



### Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
    - Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit: Lagerplätze sind unzulässig.
    - Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit: Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Pkt. 3 BauNVO sind unzulässig.
  - GE E** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
    - mit der Einschränkung: Die im GE<sub>E</sub> angesiedelten Gewerbebetriebe dürfen das Wohnumfeld nicht wesentlich stören.
    - Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit: Lagerplätze sind unzulässig.
    - Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit: Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Pkt. 3 BauNVO sind unzulässig.
  - MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
    - Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind unzulässig.
    - Beschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit: Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
  - z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z.B. IV-VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
  - z.B. GH 6,00 maximale Gebäudehöhe über Gehsteigunterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**
- g geschlossene Bauweise
  - o offene Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - TG möglich Tiefgaragen sind auch unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich). Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- GWM Grundwassermeiße
  - Grünflächen
    - Private Grünflächen
    - Entlang der Schönbornstraße und der Entlastungsstraße darf der Grünstreifen lediglich für Hauszugänge unterbrochen werden.

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

- zu pflanzende Bäume
  - Entlang der Schönbornstraße, Entlastungsstraße: Pro 10 m Straßenlänge ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
  - Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

- Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**
- GE + GE<sub>E</sub> + MI Die der Schönbornstraße und Entlastungsstraße zugewandten Hausseiten sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszustatten.

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung

- Örtliche Bauvorschriften**
- SD Satteldach
    - z.B. 30° Dachneigung in Altgrad (zwingend)
    - z.B. 0°-35° Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze in Altgrad
  - Grenzbauung zwingend
  - Hauptfirstrichtung

- Dachaufbauten**
- Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit 35° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden, insgesamt nur bis zu einem Drittel des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.

- Stellplätze**
- Parkhäuser und gewerbliche Stellplatzanlagen die nicht der Nutzung des Grundstückes dienen, sind unzulässig.

- Gestaltung der unbebauten Flächen**
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind innerhalb der mit Planzeichen XXXXX umgrenzten Grundstücke zu 80% zu versiegeln und innerhalb der mit XZXZX umgrenzten Grundstücke zu 100% zu versiegeln.

- Kennzeichnungen**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Teilfläche A)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Teilfläche B)

- Hinweise**
- Flächen mit Verdacht auf Bodenkontaminationen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Auffüllungen von Erdaushub mit Bauschutt, Schlacken und Aschen bekannt. Sie sind nach den bisherigen Untersuchungen belastet oder verunreinigt (insbesondere Schwermetalle, PAK). Die Auffüllungen außerhalb der gekennzeichneten Bereiche (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) sind nach dem bisherigen Kenntnisstand der Fachbehörden nicht sanierungsbedürftig. Jeglicher Erdaushub ist nach dem Abfallrecht zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.
- Bodenaltertümer**  
Funde von Bodenaltertümer sind nach dem Bayerische Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13/73) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2 zu melden.
- z.B. 7,50 Maßangabe in Meter
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - 1867/38 Flurstücksnummer
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Bestehende Hauptgebäude
  - Bestehende Nebengebäude

**BauNutzungsverordnung**  
Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) - BauNVO 1990 -.

**BauNutzungsverordnung**  
Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) - BauNVO 1990 -.

**Nachrichtliche Übernahme**

Grenze des Überschwemmungsgebietes  
Teile des Planungsgebietes liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Aschaff (Verordnung der Stadt Aschaffenburg vom 20.01.1986).  
Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes sind bauliche Vorhaben erst dann zulässig, wenn das Baugrundstück hochwasserfrei liegt. Bei Zustimmung der Wasserbehörde können Ausnahmen zugelassen werden.  
Diese Regelung ist gegenstandslos bei amtlicher Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes infolge der Umsetzung des planfestgestellten Aschaffausbaus.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796) hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 11.10.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*J. Beaud*  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 16.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05./06.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfs in der Zeit vom 22.07.1996 bis 12.08.1996 sowie im Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 29.07.1996 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.1996 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 24.05.1996 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 23.08.1996.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.05.1996 i. d. F. vom 18.02.1999 wurde mit Begründungsentwurf vom 25.02.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.1999 bis 04.05.1999 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.10.1999 den Bebauungsplan vom 03.08.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 03.09.1999 gebilligt.

Aschaffenburg, 11.10.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*J. Beaud*  
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.01.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

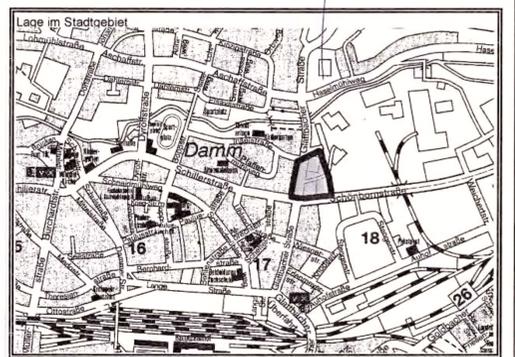
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 22.01.1999  
STADT ASCHAFFENBURG  
*J. Beaud*  
Oberbürgermeister

### STADT ASCHAFFENBURG

### Bebauungsplan für das Gebiet zwischen verlängerter Inselstraße, geplanter Entlastungsstraße, Schönbornstraße und Glattbacher Straße

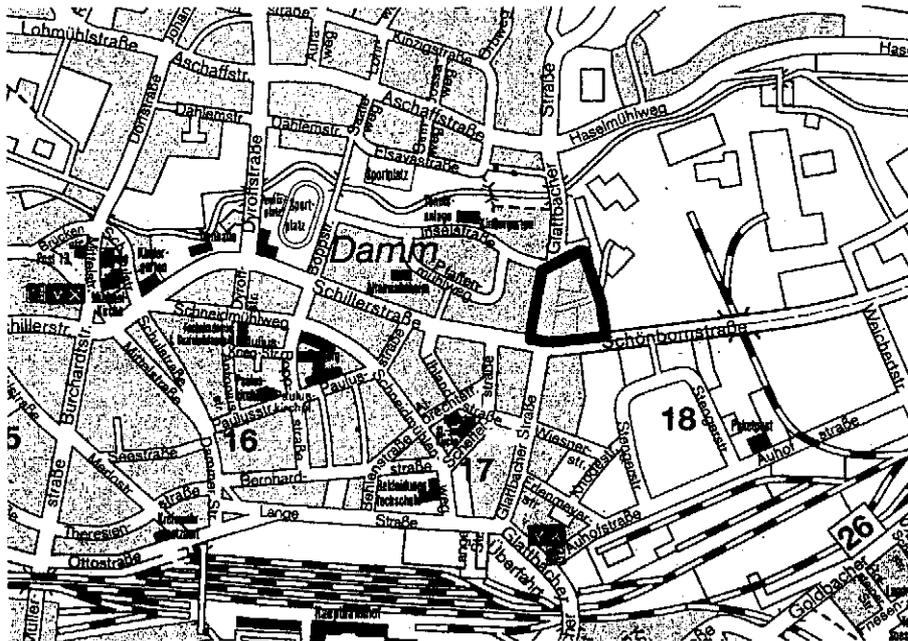
Baureferat	Stadtplanungsamt			
<i>Martens</i>	<i>Kößler</i>			
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Bubener, Badmann	24.05.1996	18.02.1999	1:500	20/8
Kleineruschkamp, Pilartz		03.09.1999		



## BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen verlängerter Inselstraße, geplanter Entlastungsstraße, Schönbornstraße und Glattbacher Straße, Nr. 20/8



Lage im Stadtgebiet

aufgestellt:  
Aschaffenburg, den 25.02.1999/geändert 03.09.1999

Stadtplanungsamt

  
Kleinerüschkamp

## **0. Planungsanlaß**

Planungsanlaß ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen verlängerter Inselstraße, geplanter Entlastungsstraße, Schönbornstraße und Glattbacher Straße. Mit dem Planfeststellungsverfahren „Äußerer Ring - Ringschluß-Ost“ werden brachliegende Gewerbeflächen der PWA/SCA städtebaulich neu zugeschnitten. Sie rücken damit enger an den Bebauungszusammenhang von Glattbacher Straße und Schillerstraße heran. Hierdurch ergibt sich die Chance, die Nahstelle von industrieller Nutzung im Osten und der Wohnbebauung im Westen verträglich aufeinander abzustimmen.

## **I. Planungsrechtliche Situation**

### **I.1 Regional- und Landesplanung**

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Aschaffenburg. Nach den Zielen des Regionalplans<sup>1</sup> sollen in den Oberzentren der Region Bayerischer Untermain in ihrer Funktion als Arbeitsplatzschwerpunkte Gewerbe- und Industriegebiete konzentriert werden. Hierbei sind landschaftliche und natürliche Gegebenheiten zu berücksichtigen. Gewerbe- und Industriegebiete sollen funktionsräumlich gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten so abgegrenzt werden, daß keine Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Nutzungen hervorgerufen werden. Grün- und Freiflächen sollen zur Auflockerung der Bebauung beitragen. Der Bebauungsplan 20/8 berücksichtigt durch seine Festsetzungen die Ziele der Regional- und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### **I.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich an das Plangebiet grenzt die im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellte Entlastungsstraße an. Die Bereiche westlich der Glattbacher Straße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Gemische Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **I.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Die zur Glattbacher Straße orientierten und erschlossenen Bereiche sind als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Der Bereich zwischen Schönbornstraße im Süden und geplanter Entlastungsstraße im Osten ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

### **I.4 Informelle Planungen**

Der Bebauungsplan liegt im Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans Damm - Ost<sup>2</sup>. Der städtebauliche Rahmenplan formuliert Entwicklungsziele für das ca. 100 ha große Gewerbegebiet zwischen Glattbacher Straße im Osten, dem Aschaff-Grünzug im Norden, der Gemarkungsgrenze zur Marktgemeinde Goldbach im Osten und der Bahnlinie im

<sup>1</sup> Regionalplan - Region Bayerischer Untermain, Fachliche Ziele Siedlungswesen - Gewerbliches Siedlungswesen. S. 100 ff.

<sup>2</sup> Städtebaulicher Rahmenplan Damm - Ost - Leitbild und Entwicklungsziele, Stadt Aschaffenburg Baureferat Juni 1998

Süden. Zielsetzung ist es, die industrielle und gewerbliche Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 20/8 entsprechen diesen Entwicklungszielen. Südwestlich an das Planungsgebiet grenzt der Rahmenplan Damm<sup>3</sup> an. Der Rahmenplan Damm formuliert Ziele für die bauliche Weiterentwicklung des Gebietes zwischen Glattbacher Straße, Lange Straße/Otto Straße, Müllerstraße/Burchardstraße und Schillerstraße.

## 1.5 Fachplanungen

### 1.5.1 Planfeststellung „Äußerer Ring - Ringschluß Ost“

Der Bebauungsplan grenzt östlich an die Entlastungsstraße an. Sie ist ein Teilstück des im Oktober 1998 planfestgestellten äußeren Straßenrings, dem sogenannten Ringschluß Ost<sup>4</sup>. Der Ringschluß - Ost sieht vor, die äußere Glattbacher Straße zwischen Schönbornstraße/Schillerstraße und Inselstraße nach Osten zu verschwenken und in die Ringstraße einzumünden. Die Verkehrsbedeutung der äußeren Glattbacher Straße reduziert sich hierdurch erheblich. Nach den Verkehrsprognosen der Verkehrsentwicklungsplanung, die auch für die Planfeststellung herangezogen wurde, wird sich die Verkehrsbelastung von rund 10.000 KFZ/24 Std. (Analyse 1995) auf rund 3.300 KFZ/24 Std. reduzieren (Prognose 2010, plafondiert). Die Verkehrsbelastung der Entlastungsstraße wird mit ca. 9.000 KFZ prognostiziert. Durch die Verlagerung der Verkehrsmengen ergeben sich Handlungsspielräume für verkehrsberuhigende Maßnahmen in der äußeren Glattbacher Straße. Der Bebauungsplan führt dies konsequent aus, in dem er die Glattbacher Straße als verkehrsberuhigten Bereich festsetzt. Die mit zwei Fahrspuren vorgesehene Entlastungsstraße erfüllt Erschließungsfunktionen für angrenzende Grundstücke. Jedoch sind im Einmündungsbereich der Kreuzung Schönbornstraße - Entlastungsstraße Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen.

### 1.5.2 Gewässerausbau Aschaff

Für den Bebauungsplan bedeutsam sind die Planungen und Maßnahmen zum Ausbau der Aschaff. Nach Planfeststellung umfangreicher Gewässerausbau und Renaturierungsmaßnahmen liegt für den Bereich der Glattbacher Brücke ein Ausbauentwurf sowie eine Tekturplanung zur Bauausführung vom 06.03.1996 vor<sup>5</sup>. Ein Gewässerpflegeplan<sup>6</sup> bildet die Grundlage für eine gewässer- und naturgerechte Pflege und Gestaltung des Bettes und der Ufer.

Die Maßnahmen verfolgen das Ziel der Abflußverbesserung. Mit der Renaturierung soll auch das Bild des Gewässers, die Uferbereiche und das Vorland abwechslungsreicher für das Landschaftsbild gestaltet werden und ein Fuß- und Radweg angelegt werden, der eine Nutzung der Aschaffaue zu Naherholungszwecken ermöglicht.

Erst bei Verwirklichung der Ausbauplanung liegen große Teile des Bebauungsplangebietes außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Aschaff für ein Hochwasser mit einer 100-jährigen statistischen Wiederkehr.

<sup>3</sup> Rahmenplan Damm - Bauliche Entwicklung im Stadtteil Damm, Stadt Aschaffenburg Baureferat, Mai 1995

<sup>4</sup> Regierung von Unterfranken; Planfeststellungsbeschuß für den Ringschluß - Ost - „Äußerer Straßenring in Aschaffenburg zwischen Würzburger - und Glattbacher Straße, Würzburg 26.10.1998

<sup>5</sup> siehe hierzu Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum Bebauungsplan 20/8 vom 16.08.1996

<sup>6</sup> Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Gewässerpflegeplan Aschaff, Januar 1991

## **II. Bestandsbeschreibung**

### II.1 Größe und Lage

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,45 ha. Es liegt im Stadtteil Damm, nördlich der Innenstadt.

### II.2 Bodenverhältnisse und Topographie

Die Topographie wird durch den Gewässerlauf der Aschaff geprägt. Das Plangebiet wird beim hundertjährigen Hochwasser teilweise überflutet. Es ist daher als Überschwemmungsgebiet nach Wasserrecht festgesetzt. Die Höhendifferenz zwischen Aschaff (126 m ü.NN) und Glattbacher Straße/Inselstraße beträgt ca. einen Meter. An der Schönbornstraße steigt das Gelände wieder an (127 m ü.NN) Die Bodenverhältnisse sind durch die gewerbliche Nutzung der Vergangenheit geprägt. Bodenaufschüttungen bis zu 2,6 m Mächtigkeit mit Erdaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken konnten festgestellt werden.

### II.3 Erschließung

#### II.3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung ist im Westen durch die Glattbacher Straße, im Süden durch die Schönbornstraße und im Nordosten durch die planfestgestellte Entlastungsstraße gewährleistet.

#### II.3.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Planungsgebietes an Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist sichergestellt und kann für die Neubebauung genutzt werden. Im Zusammenhang mit der Planfeststellung - „Äußerer Ring - Ringschluß-Ost“ soll die Entwässerung der zur Entlastungsstraße zugewandten Bebauung über einen neuen Entwässerungskanal erfolgen. Für die Stromversorgung ist der Bau einer neuen Trafostation erforderlich. Für die Medien Wasser, Gas und Telekommunikation sind Leitungen zu verlegen.

### II.4 Bisherige Nutzung

Das Gelände wurde bis in die siebziger Jahre als Holzlagerplatz der Firma PWA genutzt. Ein Wohnblock entstand Anfang der sechziger Jahre an der Ecke Glattbacher Straße - Schönbornstraße. Eine Hotelanlage mit Gastronomie befindet sich im nördlichen Plangebiet. Alle übrigen Flächen werden heute nicht mehr für gewerbliche Zwecke genutzt und liegen brach.

#### II.4.1 Angrenzende Nutzung

Den Bebauungsplan umrahmen folgende Nutzungen:

- im Nordosten das Werksgelände der Firma SCA (Papierverarbeitung),
- im Süden die Bebauung der Glattbacher Straße mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe sowie größeren Gewerbebetriebe (Druckerei, Sanitärgrößhandel) im weiteren Verlauf und
- im Westen Wohnbebauung.

Das Planungsgebiet markiert hinsichtlich seiner Lage einen zentralen Eingangsbereich von Aschaffenburg. Am Knoten Glattbacher Straße - Schönbornstraße beginnt die innere Stadt mit einer geschlossenen und städtisch wirkenden Bebauung aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern der Jahrhundertwende.

#### II.5 Oberflächenbeschaffenheit und Bewuchs

Der westliche Bereich des Planungsgebietes ist überwiegend stark versiegelt. Das östliche Teilgebiet ist unversiegelt und mit Ruderalvegetation bestanden. Nennenswerter Baumbestand findet sich nur östlich des Wohngebäudes.

#### II.6 Bebauung und Stadtgestalt

Der Gebäudebestand im Plangebiet charakterisiert sich durch dreigeschossige Baukörper in offener Bauweise. Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **III. Städtebauliche Ziele**

#### III.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Nutzungsgefüge zwischen Wohnen und Gewerbe/Industrie städtebaulich neu zu ordnen um damit potentiellen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. Grundlage ist der städtebauliche Entwurf des Stadtplanungsamtes von 1996 (siehe Abbildung 1.) Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein gestuftes Nutzungsgefüge aus Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet fest. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Aufwertung des „Stadteingangs Glattbacher Straße - Schönbornstraße“ geschaffen werden, der im Zuge des Ringschlusses Ost baulich akzentuiert werden soll.

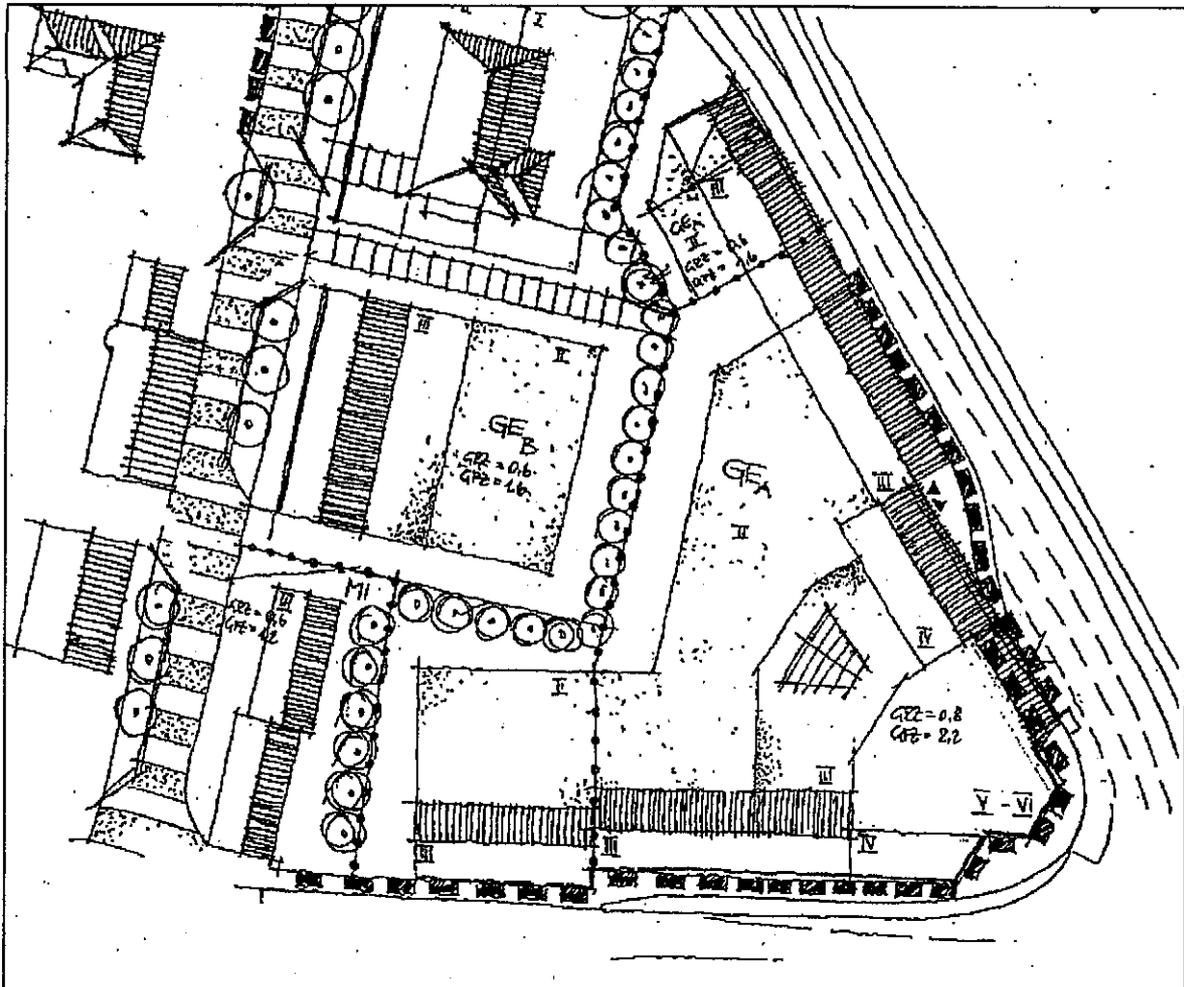


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 20/8, Stadtplanungsamt, T. Bubenzer 1996

### III.2 Planungserfordernis

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen planungsrechtlich sichern und umsetzen zu können wurde durch Stadtratsbeschluß vom 16.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20/8 beschlossen. Für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung von Planungsrecht nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) erforderlich, da den Zielvorgaben des städtebaulichen Konzeptes entsprechende Einzelgenehmigungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich) nicht erteilt werden können. Auch im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung besteht Planungsbedarf zu Bewältigung der Nahtstelle von industrieller Nutzung und Wohnbebauung.

## **IV. Begründung der Festsetzungen**

### IV.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet fest. Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus der Nachbarschaft von gewerblichen-industriellen Nutzungen im Osten und von Wohn- und gemischter Nutzung im Westen ab. Das gestufte Nutzungsgefüge soll dazu beitragen, potentiellen

Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. Dies ist auch dann von großer Bedeutung, wenn eine Aufsiedlung der brachliegenden Industrieflächen der SCA durch stark emittierende Betriebe erfolgt.

Der Ausschluß von Lagerplätzen dient dazu, solche Nutzungen im Vorfeld auszuschließen die einen großen Flächenbedarf haben und damit im Gegensatz zum angestrebten städtebaulichen Konzept mit hoher Dichte und markanter Bauform stehen.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer üblichen Flächengröße städtebaulich ebenfalls nicht zu integrieren sind. Vergnügungsstätten werden sowohl im Gewerbegebiet wie auch im Mischgebiet für unzulässig erklärt. Sie entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

#### IV.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze bzw. als Höchstgrenze und durch die maximale Gebäudehöhe. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden eingehalten.

Die Bebauungsdichte folgt dabei einem klaren städtebaulichen Konzept. Entlang der Glattbacher Straße orientiert sich das Nutzungsmaß am Bestand. Entlang von Schönbornstraße und Entlastungsstraße treppt sich die Bebauungsdichte zum Knotenpunkt hin auf und bildet einen Kopf aus mit einer mindestens 4 und höchsten 6 Vollgeschossen umfassenden Dominante. Für die rückwärtige Bebauung ist eine geringere bauliche Dichte aus maximal einem Vollgeschoß festgesetzt. Diese Bereiche sollen insbesondere flächenintensiven Nutzungen Raum bieten. Um aber eine hohe Flexibilität für die gewerbliche Bebauung zu gewährleisten wurde die Bestimmung zur Zahl der Vollgeschosse ergänzt um eine Festsetzung der maximalen Höhe der Baukörper. Als Höchstmaß der Gebäudehöhe wurden 6 m über Bezugspunkt festgesetzt.

#### IV.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Nur im Bereich der Kopfbebauung Schönbornstraße/Entlastungsstraße wird durch eine Baulinie die exakte Lage des Baukörpers fixiert. Von den Baugrenzen dürfen als Ausnahme Vor- und Rücksprünge bis zu 0,80 m zugelassen werden. Mit der Bestimmung soll auf Abweichungen reagiert werden können, die sich trotz der Überschreitung der Baugrenzen an die städtebauliche Grundstruktur halten.

Die Bauweise orientiert sich zum einen an der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung und zum anderen an den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes, welches für die Kopfbebauung eine geschlossene Raumkante vorsieht.

Der Bebauungsplan ermöglicht für den Bau von Tiefgaragen einen großen Spielraum indem er festsetzt, daß sie auch unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Wenn Tiefgaragen errichtet werden sind die Garagendächer extensiv zu begrünen.

#### IV.4 Verkehrsflächen

Die Glattbacher Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, da ihre Verkehrsbedeutung durch die Realisierung der Entlastungsstraße stark abnimmt. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung erfolgen. In welcher Art dies umgesetzt werden kann läßt der Bebauungsplan jedoch bewußt offen um eine möglichst großen Spielraum für nachfolgende Planungen zu gewährleisten.

Im Bereich Schönbornstraße/Entlastungsstraße wird auf einer Länge von ca. 180 m die Ein- und Ausfahrt auf die Baugrundstücke ausgeschlossen. Die zeichnerische Festsetzung ist zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes parallel herausgeschoben. Zweck des Ein- und Ausfahrtsverbots ist es die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens nicht zu beeinträchtigen. Die Erschließung des Baugebietes bleibt aber gewährleistet.

#### IV.5 Stellplätze und Garagen

Regelungen zu Stellplätzen und Garagen beschränken sich auf den Ausschluß von Stellplätzen in den Vorgartenzonen der Glattbacher Straße. Städtebauliches Ziel ist es, den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefront als Vorgarten anzulegen. Der baumbestandene Straßenraum der Glattbacher Straße soll durch parkende Kraftfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

Ansonsten bestehen im Bebauungsplangebiet keine einschränkenden Regelungen. Tiefgaragen sind grundsätzlich möglich auch unter den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

#### IV.6 Grünflächen und sonstige grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Entlastungsstraße und der Schönbornstraße ist ein ca. 5 m tiefer Grünstreifen festgesetzt, der aus dem Planfeststellungsverfahren übernommen wurde. Im Planungsgebiet verläuft als „Puffer“ ein ebenfalls ca. 5 m breiter Grünstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und trennt damit das Gewerbegebiet vom eingeschränkten Gewerbegebiet ab. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung über anzupflanzende Bäume soll erreicht werden, dass ein Mindestmaß an Begrünung im Planungsgebiet sichergestellt wird, die auch zum Ausgleich der intensiven Überbauung beiträgt. Neben den anzupflanzenden Bäume wurde durch textliche Festsetzung bestimmt, daß je 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Bei Umsetzung dieser Bestimmungen wird erreicht, dass der Bestand an Bäumen um das doppelte steigt.

#### IV.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen wurde festgesetzt, dass bei der straßenseitigen Bebauung entlang der Schönbornstraße und der Entlastungsstraße Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 zu verwenden sind. Nach schalltechnischen Untersuchungen des Instituts für Umweltschutz und Bauphysik, Obermeyer, München zum Planfeststellungsverfahren „Äußerer Straßenring in Aschaffenburg, Ringschluß - Ost“ wurde ausgehend von ersten Überlegungen zum Bebauungsplan zunächst auf den Gebietstyp Mischgebiet abgestellt. Da der Bebauungsplan nun aber Gewerbegebiet vorsieht, sind die für das Gebiet errechneten Lärmpegelbereiche unproblematisch und durch die o.g. Festsetzung ausreichend vor schädlichen Umwelteinfluß - Straßenverkehrslärm geschützt..

#### IV.8 Örtliche Bauvorschriften

An örtlichen Bauvorschriften sind Regelungen zur Dachneigung, zu Dachaufbauten und zur Firstrichtungen aufgenommen worden. Diese Bestimmungen beziehen sich ausschließlich auf die Bebauung entlang der Glattbacher Straße und sollen dazu dienen, daß typische Gestaltungsmerkmale des Bestandes bei der Neubebauung aufgegriffen werden.

## V. Kennzeichnungen

### V.1 Altlasten - Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Das Bebauungsplangebiet wurde in der Vergangenheit durch die ehemalige Buntpapierfabrik PWA genutzt. Infolge dieser gewerblichen Nutzung entstammen Bodenverunreinigungen. Den Bodenverunreinigungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich nachgegangen<sup>7</sup>. Festgestellt wurden verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt mit Aschen und umweltrelevanten PAK-, Zink- und Bleibelastungen. Der Bebauungsplan weist durch Kennzeichnungen auf die Lage der Verunreinigungen hin.

Zur Gefahrenabwehr wurde durch örtliche Bauvorschrift bestimmt, daß die Flächen mit Bodenverunreinigungen entsprechend ihres Gefährdungsgrades zu versiegeln sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß jeglicher anfallender Bodenaushub im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Abfallrecht zu untersuchen bzw. ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen ist.

## VI. Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Auffüllungen mit Bauschutt, Schlacken und Aschen bekannt. Sie sind nach den bisherigen Untersuchungen belastet oder verunreinigt (insbesondere Schwermetalle, PAK). Die Auffüllungen außerhalb der gekennzeichneten Bereiche (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind) sind nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht sanierungsbedürftig. Jeglicher Bodenaushub im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach Abfallrecht zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, daß mit Funden von Bodenaltertümern zu rechnen ist. Bei Erdarbeiten auftretende Funde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## VII. Nachrichtliche Übernahme

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil im, mit Verordnung der Stadt Aschaffenburg vom 20.01.1986, amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich der Aschaff liegt. Nach dieser Verordnung, sind Überschwemmungsgebiete erst dann Bauland, wenn eine Hochwasserfreilegung erfolgte. Es besteht für die Aschaff im Bereich der Glattbacher Brücke ein planfestgestellter Ausbautwurf. Bei Verwirklichung der Planung würde das vorgesehene Baugebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Aschaff zu liegen kommen. In den Bebauungsplan wird der amtlich festgesetzte Überschwemmungsbereich nachrichtlich übernommen.

Das bedeutet, daß bauliche Vorhaben erst dann zulässig sind, wenn das Baugrundstück hochwasserfrei gelegt ist. Bei Zustimmung der Wasserbehörde können Ausnahmen zugelassen werden.

Diese Regelung ist gegenstandslos nach Durchführung des planfestgestellten Aschaffausbaus.

<sup>7</sup> Altlastengutachten zum Bebauungsplan 20/8 Aschaffenburg, Trischler und Partner GmbH, München Oktober 1997 im Auftrag der Stadt Aschaffenburg, Umweltamt  
siehe auch Nachtragsgutachtenvom 19.05.1999

## VIII. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, da die Flächen einem Eigentümer gehören, der für die Verkehrsflächen verkaufsbereit ist.

## IX. Kosten

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt gestellt. Für die Abwasserentsorgung wird im Rahmen des Straßenneubaus die Verlegung eines Straßentwässerungskanal notwendig. In diesen Kanal können auch die Abwässer der Neubebauung eingeleitet werden. Für die Stromversorgung wird die Errichtung einer neuen Trafostation 20 kV erforderlich. Einschließlich Kabelnetzerweiterung und Straßenbeleuchtung liegen die geschätzten Kosten bei ca. DM 138.000. Für die Gas- und Wasserversorgung sind Leitungsverlegungen notwendig. Die Kosten werden mit ca. DM 100.000,- geschätzt.

## X. Umweltauswirkungen

Vom Bebauungsplan gehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Durch die hohe bauliche Ausnutzung der Baugebiete insbesondere in der vertikalen Staffelung wird der Flächenverbrauch gering gehalten. Dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird entsprochen. Da es sich überwiegend um die Überplanung bereits bestehender gewerblicher Flächen handelt steht die Bestandspflege und die Innenentwicklung im Vordergrund. Die Begrünung des Gebietes mit privaten Grünflächen und zu pflanzenden Bäumen trägt zu Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen bei.

Aschaffenburg, den 25.02.1999/geändert 03.09.1999  
Stadtplanungsamt

  
Heßler  
Amtsleiter

  
Kleinerüschkamp  
Sachbearbeiter