten Lärmemissionen sind Einschränkungen vorgesehen (näher dazu im Kapitel V).

Die überbaubaren und gewerblich nutzbaren Flächen werden großzügig zugeschnitten. Lediglich an den Rändern zum öffentlichen Raum hin ist eine Aufwertung des Erscheinungsbildes durch die Einordnung von Pflanzstreifen vorgesehen, die sich insgesamt zu einem zusammenhängenden Band vereinen.

#### IV.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets wird praktisch unverändert belassen; die vorhandenen Straßen und auch die Gleistrasse sind in ihren Querschnitten und in ihrer Leistungsfähigkeit völlig ausreichend und werden planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

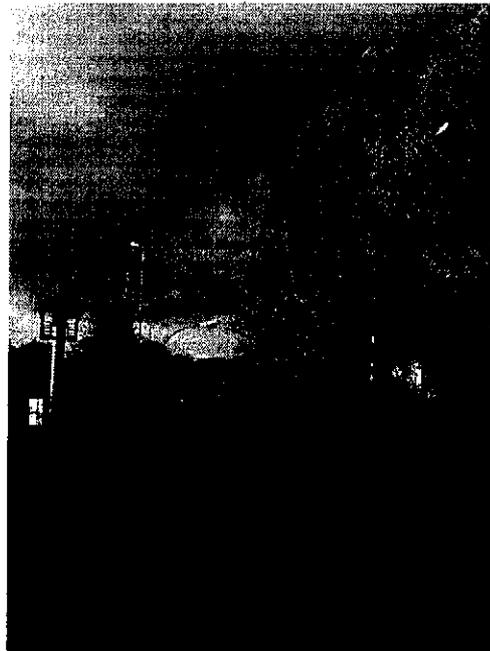
Entfallen wird der bisher vorhandene Fußweg zwischen Schönbornstraße und Stengerstraße (Fl.Nr. 3554/6), der seit dem Anschluss des mit Rad- und Fußweg versehenen Teilabschnitts der Ringstraße an die Schönbornstraße verzichtbar geworden ist.

#### IV.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden auch nicht neu festgesetzt. Gleichwohl werden größere Teile der bestehenden und für den öffentlichen Raum wirksamen privaten Grünflächen (z.B. auf dem Gelände des Finanzamtes und die Grünzäsur in Verlängerung des östlichen Astes der Stengerstraße) zu erhalten sein. Das bisher als Grünfläche in Erscheinung tretende Baugrundstück im Eckbereich Stenger-/Ring-/Schönbornstraße (vgl. Abb.5) verfügt bereits im Bestand über Baurechte und wird daher auch im Bebauungsplan mit überbaubaren Flächen überplant. Zu Gunsten einer Bebauung wird die bisher vorhandene Grünfläche zukünftig vermutlich verschwinden.

Abbildung 9

Gewerbegleistrasse mit östlich bereits vorhandener Birkenreihe



Ansatzweise ein zusammenhängendes Grünband wird durch die Planung (und teilweise Neuanlage) von Pflanzstreifen entlang der vorderen und ggf. seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der Gleistrasse erreicht. Weiterhin soll die neu geschaffene, ortsbildprägende alleearartige Bepflanzung entlang der Ringstraße im Plangebiet entlang der Stenger- und der Auhofstraße ihre Fortsetzung finden.

Eine gewisse Erhöhung des Grünflächenanteils auf den Baugrundstücken selbst wird durch Einzelpflanzgebote erzielt.

#### IV.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht erforderlich.

## V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

### V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

#### V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung von zwei Gewerbegebieten (GE<sub>A</sub> und GE) geregelt. Aufgrund der relativen Nähe zu den Wohngebäuden an der Glattbacher Straße (Entfernung ca. 150m) ist für die westliche Hälfte des Plangebiets die Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen erforderlich. Weiterhin werden die Nutzungsarten „Tankstellen“ (§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO), „Anlagen für sportliche Zwecke“ (§ 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO) und „Vergnügungsstätten“ § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausgeschlossen. „Einzelhandelsbetriebe“, die den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO zugehören, werden in ihrer Zulässigkeit stark beschränkt. Auch „Betriebswohnungen“ (§ 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) können nur unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden.

#### *Einschränkung zulässiger Lärmemissionen*

Für die westliche Hälfte des Plangebiets werden zum Schutz der Wohnnutzungen an der Glattbacher Straße die zulässigen Lärmemissionen so beschränkt, dass im ausgewiesenen Baugebiet GE<sub>A</sub> nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

#### *Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten*

Die Nutzungsart Tankstellen wird insbesondere aufgrund der Erschließungssituation und der städtebaulichen Prägung des Plangebiets ausgeschlossen: Die planfestgestellte Ringstraße mit ihren straßenbegleitenden, durchgängigen Grünstreifen hat primäre Verbindungsfunktion und ermöglicht daher nur an sehr wenigen Stellen die Anbindung von Zu- und Ausfahrten zum Zwecke der Grundstückerschließung; im Bebauungsplangebiet ist dies z.B. eine Anbindung des Grundstücks „Elektro Braun“ (Fl.Nr. 3554/3), die bereits vor der Planfeststellung bestand. Im Kreuzungsbereich Ringstraße / Schönbornstraße ist aufgrund der vielfältigen Verkehrsbeziehungen und der Verkehrsbelastungen (mehr als 28.000 Kfz gemäß Prognose Zielnetz 2010) ohnehin jegliche Anbindung problematisch. Von der Schönbornstraße aus verbietet sich in weiten Teilen aufgrund der topographischen Verhältnisse (stark abfallende Böschung) und natürlich auch aufgrund der verkehrlichen Verhältnisse (mehr als 17.000 Kfz auf dem Abschnitt östliche der Ringstraße gemäß Prognose Zielnetz 2010) die Einordnung von Zufahrten; in der Planfeststellung für die Ringstraße wurde eine Zufahrtsmöglichkeit von der Schönbornstraße zum Plangebiet etwa 90m östlich des Knotens eingeplant.

Die verkehrintensiven und in aller Regel auf große Verkehrsmengen angewiesenen Tankstellen lassen sich mit der Erschließungssituation des Plangebiets nicht vereinbaren und werden daher ausgeschlossen. In den städtebaulich bedeutsamen „Eckbereichen“ sowie im unmittelbaren Umfeld der Auhofstraße, also insbesondere in Benachbarung zum Finanz-, Kataster- und Vermessungsamt, sind sie aufgrund ihres Erscheinungsbildes auch städtebaulich nicht erwünscht, weil Tankstellen aufgrund ihrer aufgelösten, wenig kompakten Erscheinung grundlegenden stadtgestalterischen Erwägungen entgegenstehen.

Flankierend regelt der Bebauungsplan ein Verbot der Ein- und Ausfahrt in weiten Teilen der Ring- und der Schönbornstraße; die verkehrliche Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen nahezu vollständig die Auhofstraße und die Stengerstraße.

Anlagen für sportliche Zwecke stellen typischerweise eine extensive Art der Flächennutzung dar, die für das zentral gelegene, sehr gut erschlossene und für eine hohe bauliche Dichte vorgesehene Gewerbegebiet nicht erwünscht sind.

Vergnügungsstätten sollen so weit als möglich auf die (Kern-)Gebiete der Stadt konzentriert bleiben, in denen sie allgemein zulässig sind. Die Grundstücke des Gewerbegebiets sollen vornehmlich den Betrieben des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes vorbehalten bleiben, weshalb die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird.

### Ausschluss und Beschränkung von Flächen für den Einzelhandel

Die Sicherung der gewerbegebietstypischen Nutzung des Plangebiets bei gleichzeitiger Begrenzung des Einzelhandels – in erster Linie für innenstadtrelevante Sortimente – ist wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans. Da in der näheren Umgebung des Plangebiets aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung des Einzelhandels zunehmend Flächenreserven für Betriebe des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes verloren gehen, lässt sich in Ansätzen bereits eine schleichende Wandlung von Teilbereichen des Gewerbebestands Damm-Ost zum Nebenzentrum beobachten. Damit einher geht die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben aus städtebaulich integrierten Lagen (also z.B. der Innenstadt oder hier des Stadtteilzentrums Damm) in städtebauliche Randbereiche, vornehmlich in Gewerbegebiete an stark befahrenen Straßen des motorisierten Verkehrs. Dieser Tendenz lässt sich nur mit Regelungen zur planungsrechtlichen Begrenzung von Einzelhandel gegensteuern, dies geht auch aus den Empfehlungen der Einzelhandelsstrukturuntersuchung hervor (vgl. Kapitel II.2.3).

Im Plangebiet wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben generell ausgeschlossen; ausnahmsweise Zulässigkeiten gelten zunächst nur für die innenstadtrelevanten Sortimente Beleuchtungskörper, Elektrowaren und Teppiche sowie für Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von maximal 800qm Verkaufsfläche bleiben.

Maßgebend für die Unterscheidung von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist jeweils die „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Infrastruktur und Technologie<sup>2</sup>. Die gemäß dieser Liste als innenstadtrelevante Warengruppen identifizierten Sortimente Elektrogeräte/Nähmaschinen/Leuchten und Unterhaltungselektronik sowie die nicht innenstadtrelevanten Sortimente (z.B. Teppiche, Möbel, Autozubehör, etc.) sollen ausnahmsweise bis zur Großflächigkeitsschwelle von 800qm Verkaufsfläche zulässig sein. Für die innenstadtrelevanten Warengruppen Beleuchtungskörper / Elektrowaren ist diese Ausnahme damit begründet, dass hier im Ergebnis der Einzelhandelsstrukturuntersuchung noch Entwicklungsspielräume bestehen. Weiterhin ist Einzelhandel für Betriebe denkbar, die im betrieblichen Zusammenhang mit gewerblicher Produktion oder handwerklicher Dienstleistung Waren verkaufen (also z.B. Werksverkauf eines verarbeitenden Gewerbes). Sofern der Verkaufsflächenanteil in Grundfläche und Baumasse hinter dem „Hauptgewerbe“ zurück bleibt, soll hier ausnahmsweise eine Größenordnung bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig sein. Großflächiger Einzelhandel, der Verkaufsflächen von 800qm überschreitet, wird jedoch für keinerlei Warengruppe zugelassen.

### Einschränkung von Betriebswohnungen

Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO, die von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder von Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden können, unterliegen im Vergleich zu „normalen“ Wohnungen einem verminderten Schutzstatus. Im Gewerbegebiet „Stengerstraße“ können aber selbst Betriebswohnungen aufgrund der teils erheblichen Verkehrslärmimmissionen nur mit Einschränkungen zugelassen werden.

Zu Grunde zu legen sind zunächst folgende Beurteilungspegel, die anhand der Verkehrsstärken errechnet wurden:

#### GE<sub>A</sub> und GE entlang Schönbornstraße:

Errechneter Beurteilungspegel:	tags 72 dB(A)	nachts 62 dB(A)
Orientierungswerte DIN 18005:	tags 65 dB(A)	nachts 55 dB(A)

#### GE<sub>A</sub> entlang Ringstraße:

Errechneter Beurteilungspegel:	tags 77 dB(A)	nachts 67 dB(A)
Orientierungswerte DIN 18005:	tags 65 dB(A)	nachts 55 dB(A)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die beiden Gewerbegebiete zur Tag- und Nachtzeit durch den Verkehrslärm deutlich überschritten werden. Aufgrund dieser Überschreitungen sind Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie im 3. Stockwerk oder darüber errichtet werden. Gleichzeitig müssen nach Norden und nach Westen orientierte Aufenthaltsräume von aus-

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr, Infrastruktur und Technologie: Anhang zur Begründung zur Änderungsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 16. Juli 2002; München 2002 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 17/ 2002)

nahmsweise zulässigen Betriebswohnungen mit Schallschutzfenstern der Klasse IV (Schalldämmmaß 40-44 dB(A)) ausgestattet werden. Nach Süden und nach Osten orientierte Aufenthaltsräume müssen mit Schallschutzfenstern der Klasse III (Schalldämmmaß 35-39 dB(A)) ausgestattet werden. Sofern diese Vorgaben eingehalten sind, ist eine Nutzung als Betriebswohnung städtebaulich und immissionsschutzrechtlich vertretbar.

### V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen für alle Baugebiete 0,8 und entsprechen damit der Obergrenze der für Gewerbegebiete ausweisbaren GRZ. Dies ist begründet durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand zum Einen, aber ebenso durch das Ziel einer hohen Ausnutzbarkeit der vorhandenen Gewerbeflächen. Die Flächen für alle Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind durch die GRZ von 0,8 mit abgedeckt, so dass in jedem Fall 20% der Gewerbegebietsfläche als Grünfläche erhalten bzw. hergestellt werden muss. Für einige der praktisch vollständig versiegelten Grundstücke bedeutet dies eine städtebauliche Aufwertung des Erscheinungsbildes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist ausschließlich für die städtebaulich besonders bedeutsamen Teile des Plangebiets geregelt: So sind am Knotenpunkt Ringstraße / Schönbornstraße und östlich der Einmündung Auhofstraße / Stengerstraße die Errichtung von mindestens III und höchstens V Vollgeschossen bei einer Mindestgebäudehöhe von 8m über der angrenzenden Verkehrsfläche (OK Gehweg) vorgeschrieben; auf dem zur Ring- und zur Auhofstraße orientierten Teilen des Grundstücks Fl.Nr. 3537 (Gelände des Finanz-, Kataster- und Vermessungsamtes) müssen – auch in Anlehnung an den baulichen Bestand - mindestens II bis höchstens V Vollgeschosse bei einer Mindestgebäudehöhe von ebenfalls 8m über der angrenzenden Verkehrsfläche (OK Gehweg) errichtet werden. Im Übrigen wird die Höhenentwicklung der Baukörper in allen Baugebieten mit einer maximal zulässigen baulichen Höhe von 16m über der angrenzenden Verkehrsfläche (OK Gehweg) festgelegt. Diese Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante Baukörper), die durch Planeinschrieb geregelt werden, stellen sicher, dass die zukünftige Höhenobergrenze nur knapp (rund 1m) über den aktuell im Gebiet vorhandenen höchsten Bauwerken liegt.

Die für die Baugebiete GE<sub>A</sub> festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) bewegen zwischen 2,0 und 2,4. Im Baugebiet GE<sub>B</sub> wurde keine Geschossflächenzahl, sondern eine Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 festgesetzt, weil hier perspektivisch große Gewerbehallen ohne typische Geschosse entstehen könnten, die sich nicht sachgerecht über eine GFZ steuern lassen. In der Relation entspricht die bauliche Dichte einer BMZ von 7,0 in etwa einer theoretischen GFZ von ca. 2,4.

In der Gesamtschau der Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte gewährt der Bebauungsplan Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung in derzeit gering verdichteten Bereichen, wobei sich der Grünflächenanteil auf einzelnen Grundstücken langfristig nicht verringern wird, weil auf bisher mindergenutzten, aber vollständig versiegelten Grundstücke Entsiegelungsmaßnahmen erforderlich werden.

### V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt durchweg in Anlehnung an den Bestand eine gewerbegebietstypische „abweichende“ Bauweise fest. Diese Bauweise ist so definiert, dass Einzelgebäude bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände eine Länge von 50m überschreiten dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und zum Teil durch Baulinien definiert. Entlang der Auhofstraße sind drei Abschnitte mit Baulinien versehen, die verhindern sollen, dass perspektivisch an den städtebaulich bedeutsamen Eckpunkten ein unerwünscht weites Abrücken der Baukörper von der Auhofstraße erfolgt und damit der öffentliche Raum der Auhofstraße die im näheren Umfeld ohnehin nur auf der Nordseite vorhandene bauliche Fassung verliert; aktuell haben die Baulinien kaum Bedeutung, weil in naher Zukunft sicher nicht mit einem Abbruch der vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude des Finanzamtes und der Post zu rechnen ist.

Im Übrigen sind die überbaubaren Flächen sehr großzügig und grundstücksübergreifend zugeschnitten. Die wenigen Zäsuren werden durch öffentliche Straßen, durch Leitungskorridore und durch erhaltenswerte Frei- bzw. Grünflächen definiert.

Die Baugrenzen halten fast durchgängig einen Abstand von 5 Metern zum öffentlichen Raum ein und springen in der Regel nur an den Stellen weiter zurück, an denen dies der Erhalt von Frei- und Grünflächen nahelegt.

Unterteilungen der Baufenster werden nur dort vorgenommen, wo das Maß der baulichen Nutzung zwischen städtebaulich bedeutsameren und weniger bedeutsamen Bereichen differiert. So sind beispielsweise die Eckbereiche an der Stenger- und Ringstraße in Baufenster mit mindestens 8m hoher Bebauung abgeteilt, während westlich „dahinter“ auch Bauwerke geringerer Höhe errichtet werden dürfen.

#### V.1.4 Größe von Baugrundstücken

Abgestimmt auf die Erschließungssituation werden Mindestgrößen für Baugrundstücke vorgegeben, und zwar 1.000qm in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets, 2.000qm auf den Flächen östlich der Stengerstraße und 1.500qm im übrigen Plangebiet. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass durch Herausteilung von Kleinstgrundstücken für Kleinbetriebe eine Zersplitterung der Gebietsstruktur und damit auch eine unwirtschaftliche Nutzbarkeit der Bereiche mit großen Grundstückstiefen entsteht. Beispielsweise hat das an ca. 60 laufende Meter der Stengerstraße anliegende Grundstück Fl.Nr. 3554 eine Größe von über 10.300qm und eine Tiefe von rund 90 Metern. Gemäß Festsetzung lässt sich das Grundstück also in maximal 5 Parzellen aufteilen. Eine noch stärkere Aufspaltung dürfte aufgrund der dann unumgänglichen inneren Erschließung in Form von Privatstraßen oder Grunddienstbarkeiten zu städtebaulich ungeordneten Verhältnissen führen.

#### V.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3537 im südwestlichen Viertel des Plangebiets ist das Finanz-, Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt. Die Fläche ist daher als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ festgesetzt.

#### V.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der großzügig bemessenen Baufenster ist dies ohne Weiteres machbar und gewährleistet, dass die festgesetzten Pflanz- und Grünstreifen nicht durch eine Vielzahl von Nebenanlagen in ihrer Funktion und gestalterischen Bedeutung und Wirkung beeinträchtigt oder gar zerstört werden.

Notwendige Zufahrten, Zugänge und der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (z.B. Verteilerkästen) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### V.1.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen geben nahezu genau den vorhandenen Bestand der äußeren Erschließung durch die Ring-, Stenger-, Schönborn- und Auhofstraße wieder. Innerhalb des östlichen Astes der Stengerstraße ist zudem der (vorhandene) öffentliche Parkplatz festgesetzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt setzt der Bebauungsplan aufgrund der Verbindungsfunktion der Ringstraße für weite Teile der hier anliegenden Grundstücke fest. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Fl.Nr. 3554/3 (Elektro Braun); hier bestand bereits vor Planfeststellung der Ringstraße eine Zufahrt, die auch weiterhin ermöglicht wird.

#### V.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Finanz-, Kataster- und Vermessungsamtes (Fl.Nr. 3537) befindet sich eine Transformatorstation, die als „Fläche für Versorgungsanlagen“ planungsrechtlich gesichert wird.

### V.1.9 Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

An drei Stellen des Plangebiets queren bzw. tangieren Leitungskorridore Baugebietsflächen außerhalb der Verkehrsflächen. Dabei handelt es sich um ein Bündel von Elektroleitungen zwischen Ring- und Stengerstraße, um zwei Hauptwasserleitungen im Bereich des vormaligen Fußwegs zwischen Stenger- und Schönbornstraße und um Regenwasser- und Trinkwasserleitungen im Böschungsbereich südlich der Schönbornstraße. Die betreffenden Flächen werden mit ausreichendem Schutzabstand als "Flächen zur Begründung von Leitungsrechten" gesichert. Hausanschlüsse finden auf der Ebene der Bauleitplanung generell keine Berücksichtigung.

### V.1.10 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung möglichst zusammenhängender Grünstreifen im Plangebiet mehrere einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz zu entsiegeln bzw. unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.

Auf den Pflanzflächen mit der Bezeichnung „PF 1“ sind in einem Abstand von ca. 12m Bäume der Art „Quercus palustris“ (Boulevardiche, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet  $\geq 8\text{qm}$ ) anzupflanzen; damit wird die alleearartige Bepflanzung des benachbarten Ringstraßenabschnitts sinnvoll in die Stengerstraße fortgesetzt.

Auf der Pflanzfläche PF 2 sind entlang des Industriegleises in einem Abstand von ca. 8m Bäume der Art „betula pendula“ (Sandbirke, Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet  $\geq 6\text{qm}$ ) anzupflanzen; bereits vorhandene Birken können entsprechend angerechnet werden. Eine Birkenreihe ist typisch für gleisbegleitende Gehölzstreifen und auf der Ostseite des Gleises bereits vorhanden. Eine Ergänzung auf der Westseite des Gleises ist stadtgestalterisch erwünscht.

Auf der Pflanzfläche PF 3 sind in einem Abstand von ca. 12m Bäume der Art „acer platanoides“ (Spitzahorn, schmalkronig, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet  $\geq 6\text{qm}$ ) anzupflanzen; damit wird wiederum die alleearartige Bepflanzung des benachbarten Ringstraßenabschnitts in der Auhofstraße fortgesetzt.

Alle Pflanzflächen sind von Bebauung freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt zu belassen bzw. zu entsiegeln. Die Einordnung notwendiger Zufahrten und Zuwegungen bzw. Gleisführungen und -anschlüsse ist zulässig.

Baumpflanzungen müssen generell zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 2m einhalten, damit die Beschädigung von Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum vermieden wird.

Weiterhin ist zum Zwecke der stärkeren Durchgrünung des Plangebiets auf den Baugrundstücken je angefangener 200qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet  $\geq 6\text{qm}$ ) zu pflanzen. Die in den festgesetzten Pflanzstreifen vorgenommenen Gehölzpflanzungen sowie Pflanzgebote, die sich aus Vorgaben der kommunalen Stellplatzsatzung (GaStAbs) ergeben, und auch die Erhaltung von adäquatem Baumbestand auf dem Grundstück können auf diese Bestimmung angerechnet werden.

Zur Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils im Plangebiet sind die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen zu mindestens 80% unversiegelt zu erhalten, wobei zusätzliche Bepflanzungen zulässig sind. Ein Erhaltungsgebot gilt ebenso für vereinzelte erhaltenswerte Bäume (insgesamt 8 Stück) entlang der Stengerstraße.

## V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften lassen großen Spielraum zur individuellen Gestaltung von Bauwerken. Einzige gestalterische Regelung ist die Eingrenzung der Dachneigungen auf eine Spanne zwischen 0 und 30°. Bei großflächigen Baukörpern wirken steile Dächer meist überdimensioniert und unproportioniert, weshalb eine Beschränkung auf flache oder mäßig geneigte Dächer vorgenommen wird. Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung Anwendung, wobei dies nicht für die (wenigen) Bereiche gilt, in denen Außenwände auf einer Baulinie errichtet werden müssen.

### V.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zu vorhandenen Baulichkeiten und Grundstücksgrenzen, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zum verbesserten Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen, zum Umgang mit auftretenden Funden von Bodenaltertümern und zur anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung gegeben.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder aber andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

## VI ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 09.08.2004 bis 10.09.2004 wurden in 3 schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Zwei Stellungnahmen wurden von Trägern öffentlicher Belange übergeben, eine Stellungnahme stammt von einem betroffenen privaten Bürger.

Die Anregungen und Bedenken wurden zu folgenden Inhalten vorgebracht:

- Ausschluss bzw. Beschränkung der Nutzungsarten Tankstelle und Einzelhandel
- Abwasserentsorgung / Mischwasserbehandlung
- Sicherung und Schutz von Versorgungsleitungen

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken waren zum Teil im öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen, die übrigen Anregungen und Bedenken wurden im Abwägungsergebnis zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden nicht erforderlich.

Bei der endredaktionellen Bearbeitung der Begründung zum Bebauungsplan sind die Abschnitte VI (Abwägungsergebnis) und VIII (Förmlicher Verfahrensverlauf) ergänzt worden, geringfügige redaktionelle Korrekturen sind in den Begründungstext eingeflossen.

## VII KENNDATEN DER PLANUNG

Flächen		Bestand	Planung	
Plangebiet		63.930 qm	63.930 qm	
Straßenverkehrsfläche		5.618 qm	5.416 qm	
Bahnanlagen		2.413 qm	2.413 qm	
Baugebiete	Gewerbegebiet	39.033 qm	GE <sub>A</sub>	18.167 qm
	Gemeinbedarfsfläche	16.844 qm	GE	21.068 qm
Überbaute / Überbaubare Flächen				
	Baufenster	-		17.116 qm
	Ausnutzung	ca. 43.000	GRZ	44.863 qm
Flächen zur Begründung von Leitungsrechten		-		2.342 qm
Pflanzgebotsflächen		-		3.341 qm
Pflanzbindungsflächen		-		3.410 qm

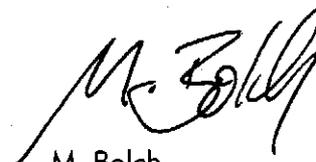
## VIII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 01.07.1996	15.12.2003
Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans	15.12.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.01.2004 (Main-Echo)
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	15.12.2003
Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	30.01.2004 (Main-Echo)
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	02.02.2004 – 23.02.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen und Ämter	26.01.2004 – 05.03.2004
Bericht über die Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen und Ämter	17.05.2004
Beschluss zur Feststellung der Nicht-Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	17.05.2004
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	17.05.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	30.07.2004 (Main-Echo)
Durchführung der öffentlichen Auslegung	09.08.2004 – 10.09.2004
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	08.11.2004
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	08.11.2004
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	

Aschaffenburg, 20.09.2004 / 17.01.2005



Brendler  
Sachgebietsleiter Bauleitplanung



M. Bolch  
Sachbearbeiter Bauleitplanung

### Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Waren

#### Innenstadtrelevante Waren

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

#### Nicht-innenstadtrelevante Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

#### Quelle:

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr, Infrastruktur und Technologie:  
 Anhang zur Begründung zur Änderungsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom  
 16. Juli 2002  
 München 2002 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 17 / 2002)