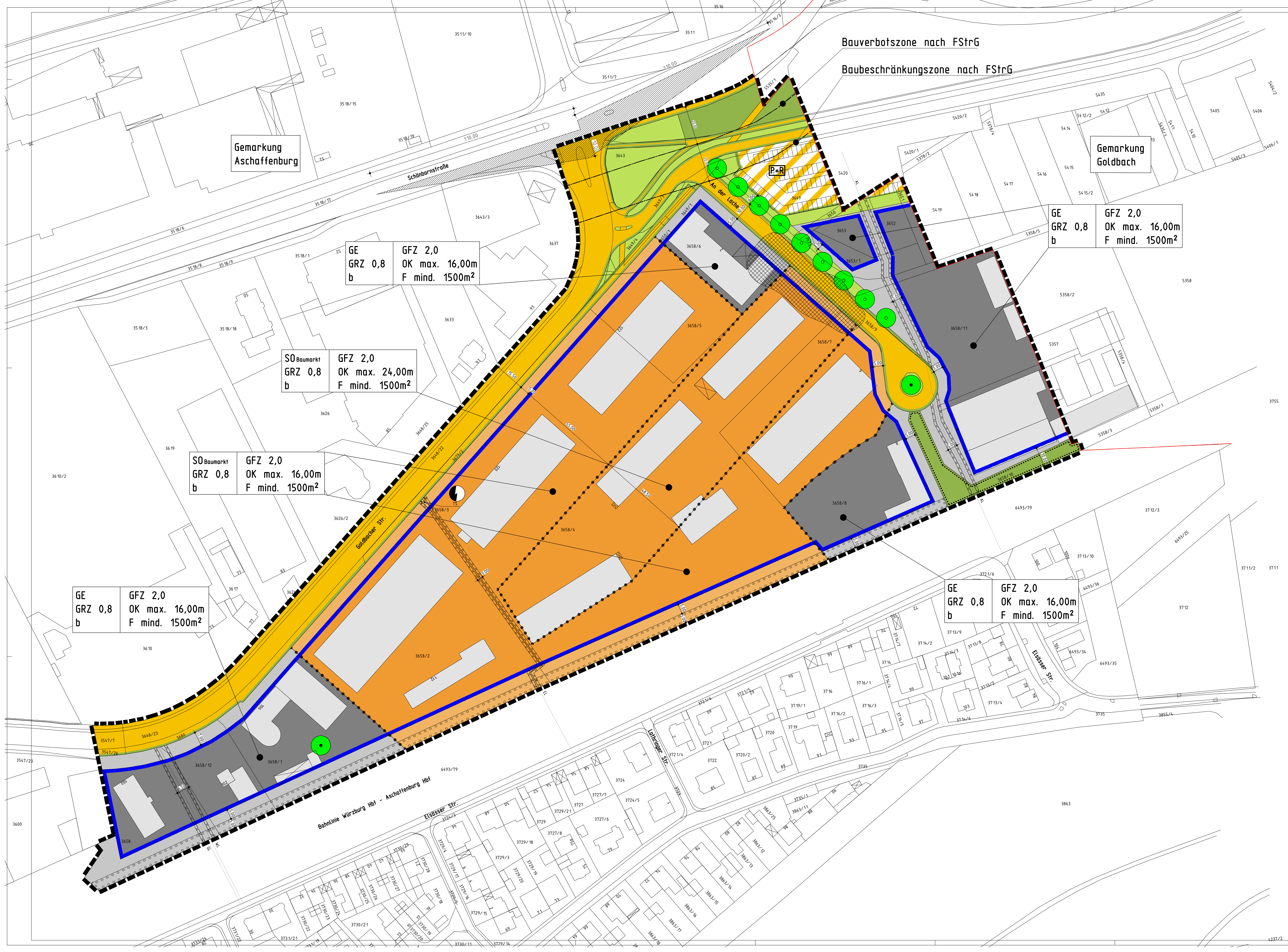


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

SO Baumarkt — sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs.2 BauNVO

Zweckbestimmung: Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe - Spezial-Baumarkt

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

GFZ 2,0 — Geschossflächenzahl (GFZ)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. OK max. 16,00m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.6)

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr.2 BauGB

b — besondere Bauweise (siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.7)

Baugrenze

Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P+R — öffentlicher Park + Ride - Platz

Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 (1) Nr.12, 14 BauGB

Elektrizität (TS = Trafostation)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen nach § 9 (1) Nr.13 BauGB

WL — unterirdische Wasserversorgungsleitung

GL — unterirdische Gasversorgungsleitung

EL — unterirdische Stromversorgungsleitung

AL — Abwasserleitung

Grünflächen nach § 9 (1) Nr.15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.25 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Erhalten: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die Bepflanzung hat sich dem vorhandenen Bestand gemäß den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupassen.

Sonstige Planzeichen

F mind. 1500m² — Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Gemarkungsgrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Festsetzungen durch Text Ziffer I.12)

Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

bestehende Grundstücksgrenze

3643 — Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

(Stand des Katasters Juni 2010)

z.B. 10,00 — Maßangabe in Meter

Bauverbotszone 20m nach FStrG

Baubeschränkungszone 40m nach FStrG

Sichtdreieck

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden abfallrechtlich entsorgungspflichtige Stoffe aufweisen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB, § 1 Abs.5+6 und § 8 Abs.2-3 BauNVO

I.1 Zulässig sind in den Baugebieten GE Betriebe und Anlagen, die flächenbezogene Schallleistungen von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschreiten. Im Sondergebiet Baumarkt dürfen die flächenbezogenen Schallleistungen von 60/45 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten werden.

I.2 Zugelassen werden in den Baugebieten GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren und müssen oberhalb der Erdgeschossebene liegen.

I.3 Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

In den Baugebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (im Sinne der "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.08.2006) nicht zulässig.

I.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Freisportanlagen (z.B. Sportplatz) sind unzulässig.

I.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Lage und Orientierung so auszurichten, dass sie im Schallschatten der Bahnanlage liegen.
Empfohlen werden Fenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß 35-39 dB(A)).
Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen sollen die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Wohnungen vorgesehen werden.
Die Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109) sind einzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 und §§ 16,17 und 20 BauNVO

I.6 Bauliche Höhe

In den Baugebieten sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Geländeoberkante OK) durch Planeinschrieb geregelt.
Bezugspunkt für die festgesetzten baulichen Höhen ist die Gehsteighinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Grundstücksmitte.

I.7 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Die besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei die Gebäude das Maß von 50 m Länge überschreiten dürfen.

I.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Ausnahme: Trafostation

Innerhalb der "Bauverbotszone" nach FStrG ist die Errichtung von Stellplätzen nur ausnahmsweise zulässig, sofern der Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt) der Errichtung zustimmt.

I.9 Verkaufsfläche Baugebiet GE
Ausnahmsweise sind in den Baugebieten GE Gewerbebetriebe mit einem Verkaufsflächenanteil beliebiger Sortimente zulässig, sofern die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und die Verkaufsfläche eine Größe von 50 m² nicht überschreitet.

I.10 Verkaufsfläche Sondergebiet Baumarkt

Die maximal zulässige gewichtete Verkaufsfläche beträgt 4950 m².
Von der maximal zulässigen gewichteten Verkaufsfläche von 4.950 m² dürfen maximal 450 m² gewichtete Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Baumarktsortimente verwendet werden.
In die gewichtete Verkaufsfläche gehen die Innenfläche zu 100 %, die überdachte Freifläche zu 50 % und die nicht überdachte Freifläche zu 25 % ein.
Sortimente, die nicht baumarktspezifisch sind, sind unzulässig.

I.11 Freiflächengestaltung

Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestgröße: STU 16-18 cm, Pflanzbeet >6 m²

Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten
§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

I.12 Leitungsschutzstreifen bzw. -flächen, die durch Grundbucheintragung mit folgenden Dienstbarkeiten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind:

1. Leitungsrecht für eine Wasserversorgungsanlage
2. Leitungsrecht für eine Gasversorgungsanlage
3. Leitungsrecht für eine Stromversorgungsanlage
4. Leitungsrecht für eine Abwasserversorgungsanlage
5. Auf Leitungsunterhaltungsarbeiten zu 1. bis 4. eingeschränktes Geh- und Fahrrecht

Eine Überbauung der Leitungsschutzstreifen in Keller- und Erdgeschossebene (lichte Höhe zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Erdgeschossdecke mind. 5,0 m) ist unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

II.1 Einfriedungen

1. Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Bahnanlagen:
   Es sind Einfriedungen mit einer Höhe von mind. 2,00m und max. 2,50m zu errichten.
2. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen:
   Geflechtzaun aus Draht oder Kunststoff; Höhe maximal 2,50m.
3. Entlang der Straßen:
   Eisenzaun oder Geflechtzaun aus Draht oder Kunststoff; Höhe maximal 2,10m.

II.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Gebäuden ist ausschließlich unterhalb der Traufe zulässig.
Sie dürfen zu keiner Blendung (gilt auch für Beleuchtungsanlagen) der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Anschlussstelle und der Bundesstraße führen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
Die Reklame- und Beleuchtungsanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Überblendung oder Verfälschung der Signalanlagen der Bahnbetriebsanlagen, sowie eine Blendung der Triebfahrzeugführer in jedem Fall ausgeschlossen ist.

II.3 Freiflächengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße "An der Lache" zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind mindestens zu 40% gärtnerisch zu gestalten.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der "Goldbacher Straße" zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten.
Ausnahmsweise kann die Anordnung von KFZ-Stellplätzen zugelassen werden, wobei jedoch ebenfalls mind. 40% der Flächen gärtnerisch zu gestalten sind.
Die Streifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie entlang des Bahngeländes sind in der Berechnung der für die Baumpflanzung maßgeblichen Grundstücksfläche nicht einzubeziehen.
Der Baumbestand im 5m-Streifen entlang des Bahngeländes wird nicht angerechnet.
Ausnahme: Bei Eckgrundstücken ist die Fläche entlang der kürzeren Grundstücksseite anzurechnen.
Bei einer Flachdachbegrünung kann je 100m² begrünter Dachfläche 1 zu pflanzender Laubbaum entfallen.

Je 15 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Vorschriften über die Pflege der Pflanzungen, den Ausfall von Pflanzungen und die Pflanzqualität (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind entsprechend anzuwenden (siehe Hinweise durch Text Ziffer III.7).

II.4 Fassadenbegrünung

10% der Wandfläche sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

II.5 Abstandsflächen

Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung.

III. Hinweise

III.1 Begrenzung von Lärmimmissionen

Die für den Lärmimmissionsschutz bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen relevanten Schalldämmmaße R'w,res nach Maßgabe gutachterlich zu ermittelnder Außenlärmpegel bestimmen sich nach Tabelle 8 der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (November 1989):

Spalte	1	2	3	4	5
				Raumarten	
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
			resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB(A)		
1	I	bis 55	35	30	
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

[1] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auf die von der Bundesstraße auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm) wird hingewiesen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße können keine Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutz) geltend gemacht werden.

III.2 Umgang mit Funden von Bodendenkmälern

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

III.3 Munitionsfunde

Aschaffenburg ist im Zweiten Weltkrieg Ziel von Bombenabwürfen gewesen. Daher ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden (z.B. nicht detonierte Fliegerbomben) zu rechnen. Auf das Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über Fundmunition vom 01.10.2006 und die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (AllMBl S.136) wird hingewiesen.

III.4 Abfallrechtliche Relevanz punktueller Bodenverunreinigungen

In dem in der Planzeichnung im Bereich der Straße "An der Lache" gekennzeichneten Teil des Plangebiets befinden sich mit abfallrechtlich entsorgungspflichtigen Stoffen verunreinigte Böden. Diese Verunreinigungen bewirken keine Umweltgefährdung für den Pfad Boden - Wasser oder Boden - Mensch. Allerdings sind die verunreinigten Böden im Zuge von Baumaßnahmen oder bei Eingriffen in den Boden nach Maßgabe des Abfallrechts ordnungsgemäß zu entsorgen.

III.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße B26 dürfen keine längere Blickabwendung von Fahrzeugführern hervorrufen. Sie dürfen daher nicht überdimensioniert und nicht beweglich sein und müssen blendfrei in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet sein.
Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig; die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
Innerhalb der Baubeschränkungszone der B26 und entlang der Gleisanlagen sind gegebenenfalls das Staatliche Bauamt bzw. die DB Netz im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Auf weitergehende Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Aschaffenburg wird verwiesen.

III.6 Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse

Störungen oder Belästigungen, die sich aus dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb auf der planfestgestellten Bahnstrecke ergeben (z.B. Geräusche, Erschütterungen, Funkenflug), sind zu dulden.

In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.
Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

III.7 Pflanzmaßnahmen

Im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

Bepflanzungen an der Bahnseite:

Bei der Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.
Eine Zone von 6,50m Tiefe ab der Gleisachse muß gehölzfrei bleiben.
Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Pflege der Pflanzungen:

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen.

Ausfall von Pflanzen:

Alle ausfallenden Hochstamm- und Solitärpflanzen sind grundsätzlich zu ersetzen. Bei Strauchpflanzen ist bei einem Ausfall von über 10% nachzupflanzen.

Pflanzqualität:

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.

III.8 Vorkehrungen gegen Schichtenwasser und Grundwasser

Gegen Schichtenwasser und Grundwasser sollen bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen getroffen werden (z.B. grundwasserdichte Wanne).

III.9 Freizuhaltende Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) 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, 16.03.2011
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 05.02.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Bebauungsplan-Änderungsvorentwurfes vom 30.04.2007 in der Zeit vom 24.09.2007 bis 15.10.2007 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.09.2007 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsvorentwurfes vom 30.04.2007 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Äußerung bis zum 05.11.2007.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.10.2010 beschlossen, das Bebauungsplanänderungsverfahren als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weiterzuführen.
Dies wurde am 29.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 06.09.2010 wurde mit Begründungs-Änderungsentwurf gleichen Datums in der Zeit vom 08.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.11.2010 auf Grundlage des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes vom 06.09.2010 mit Begründungs-Änderungsentwurf gleichen Datums eingeholt. Sie erhielten Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 17.12.2010.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 28.02.2011 den Bebauungsplan vom 03.01.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 03.01.2011 gebilligt.

Aschaffenburg, 16.03.2011
STADT Aschaffenburg

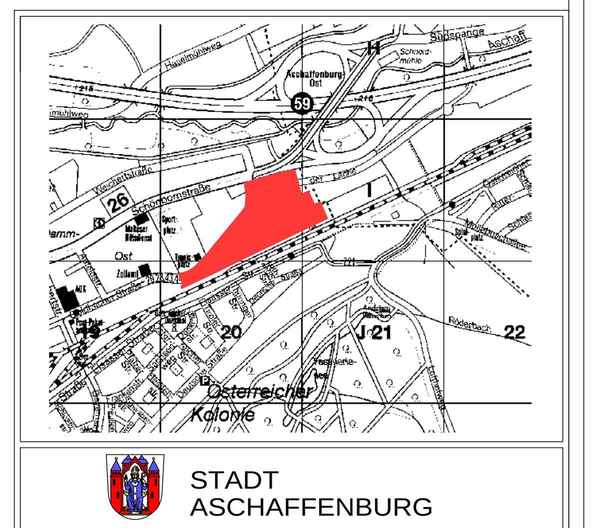
gez. Klaus Herzog
....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 18. März 2011 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, Stadtplanungsamt, 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, 18. März 2011
STADT Aschaffenburg

gez. Klaus Herzog
....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Änderung des Bebauungsplanes für das "Depot" im Gebiet zwischen Goldbacher Straße, Schönbornstraße, Gemarkungsgrenze Goldbach, Bahnlinie Würzburg-Aschaffenburg und östlicher Grenze des Flurstückes Nr. 3600

Referat für Stadtentwicklung	Stadtplanungsamt
....	....
Keßler	Kleinerüschkamp

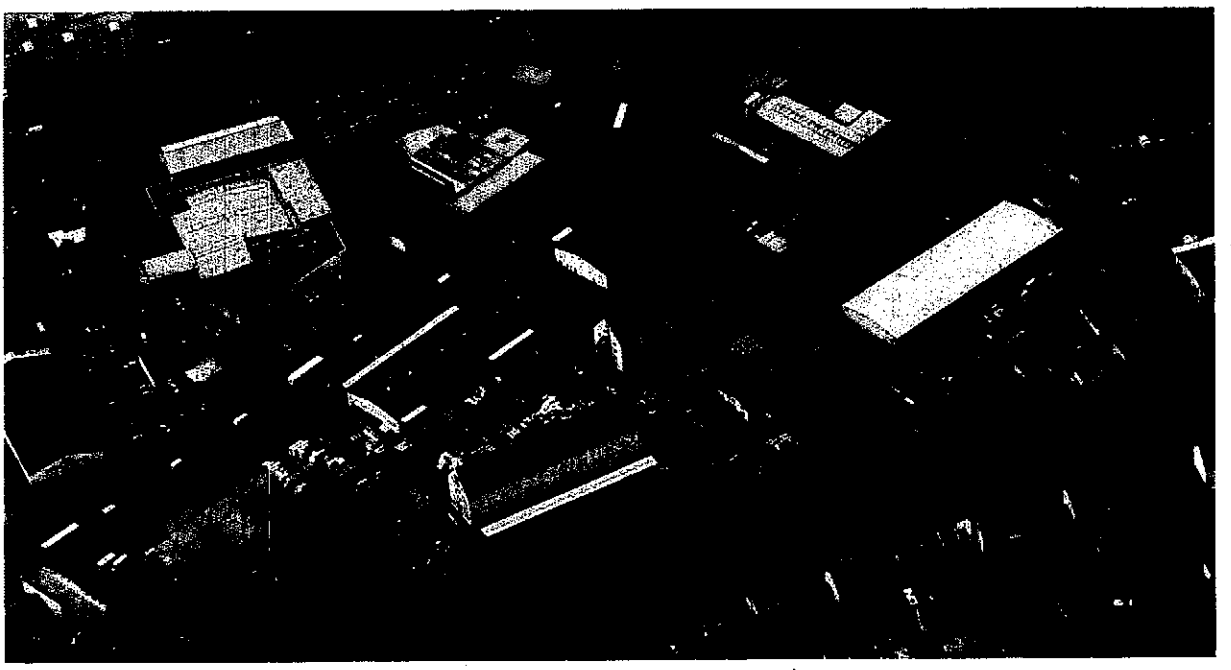
Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Eichhorn/Lingk	30.04.2007	06.09.2010/03.01.2011	1:500	20/9

H/B = 965 / 2255 (2.18m²)   Allplan 2009

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 / 9 „DEPOT“

- ÄNDERUNG -

IM GEBIET ZWISCHEN GOLDBACHER STRASSE, SCHÖNBORNSTRASSE, GEMARKUNGSGRENZE GOLDBACH, BAHNLINIE WÜRZBURG – ASCHAFFENBURG UND ÖSTLICHER GRENZE DES FLURSTÜCKES NR. 3600



BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg Referat 7 Stadtplanungsamt

03.01.2011 Entwurfsstand: Satzung+In-Kraft-Treten

INHALTSVERZEICHNIS:

		Seite
I	**ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**	**3**
I.1	Anlass der Änderung des Bebauungsplans	3
I.2	Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	4
I.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	6
II	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN**	**7**
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	7
II.1.1	Regionalplan	7
II.1.2	Flächennutzungsplan	7
II.1.3	Aktuelles Planungsrecht	7
II.1.4	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange –Stellungnahmen	7
II.2	Informelle Planungsgrundlagen	9
II.2.1	Landschaftsplan	9
II.2.2	Rahmenplanung für den Stadtteil Damm-Ost (Fortschreibung 2005)	9
II.2.3	Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)	9
III	**ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG**	**10**
III.1	Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	10
III.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
III.1.2	Bauweise, Stadtgestalt und städtebauliche Mängel	10
III.2	Freiraum und Grünflächen	12
III.3	Verkehrserschließung	12
III.4	Technische Infrastruktur	13
III.5	Altlasten	13
III.6	Immissionen	14
III.7	Eigentumsverhältnisse	14
IV	**ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION**	**15**
IV.1	Der aktuelle Bebauungsplanentwurf	15
IV.1.1	Städtebauliches Grundgerüst	15
IV.1.2	Verkehrserschließung	15
IV.1.3	Freiflächengestaltung	15
V	**ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**	**17**
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	17
V.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
V.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
V.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
V.1.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
V.1.5	Verkehrsflächen	18
V.1.6	Verkaufsfläche Gewerbegebiet	18
V.1.7	Verkaufsfläche Sondergebiet Baumarkt	18
V.1.7	Freiflächengestaltung	18
V.1.8	Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten	18
V.2	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –**	**19**
V.3	**Hinweise**	**19**

ANHANG

Anlage 1 - Verkehrstechnische Untersuchung Spezialbaumarkt der Firma Kalkwerke Goldbacher Straße in Aschaffenburg vom 06.10.2008

Anlage 2 – Auszug Abschlussgutachten Büro Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Nürnberg, vom 09.06./31.07.2006

Anlage 3 – Gutachten Büro R & H Umwelt GmbH, ehemals Dr. Rietzler und Heidrich GmbH, Nürnberg, vom 20.06.2006/01.02./22.02. 2007

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Beim Plangebiet „Depot" handelt es sich um einen im Bestand gewerblich genutzten Teilabschnitt des ausgedehnten Gewerbe- und Industriestandorts „Damm-Ost", welcher sich von der Aschaff im Norden bis zur Bahnlinie Aschaffenburg-Würzburg im Süden und von der Glattbacher Überfahrt und der Ringstraße im Westen bis zur Ortsgrenze Aschaffenburgs im Osten erstreckt.

Der bisher geltende Bebauungsplan für das „Depot" wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung des Gebiets im Jahr 1992 aufgestellt und ist am 23.10.1998 in Kraft getreten.
Grundlegende Zielstellung dieses Bebauungsplans ist die Überführung der aufgegebenen militärischen Flächennutzung in eine gewerbliche Nutzung gewesen. Dementsprechend wurde nahezu das gesamte Plangebiet als „Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO unter Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten festgesetzt. Vorgaben zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden damals nicht getroffen.
Gegenstand des Bebauungsplans waren u. a. auch die planungsrechtliche Kennzeichnung der aufgrund eines Tankunfalls aus dem Jahr 1971 vorhandenen gesundheitsgefährdenden „Altlasten" und die Ausweisung eines „Park & Ride-Platzes", der an der Gabelung der Straße „An der Lache", unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zwischen Aschaffenburg und Goldbach, platziert wurde.
Dieser „Park & Ride-Platz" war in Abstimmung mit dem Markt Goldbach etwa zur einen Hälfte auf Aschaffenburger Gemarkung und zur anderen Hälfte auf Goldbacher Gemarkung vorgesehen und sollte Platz für ca. 250 Pkw bieten. Grund für die Standortauswahl waren einerseits die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Aschaffenburg-Ost und zur Bundesstraße 26 sowie andererseits die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle „Verpflegungsamt" (Buslinien 20, 23, 43, 44 und 45).
Eine bauliche Realisierung des Park & Ride-Platzes war bisher ohnehin nicht möglich, weil die Altlastensanierung des Geländes noch von Statten ging und weil das Gelände zum Teil noch im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland sowie eines privaten Dritten ist.

Inzwischen hat sich die Situation wie folgt verändert:

- Der Markt Goldbach hat in der jüngeren Vergangenheit einen Bebauungsplan für das angrenzende Gebiet „Lache" auf Goldbacher Gemarkung aufgestellt und Gewerbegebietsflächen sowie einen Park & Ride-Platz ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde in Abstimmung mit dem Markt Goldbach vorgesehen, den gemeinsamen Park & Ride-Platz in seiner Dimension zu verkleinern und planerisch nunmehr für insgesamt maximal 100 Stellplätze auszulegen.
  Da ein Park & Ride-Platz „An der Lache" vornehmlich Bedeutung für die Bildung von Pendler-Fahrgemeinschaften (z. B. in den Frankfurter Raum) erlangt und realistisch betrachtet wohl weniger dem Umstieg vom Pkw auf den Bus mit Fahrziel Innenstadt Aschaffenburg dient, erscheint eine Größenordnung von 100 Stellplätzen absolut ausreichend.
  Folgerichtig hat die Stadt Aschaffenburg auch ihren Schwerpunkt der Ansiedlung von Park & Ride-Anlagen mit dem Beschluss des Bebauungsplans „P&R-Platz Bahnhof-Nord" (Nr. 18/17, in Kraft getreten am 17.11.2006) auf die unmittelbare Nähe zu den zentralen Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs gelegt.
  Im März 2010 wurde mit dem Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Parkhaus auf dem Gelände Bahnhof-Nord eine wichtige Standortentscheidung getroffen. Durch das sich inzwischen in der Realisierungsphase befindliche Bauvorhaben am Bahnhof-Nord kann durch Nachweis der Parkplätze im Parkhaus auf die ebenerdige P&R-Anlage östlich des Parkhauses verzichtet werden. Somit wird durch den Wegfall der ebenerdigen P&R-Anlage Fläche gespart. Das Gelände wird damit frei für andere Nutzungen.
- Das Altlastensanierungsverfahren ist mit Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg vom 09.02.2007 (Az: 41.5-642-7-12/94) abgeschlossen. Von den sanierten Flächen wird zukünftig bei einer gewerblichen Nutzung keine Umweltgefährdung mehr ausgehen.
- Lediglich die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden abfallrechtlich entsorgungspflichtige Stoffe aufweisen, wird aufgenommen. Diese Verunreinigungen bewirken keine Umweltgefährdung für den Pfad Boden – Wasser oder Boden – Mensch. Allerdings sind die verunreinigten Böden im Zuge von Baumaßnahmen oder bei Eingriffen in den Boden nach Maßgabe des Abfallrechts ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Verstärkt drängt der Einzelhandel in die Gewerbegebietslagen in Nähe stark frequentierter Straßen, was zunehmend zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Siedlungskernen und zu einer Verknappung von Flächenreserven für „klassische" Gewerbebetriebe, z. B. des produzierenden Gewerbes, führt.

In der jüngeren Vergangenheit wurde in diesem Gebiet mit der Ansiedlung des BayWa Bau- und Gartenmarktes eine wichtige Standortentscheidung gefällt. Auf dem Gelände des Baustoffhandels der Fa. Kalkwerke ist zusätzlich die Errichtung eines Spezialbaumarktes vorgesehen. Für das räumliche Umfeld bestehen B-Pläne, die eine rein gewerbliche Nutzung festschreiben.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.03.2007 wurde das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 20/9 „Depot" eingeleitet. Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf für das Gebiet „Depot" vom 30.04.2007 wurde am 27.06.2007 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfs vom 30.04.2007 die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 BauGB wurde im Zeitraum vom 24.09.2007 bis 15.10.2007 durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren ruhte seit dieser Zeit aus folgenden Gründen:

Die Fa. Kalkwerke (Baustoffhandel) plant, in der Goldbacher Straße 120 einen Spezialbaumarkt mit Ausstellung und Büroräumen zu errichten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Teilverlagerung, wobei ein Bestand der Fa. Kalkwerke in der Ottostraße (Verkaufsfläche: 1.200 m²) geschlossen wird und der Bestand in der Goldbacher Straße (Verkaufsfläche: 1.600 m²) abgerissen und im Zuge der Realisierung des neuen Vorhabens ersetzt wird. Das Betriebsgelände ist derzeit geprägt durch große Lagerhallen aus den 1930er Jahren sowie aus Außenlagerflächen.

Die Fa. Kalkwerke beantragte mit Schreiben vom 25.03.2008 die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für das Vorhaben und stellte als Anlage die notwendigen Raumordnungsunterlagen zur Verfügung. Unverzüglich nach Eingang der Unterlagen leitete die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde das Raumordnungsverfahren ein.

I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Raumordnungsverfahren für die geplante Errichtung eines Spezialbaumarktes der Fa. Kalkwerke mit Ausstellung und Büroräumen in der Goldbacher Straße 120 der Stadt Aschaffenburg wurde von der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde mit einem positiven Gesamtergebnis abgeschlossen. Für die Verkaufsflächen des geplanten Spezialbaumarktes hat die Regierung eine maximal zulässige Verkaufsflächengröße von 4.950 m² (gewichtet) festgesetzt. Davon dürfen maximal 450 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Baumarktsortimente verwendet werden. Sortimente, die nicht baumarktspezifisch sind, sind unzulässig.
Die bauplanungsrechtlichen Detailfestlegungen obliegen der Stadt Aschaffenburg im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Insoweit ist für das Vorhaben noch ein Sondergebiet auszuweisen. Weiterhin sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verkaufsflächen und Warensortimente unter Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Maßgaben in geeigneter Weise baurechtlich zu sichern.

Im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung für die Ansiedlung des Spezialbaumarktes mit positivem Ergebnis durchgeführt.
Der zukünftig mögliche Mehrverkehr sowie seine räumlich-zeitliche Verteilung wurden abgeschätzt. Ausgangsverkehrslage war die gegenwärtige Belastung zuzüglich der erwarteten Belastung aus dem Bauvorhaben „BayWa".
Die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität des Knotens B26 Schönbornstraße/ Goldbacher Straße / Weichertstraße ist durch die Erweiterung der Kalkwerke unter Anpassung der Lichtsignalsteuerung und der Spuraufteilung in der Goldbacher Strasse gegeben.

Der Flächennutzungsplan wurde den Zielen der Raumordnung am 12.02.2010 angepasst und stellt für das Plangebiet Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Baumarkt" dar.

Nach den oben aufgeführten Darstellungen waren somit die Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens geschaffen und das Verfahren konnte mit dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt werden.

Wesentliche Ziele und Inhalte des geänderten Bebauungsplanentwurfs:

Basierend auf der Grundlage des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens und der eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung verfolgt der geänderte Bebauungsplanentwurf vom 03.01.2011 folgende Planungsziele:

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung der Flurstücke 3658/2, 3658/3, 3658/4, 3658/5 und 3658/7 ist als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Einkaufzentren und großflächige Handelsbetriebe – Spezialbaumarkt" festgelegt.
Die Festsetzung für das restliche Plangebiet bleibt wie im bisher geltenden Bebauungsplan für das „Depot", der am 23.10.1998 in Kraft getreten ist, unverändert als „Gewerbegebiet" (GE) mit Ausschluss einzelner Nutzungsarten erhalten.
In den Baugebieten GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die flächenbezogene Schallleistungen von 60/45 db(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
Weiterhin wird ergänzt, dass auch im Sondergebiet Baumarkt flächenbezogene Schallleistungen von 60/45 db(A) Tag/Nacht nicht überschritten werden dürfen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Freizeitanlagen (z. B. Sportplatz) sind unzulässig.

In den Baugebieten GE werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Leiter zugelassen. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren und müssen oberhalb der Erdgeschossebene liegen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert so wie es im bisher geltenden Bebauungsplan für das „Depot", der am 23.10.1998 in Kraft getreten ist, geregelt ist. So ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe darf ca. 16 m nicht überschreiten. Damit wird geregelt, dass keine Bebauung entstehen kann, die über die bauliche Silhouette der näheren Umgebung (insbesondere der ortsbildprägenden Lagergebäude auf dem ehemaligen „Depot"-Gelände) hinausragt. Lediglich im Bereich der bestehenden 5-6-geschossigen Gebäude im Inneren des Plangebiets beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe ca. 24 m.

Überbaubare Flächen und Bauweise:

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 5-10 m zu den Bahngleisen im Süden, einen Abstand von 5-7 m zur Goldbacher Straße und einen Abstand von 5 m zur Straße „An der Lache" vorschreiben.
Alle Hauptbaukörper sowie Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Trafostationen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Innerhalb der Baugrenzen dürfen Baukörper unter Einhaltung erforderlicher Grenzabstände eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Trafostationen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Innerhalb der Bauverbotszone nach FStrG ist die Errichtung von Stellplätzen nur ausnahmsweise zulässig, sofern der Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt) der Errichtung zustimmt.

Freiflächengestaltung:

Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestgröße: STU 16-18 cm, Pflanzbeet > 6 m²

Verkehrssituation / Verkehrserschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Geländes wird - wie bisher auch - von der Goldbacher Straße und der Straße „An der Lache" aus erfolgen.
Im Rahmen der auf Goldbacher Gemarkung liegenden und östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietsausweisung „Lache" hat der Markt Goldbach nach entsprechender Abstimmung mit dem Straßenbauamt eine Verbindungsstraße zwischen dem derzeitigen Straßenstummel „An der Lache" und der „Bahnhofstraße" in Goldbach geplant - damit wird die Andienung (Zu- und Abfahrt) des Goldbacher Gewerbegebiets auch von der Goldbacher Seite her erfolgen können.
Die im Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung für die Ansiedlung des Spezialbaumarktes hat zum Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität des Knotens B26 Schönbornstraße / Goldbacher Straße / Weichertstraße durch die Erweiterung der Kalkwerke unter Anpassung der Lichtsignalsteuerung und der Spuraufteilung in der Goldbacher Strasse gegeben ist.
Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt in Richtung Osten über den im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamtes liegenden lichtsignalgeregelten Knoten B26 Schönbornstraße/ Goldbacher Straße/ Weichertstraße, in Richtung Westen über die Goldbacher Straße.

Weitere Ergänzungen und Änderungen der Ziele und Inhalte:

Der Hinweis zum „Umgang mit Funden von Bodenaltertümern" wird in „Umgang mit Funden von Bodendenkmälern" geändert.

Die textliche Festsetzung Nr. I.3 wird mit dem Zusatz „in den Baugebieten GE" ergänzt.

Zur Klarstellung der zulässigen Verkaufsflächen im Baugebiet GE und im Sondergebiet Baumarkt werden folgende Ergänzungen vorgenommen:
So wird die textliche Festsetzung Nr. I.4 in „I.9 Verkaufsfläche Baugebiete GE" geändert.
Die textliche Festsetzung Nr. I.10 Verkaufsfläche wird mit dem Zusatz „Sondergebiet Baumarkt" ergänzt.
Mit Schreiben vom 01.07.2008, Az. 24-8292.10-3/07, hat die Regierung von Unterfranken in ihrer Eigenschaft als höhere Landesplanungsbehörde in der landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren unter Punkt 2.3.1 „Kernsortimente" angegeben, dass zum Kernsortiment eines Baumarktes die branchenüblichen Baumarktartikel wie Baustoffe, Holz, Sanitär- und Installationsbedarf, Eisenwaren, Beschläge, Farben, Lacke usw. gehören. Weiterhin hat die Regierung von Unterfranken angeführt, dass sich gemäß der Angaben der Fa. Kalkwerke als Antragsteller für das nicht innenstadtrelevante Kernsortiment des Baumarktes eine gewichtete Verkaufsfläche von 4.500 m² errechnet.
Da die Regierung von Unterfranken dies aber nicht als Maßgabe für die landesplanerische Zustimmung beauflagt hat, kann auf den im Bebauungsplan im Text unter I.10 „Verkaufsfläche" aufgeführten zweiten Satz „Die maximal zulässige gewichtete Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevante Baumarktsortimente beträgt 4.500 m²." verzichtet werden.

Für den restlichen Teil des Plangebiets werden die wesentlichen Regelungen des bisher geltenden Bebauungsplans übernommen.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen begrenzt durch die Goldbacher Straße, die der Erschließung aller unmittelbar angrenzenden Grundstücke dient und an ihrem östlichen Ende in die Schönbornstraße (B 26) mündet sowie durch die im Süden liegenden Gleisanlagen der Bahnlinie Würzburg – Aschaffenburg der Deutschen Bahn AG. Nördlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 20/16 „Östliche Goldbacher Straße" für das Gebiet zwischen Schönbornstraße, Goldbacher Straße und westliche Begrenzung, der am 19.07.2010 als Satzung beschlossen wurde, an das Planungsgebiet an. Im Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Goldbach begrenzt.
Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3658, 3658/1, 3658/2, 3658/3, 3658/4, 3658/5, 3658/6, 3658/7, 3658/8, 3658/9, 3658/10, 3658/11, 3658/12, 3649, 3649/4, 3649/3, 3649/1, 3650/1, 3650, 3650/1, 3643, 3651, 3652, 3653, 3653/1, 3648/22, 3679/2, 3680, 3648/23, teilw. 3547/7 u. 3547/26.

II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region 1 „Bayerischer Untermain" legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.
Der Bereich des östlichen Teils der Goldbacher Strasse des Plangebietes ist in Karte 2 (Siedlung und Versorgung) des Regionalplans als Sonderbaufläche dargestellt. Für das Plangebiet „Depot" bedeutsame überfachliche und fachliche Ziele lauten (u. a.) wie folgt:

- Für Aschaffenburg soll die Ergänzung der Gewerbestruktur angestrebt werden, vor allem durch die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen als Voraussetzung für weitere gewerbliche Ansiedlungen (Ziel A V.2.4)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Siedlungsbereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden (Ziel B.I.3.1.5)
- Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten sollen Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete (Ziel B II.2.2)
- Gewerbegebiete sollen zu Wohn- und Freizeitgebieten abgegrenzt werden; die Bebauung soll durch Grün- und Freiflächen aufgelockert werden (Ziel B II.4.2)
- ...

Der Bebauungsplan ordnet sich in vollem Umfang in den Zielkatalog des Regionalplans ein.

II.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg wurde den Zielen der Raumordnung am 12.02.2010 angepasst und stellt für das Plangebiet „Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt" dar.
Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein und ist aus diesem entwickelt.

II.1.3 Aktuelles Planungsrecht

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/9 „Depot" handelt es sich aufgrund der ausschließlichen Bestandsüberplanung eines im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets und auch aufgrund der relativ geringen Größenordnung der überbaubaren Flächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (überbaubare Flächen Plangebiet = ca. 53.000 m²) um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Nach einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Auf die Erstellung des für „Bebauungspläne der Innenentwicklung" nicht notwendigen „Umweltberichts" nach § 2a Nr. 2 BauGB kann folglich verzichtet werden – gleichwohl sind Belange von Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung entsprechend zu würdigen.
Eine umfassende Erklärung zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde bereits in der Begründung zur öffentlichen Auslegung unter Punkt „II.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen" aufgeführt und wird in der Begründung zur Satzung + In-Kraft-Treten zur Veranschaulichung nochmals unter Punkt „II.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen" aufgeführt.

II.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange –Stellungnahmen

U. a. wurden folgende Träger öffentlicher Belange, von denen umweltschutzrechtliche Belange ausgehen können, vom Stadtplanungsamt aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende Behörden haben dazu eine Stellungnahme abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt – mit Hinweisen zur Planung

„Das WWA merkt an, dass unter der Strasse „An der Lache" sowie auf den links und rechts der Strasse liegenden Gewerbeflächen Belastungen im Untergrund verblieben sind. Für den Pfad Boden-Gewässer und Boden-Mensch geht zwar keine Gefährdung aus. Bei Bodeneingriffen ist jedoch die abfallrechtliche Problematik zu berücksichtigen. Ggf. ist die Belastung bei Nutzungsänderungen, die eine sensiblere Nutzung vorsehen, neu zu bewerten. Aus Sicht des WWA ist daher die Kennzeichnung des Teilbereiches der Flächen, die im beiliegenden Lageplanausschnitt dargestellt sind, notwendig."
Die Kennzeichnung der Flächen lt. Lageplanausschnitt wird im Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

- Landratsamt Aschaffenburg, Abt. Wasser- und Bodenschutz – mit Hinweisen zur Planung

Das Landratsamt Aschaffenburg hat mit Bescheid vom 09.02.2007, Nr. 41.5-642-7-12/94, den Abschluss der Boden- und Grundwassersanierung auf dem Gelände des ehemaligen US-Service-Depots in Aschaffenburg / Goldbach für den Gemarkungsbereich Aschaffenburg festgestellt (s. Nr. 4.1.5 BayBodSchVwV). Die Entlassung aus der Sanierung erfolgte nutzungsorientiert.
Nach den Feststellungen des Gutachters und der Fachbehörden verblieben jedoch Restbelastungen im Boden und in geringem Umfang im Grundwasser, von denen keine Gefährdung der Schutzgüter (Mensch, Pflanze und Grundwasser) mehr ausgehen. Die Restbelastungen bedürfen keiner weiteren Sanierung. Bei Bau- und Aushubarbeiten ist jedoch anfallendes Erdreich zu separieren und zu erproben, und ggf. als Abfall ordnungsgemäß entsprechend seiner Belastung zu entsorgen bzw. zu verwerten.
Auf das dem Bescheid vom 09.02.2007 zugrunde liegende Abschlussgutachten des Büros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Nürnberg, vom 09.06./31.07.2006 wird verwiesen.
Das im Bescheid vom 09.02.2007 angeführte Grundwassermonitoring wurde zwischenzeitlich durchgeführt und für beendet erklärt. Ein Rückbau der Messstellen kann nach den Vorgaben des Büros R & H Umwelt GmbH, Nürnberg, erfolgen.
Nach den Bestimmungen des Bodenschutzrechtes ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob evtl. vorhandene Altlast bzw. schädliche Bodenveränderungen der geplanten neuen Nutzung in diesem Bereich entgegenstehen bzw. unter welchen Voraussetzungen dies sichergestellt werden kann. Bezüglich der weiteren Behandlung wird auf den Mustererlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der Fachkommission „Städtebau" der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder (ARGEBAU) vom 26.09.2001 hingewiesen.
Aus dem Bescheid vom 09.02.2007 zugrunde liegenden Abschlussgutachten des Büros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Nürnberg, vom 09.06./31.07.2006, das auszugsweise als Anlage 2 der Begründung angehängt ist, hervor, dass das Areal aus fachgutachterlicher Sicht als altlastenfrei einzustufen ist. Bei Bauarbeiten müssen die geltenden Abfallbestimmungen und Arbeitsschutzvorschriften beachtet werden. Rechtsgrundlage für die Sanierungsbestätigung und für die Entlassung aus dem Altlastenkataster ist § 9 Abs. 2 und § 16 Abs. 1 i.V.m. § 11 und § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).
Im Abschlussgutachten des Büros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Nürnberg, vom 09.06./31.07.2006 ist die erfolgreiche Sanierung dokumentiert.
„Die Feststellung des Sanierungsabschlusses (vgl. auch Nr. 4.1.5 BayBodSchVwV) und damit die abschließende Gefährdungseinschätzung durch die Behörde ist unter Beachtung der (künftig) auf dem Areal planungsrechtlich zulässigen Nutzung und dem sich daraus ergebenden Schutzbedürfnis vorzunehmen. Das Gelände im Bereich der Straße „An der Lache" auf der Gemarkung Aschaffenburg ist überwiegend gewerblich geprägt. Für frei werdende Flächen sind ebenfalls Gewerbegebiete geplant. Das sanierte Gelände ist für diese Nutzung geeignet. Eine Änderung der Nutzung kann eine Überprüfung des Altlastenverdachts für den Wirkungsgrad Boden – Mensch und/oder für den Wirkungsgrad Boden – Grundwasser erforderlich machen."
Im Bebauungsplanentwurf sind die noch verbliebenen Restbelastungen, die aus dem Gutachten „Quantifizierung der Restbelastung nach Beendigung der Sanierung im Bereich der Straße An der Lache Gemarkung Aschaffenburg", das im Auftrag des Staatlichen Bauamtes Würzburg von der Firma R & H Umwelt GmbH, ehemals Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, erstellt wurde, hervorgehen und welches als Anlage 3 der Begründung angehängt ist, im Boden gekennzeichnet und in der Legende in den zeichnerischen Festsetzungen unter Hinweise als „Kennzeichnung von Flächen, deren Böden abfallrechtlich entsorgungspflichtige Stoffe aufweisen" aufgeführt.

- Stadt Aschaffenburg – Untere Immissionsschutzbehörde / Untere Bodenschutzbehörde – ohne Hinweise zur Planung

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Stadt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde – keine Stellungnahme

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) dar. Der Landschaftsplan vom Januar 2008 ist älteren Datums als der Flächennutzungsplan und wurde den Zielen der Raumordnung nicht angepasst. Konsequenzen für die Bebauungsplanung ergeben sich deshalb aber nicht, da der Landschaftsplan für den „Innenbereich" keine Rechtswirkung entfaltet.

II.2.2 Rahmenplanung für den Stadtteil Damm Ost (Fortschreibung 2005)

Die Zielaussagen des informellen Rahmenplans für das Gebiet „Damm-Ost" (Billigung der Fortschreibung durch den Planungs- und Verkehrssenat vom 22.02.2005) sollen planerisch verbindlich verankert werden.

Folgende Ziele für die Handlungsfelder Verkehr, Städtebau und Grünstruktur lassen sich aus der Rahmenplanung für das Plangebiet ableiten:

- Vornehmlich der zentrenrelevante Einzelhandel sowie weiterer der Bau- und Gartenbranche verwandter Einzelhandel sollen ausgeschlossen werden.
- Die im Gebiet vorzufindenden planungsrechtlich problematischen „Gemengelagen" zwischen Wohnen und wohnunverträglichem Gewerbe bzw. Verkehr sollen durch Überplanung der Wohnnutzung (bei Wahrung des Bestandsschutzes) langfristig beseitigt werden.
- An verschiedenen Stellen soll der Erhalt verbliebener Grünflächen und Gehölzbestande gewährleistet werden.
- Eine Randeingrünung der Gewerbeflächen durch Gehölzpflanzungen soll festgelegt werden.
- Für alle Grundstücke im Plangebiet soll zukünftig eine Versiegelungsobergrenze von 80% (= GRZ 0,8) eingehalten werden.

Diese Entwicklungsziele der Rahmenplanung finden sich heruntergebrochen auf das Bebauungsplangebiet „Depot" in konkretisierter Form wieder, wobei Regelungen zur Erhöhung des Grünflächenanteils eine wichtige Rolle spielen. Ansonsten greift der Bebauungsplan die rahmensetzenden Vorgaben zur städtebaulichen Betonung, zum Straßenbegleitgrün und zur Beschränkung des Einzelhandels weitgehend auf und setzt diese in konkretes Baurecht um.

II.2.3 Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)

Die Einzelhandelsstrukturuntersuchung 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 „Depot" 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.

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

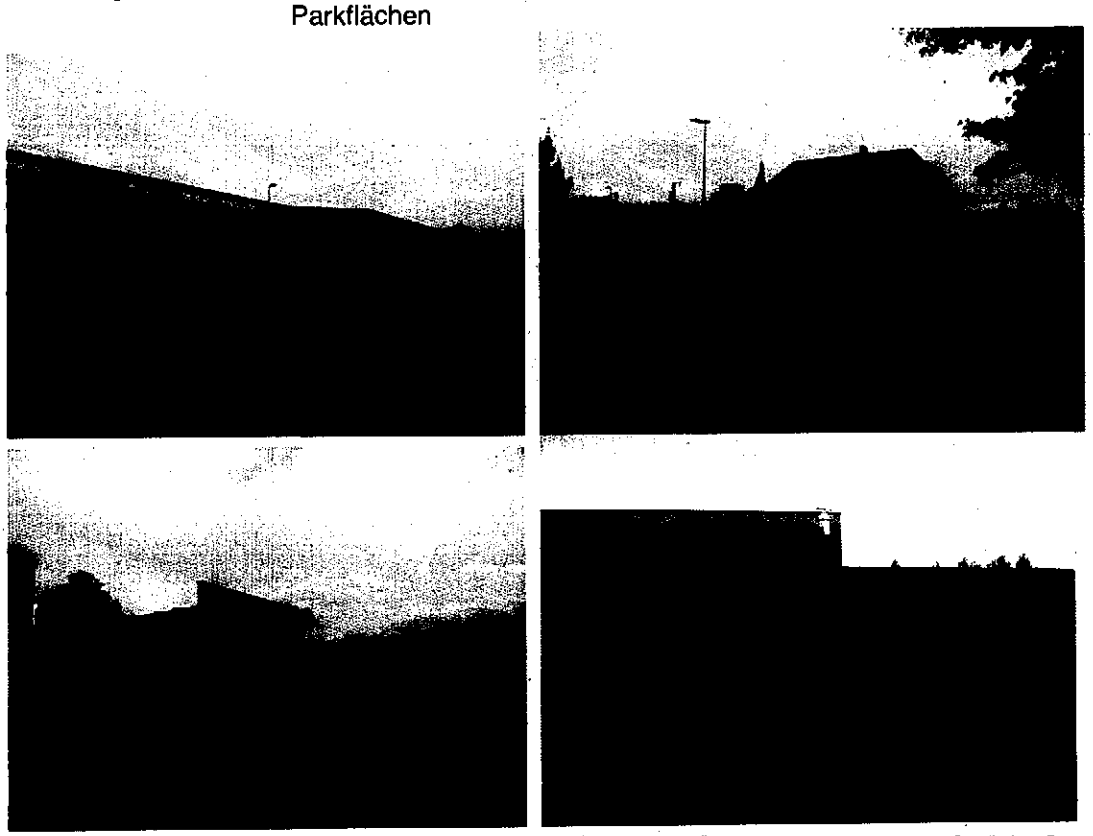
Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen (Stadt Aschaffenburg) befinden sich sämtliche Grundstücke des Plangebietes in Privateigentum. An Nutzungen sind vorzufinden ein Baumarkt (Goldbacher Straße), ein Sanitärbetrieb (Goldbacher Straße 106), ein Betrieb der Kfz-Branche (Goldbacher Straße 102) incl. Parkplätze, Büronutzung (Goldbacher Straße 100), eine Schlosserei (An der Lache 2), eine Sattlerei (An der Lache 8) incl. großer Freifläche, ein Verleih Festbetrieb (An der Lache 9) incl. großer Freifläche und Parkplätze.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad bei unterschiedlich intensiver baulicher Nutzung. So variiert die Geschossigkeit der Baukörper zwischen einem bis zu vier Vollgeschossen.
Im südlichen, nordöstlichen sowie westlichen Bereich des Plangebiets verleiht eine relativ hochwertige und angemessen dichte gewerbliche Bebauung dem Gebiet ein städtisches Erscheinungsbild.
Im südöstlichen Gebietsabschnitt dominieren die großen Freiflächen der gering bebauten Grundstücke An der Lache 8 und 9 als Nutzung zu Parkzwecken und Lagerflächen das Erscheinungsbild.

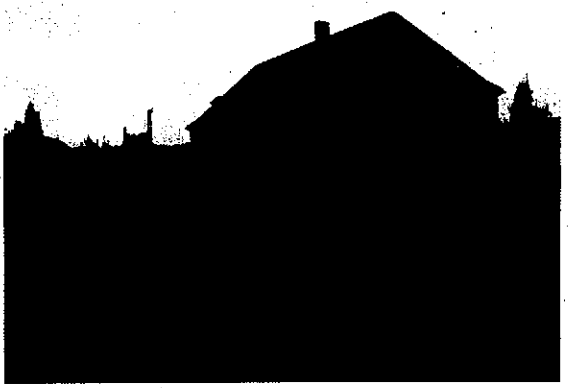
III.1.2 Bauweise, Stadtgestalt und städtebauliche Mängel

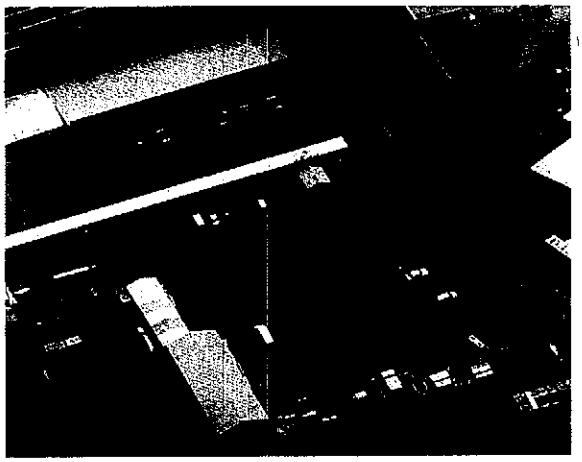
Im nördlichen Bereich entlang der Goldbacher Straße ist eine ansprechende, angemessene geordnete Baustruktur der Gebäude An der Lache 2, Goldbacher Straße 100, 106 und der Gebäude des Areals der Kalkwerke erkennbar (die großen als Lagerfläche genutzten Regalflächen vor den Fassaden wirken zwar eher störend, sind aber aufgrund der Art der Nutzung des Areals als Baumarkt durchaus akzeptabel) erkennbar, eine Ausnahme bildet die Parkplatzfläche vor dem Anwesen Goldbacher Straße 102.
Im Gegensatz hierzu ist insbesondere im nordöstlichen Gebietsteil entlang der Straße „An der Lache„ eine geordnete Nutzungs- oder Baustruktur nicht zu erkennen; die teilweise fehlende Bausubstanz und die ausgedehnten Parkplatz- und Abstellflächen in diesem Bereich wirken eher ortsbildstörend.

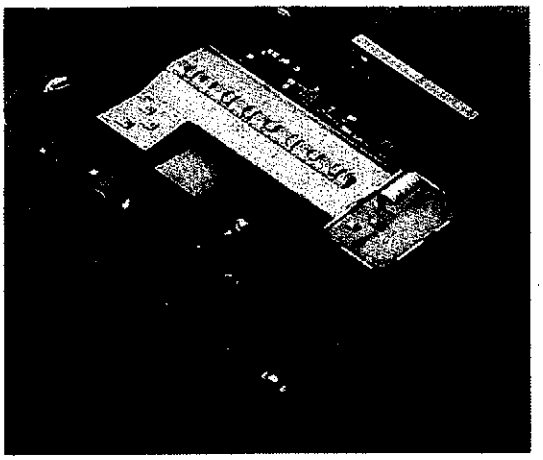
Abbildungen 1-4: Nebeneinander geordneter Baustruktur und fehlende Bausubstanz durch Parkflächen

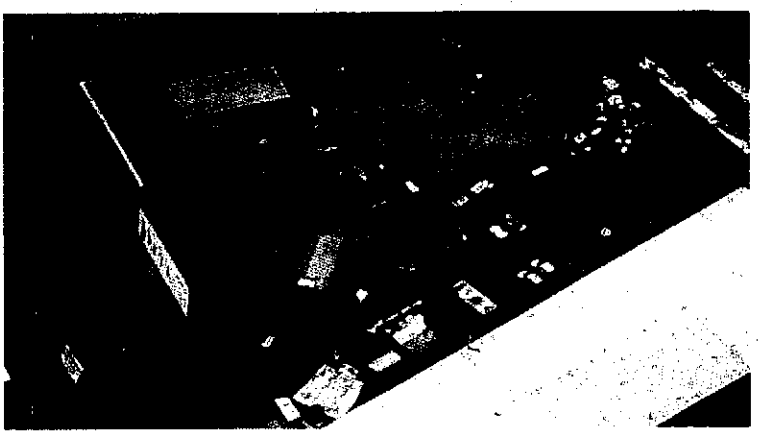


Abbildungen 5-9: Nebeneinander hochwertiger Gebäude und fehlender Bausubstanz durch Parkflächen







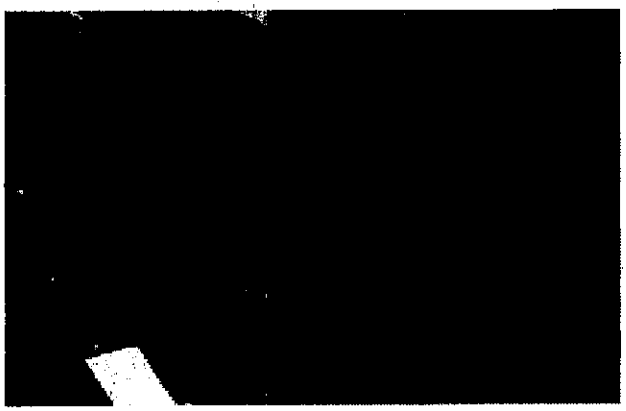


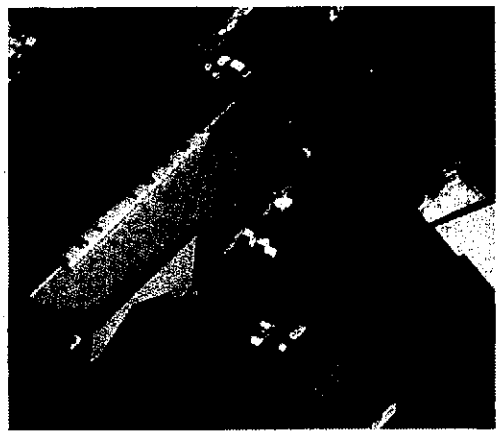
Abbildungen 10+11: Fehlende Bausubstanz im nordöstlichen Gebietsteil entlang der Straße „An der Lache„

III.2 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet verfügt über geringe öffentliche Freiräume und Grünflächen. Allerdings haben die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen eine insgesamt positive Wirkung für das Erscheinungsbild des Plangebiets. Des Weiteren befinden sich mehrere, landschaftsbildprägende und ökologisch wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen. Erhaltenswert sind insbesondere die Einzelbäume auf dem Grundstück der Goldbacher Str. 106 und auf dem Wendehammer in der Straße „An der Lache".
Des weiteren hat die Baumgruppe auf der Fl.Nr. 3643 zwischen der Straße „An der Lache", der Goldbacher Straße und der Schönbornstraße eine bedeutungsvolle Wirkung auf das Ortsbild. Weiterhin sind die Einzelbäume entlang der Goldbacher Straße 100, 102, 106, 120, 122 erhaltenswert. Auch sind die Bäume entlang der bestehenden Zufahrt zur Firma Kalkwerke „An der Lache" (Andienungsverkehr) als erhaltenswert einzustufen.

Abbildungen 12+13: Erhaltenswerte Bäume in der Straße „An der Lache" und im Plangebiet





III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich von der Goldbacher Straße und der Straße „An der Lache" erschlossen.
Es wurde eine "Verkehrstechnische Untersuchung Spezialbaumarkt der Firma Kalkwerke Goldbacher Straße in Aschaffenburg" vom 06.10.2008 durchgeführt, diese ist als Anlage 1 der Begründung angehängt. Darin geht hervor, dass die Erschließung der Kalkwerke über das Tor an der Goldbacher Straße sowie über eine Zufahrt in der Straße „An der Lache" erfolgt. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt in Richtung Osten über den im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamtes liegenden lichtsignalgeregelten Knoten B26 Schönbornstraße / Goldbacher Straße / Weichertstraße, in Richtung Westen über die Goldbacher Straße.

Abbildung 14+15: Bestehende Zufahrt zur Firma Kalkwerke an der Goldbacher Straße (Kundenverkehr)

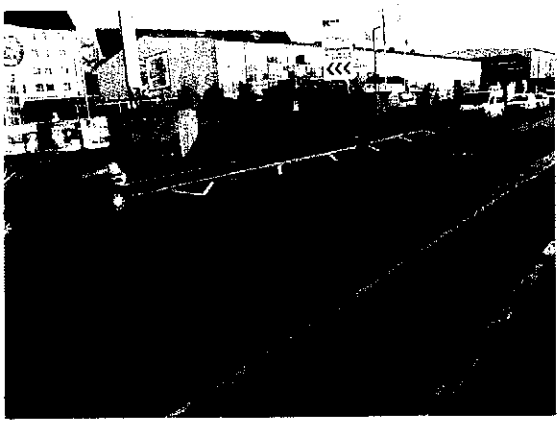
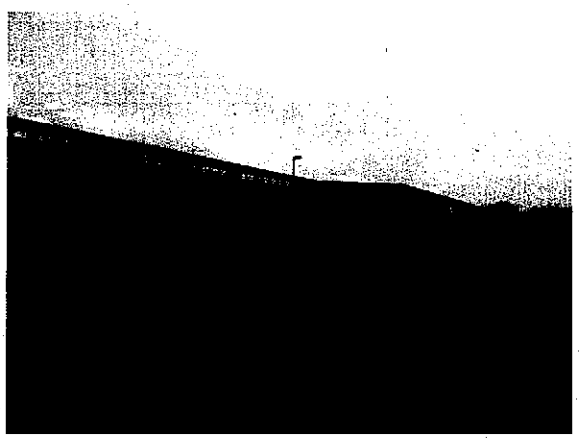


Abbildung 16: Bestehende Zufahrt zur Firma Kalkwerke „An der Lache" (Andienungsverkehr)

Abbildung 17-19: Bestehender Radweg beidseits der Goldbacher Straße



III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist entlang der Goldbacher Straße mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen.

III.5 Altlasten

Aus dem Bescheid vom 09.02.2007 zugrunde liegenden Abschlussgutachten des Büros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Nürnberg, vom 09.06./31.07.2006, das auszugsweise als Anlage 2 der Begründung angehängt ist, geht hervor, dass das Areal aus fachgutachterlicher Sicht als altlastenfrei einzustufen ist. Bei Bauarbeiten müssen die geltenden Abfallbestimmungen und Arbeitsschutzvorschriften beachtet werden. Rechtsgrundlage für die Sanierungsbestätigung und für die Entlassung aus dem Altlasten-

kataster ist § 9 Abs. 2 und § 16 Abs. 1 i.V.m. § 11 und § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).
Im Abschlussgutachten des Büros Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, Nürnberg, vom 09.06./31.07.2006 ist die erfolgreiche Sanierung dokumentiert.
„Die Feststellung des Sanierungsabschlusses (vgl. auch Nr. 4.1.5 BayBodSchVwV) und damit die abschließende Gefährdungseinschätzung durch die Behörde ist unter Beachtung der (künftig) auf dem Areal planungsrechtlich zulässigen Nutzung und dem sich daraus ergebenden Schutzbedürfnis vorzunehmen. Das Gelände im Bereich der Straße „An der Lache" auf der Gemarkung Aschaffenburg ist überwiegend gewerblich geprägt. Für frei werdende Flächen sind ebenfalls Gewerbegebiete geplant. Das sanierte Gelände ist für diese Nutzung geeignet. Eine Änderung der Nutzung kann eine Überprüfung des Altlastenverdachts für den Wirkungsgrad Boden – Mensch und/oder für den Wirkungsgrad Boden – Grundwasser erforderlich machen."

Im Bebauungsplanentwurf sind die noch verbliebenen Restbelastungen, die aus dem Gutachten „Quantifizierung der Restbelastung nach Beendigung der Sanierung im Bereich der Straße An der Lache Gemarkung Aschaffenburg", das im Auftrag des Staatlichen Bauamtes Würzburg von der Firma R & H Umwelt GmbH, ehemals Dr. Rietzler & Heidrich GmbH, vom 20.10.2006/ 01.02./ 22.02.2007 erstellt wurde, hervorgehen und welches als Anlage 3 der Begründung angehängt ist, im Boden gekennzeichnet und in der Legende in den zeichnerischen Festsetzungen unter Hinweise als „Kennzeichnung von Flächen, deren Böden abfallrechtlich entsorgungspflichtige Stoffe aufweisen" aufgeführt.

III.6 Immissionen

Die immissionsschutzfachlich erforderlichen Regelungen zum passiven Schallschutz sind im Bebauungsplan in ausreichendem Maß festgesetzt. Da die Untere Immissionsschutzbehörde aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken geäußert hat, ist eine gesonderte Verkehrslärmschutzberechnung nicht erforderlich. Durch die Vorgaben zum passiven Schallschutz werden immissionsschutzrechtliche Belange in die Planung eingestellt und entsprechend gewürdigt.
Zusätzlich wird auf den Ausschluss eines Geltendmachens immissionsschutzrechtlicher Forderungen gegenüber dem Baulastträger im Textteil des Bebauungsplans unter III.1 hingewiesen:
„Auf die von der Bundesstraße auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm) wird hingewiesen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße können keine Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutz) geltend gemacht werden."
Immissionen aus dem Schienenverkehr:

III.7 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, die der Stadt Aschaffenburg gehören, befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum.

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION

IV.1 Der aktuelle Bebauungsplan

In zehn schriftlichen Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht. Acht Stellungnahmen stammen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, eine Stellungnahme stammt aus der Nachbargemeinde Goldbach, eine Stellungnahme stammt vom Gartenamt (Städtische Ämter und Dienststellen ohne TÖB-Funktion).
Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ergibt sich kein Erfordernis für wesentliche, die Grundzüge der Planung berührende Änderungen des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs vom 06.09.2010.

IV.1.1 Städtebauliches Grundgerüst

Das Gesamtkonzept geht von der Ausweisung eines Gewerbegebietes aus und übernimmt die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan 20/9.
Das Raumordnungsverfahren für die geplante Errichtung eines Spezialbaumarktes in der Goldbacher Straße 120 wurde von der Regierung von Unterfranken positiv beurteilt. Somit ist basierend auf der Grundlage des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens in der Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Depot" zwischen Goldbacher Straße, Schönbornstraße, Gemarkungsgrenze Goldbach, Bahnlinie Würzburg-Aschaffenburg und östlicher Grenze des Flurstückes Nr. 3600 (Nr. 20/9) die Art der baulichen Nutzung der Flurstücke 3658/2, 3658/3, 3658/4, 3658/5 und 3658/7 in sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Einkaufzentren und großflächige Handelsbetriebe – Spezialbaumarkt" festgelegt. Zum Ausschluss von Nutzungsarten werden im o. g. Bebauungsplanentwurf gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 20/9 „Depot" keine Änderungen vorgenommen (näher dazu im Kapitel VI).

IV.1.2 Verkehrserschließung

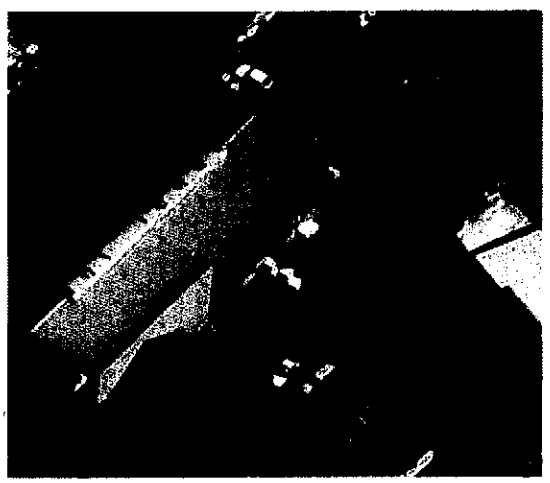
Das Plangebiet ist grundsätzlich von der Goldbacher Straße und der Straße „An der Lache" erschlossen.
Es wurde eine "Verkehrstechnische Untersuchung Spezialbaumarkt der Firma Kalkwerke Goldbacher Straße in Aschaffenburg" vom 06.10.2008 durchgeführt, diese ist als Anlage der Begründung angehängt.
Darin geht hervor, dass die Erschließung der Kalkwerke über das Tor an der Goldbacher Straße sowie über eine Zufahrt in der Straße „An der Lache" erfolgt. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt in Richtung Osten über den im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamtes liegenden lichtsignalgeregelten Knoten B26 Schönbornstraße / Goldbacher Straße / Weichertstraße, in Richtung Westen über die Goldbacher Straße.

IV.3.3 Freiflächengestaltung

Der Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 20/9. Dieser setzt zur Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.
So wird auf den Erhalt des vorhandenen Grünbestandes und dessen Ergänzung großen Wert gelegt. Die vorhandene Baumreihe an der südlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zu den Bahnanlagen wird als „zu erhalten" festgesetzt, wie auch ein großkroniger Laubbaum im westlichen Teil des Bebauungsplanes. Die fehlende Baumreihe parallel zu den Bahnanlagen im Westen und Osten ist durch Neupflanzungen zu ergänzen.
Weiterhin ist zum Zwecke der stärkeren Durchgrünung des Plangebiets auf den Baugrundstücken je angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18cm, Pflanzbeet ≥6 m²) zu pflanzen.

Abbildungen 20+21: Erhalt des vorhandenen Grünbestandes parallel zu den Bahnanlagen

Abbildungen 22+23: Erhaltenswerte Bäume in der Straße „An der Lache" und im Plangebiet



Ansatzweise ein zusammenhängendes Grünband wird am südlichen Rand parallel der Bahnanlagen erreicht. Ein gewisser Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken selbst wird durch Einzelpflanzgebote erzielt.

V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung der Flurstücke 3658/2, 3658/3, 3658/4, 3658/5 und 3658/7 ist als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Einkaufzentren und großflächige Handelsbetriebe – Spezialbaumarkt" festgelegt.
Die Festsetzung für das restliche Plangebiet bleibt wie im bisher geltenden Bebauungsplan für das „Depot", der am 23.10.1998 in Kraft getreten ist, unverändert als „Gewerbegebiet" (GE) mit Ausschluss einzelner Nutzungsarten erhalten.
In den Baugebieten GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die flächenbezogene Schallleistungen von 60/45 db(A) Tag/Nacht nicht überschreiten.
Weiterhin wird ergänzt, dass auch im Sondergebiet Baumarkt flächenbezogene Schallleistungen von 60/45 db(A) Tag/Nacht nicht überschritten werden dürfen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Freizeitanlagen (z. B. Sportplatz) sind unzulässig.

In den Baugebieten GE werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Leiter zugelassen. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren und müssen oberhalb der Erdgeschossebene liegen.

Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel in den Baugebieten GE

Die Sicherung der gewerbegebietstypischen Nutzung des Plangebiets bei gleichzeitiger Begrenzung des Einzelhandels – vornehmlich 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, für Dienstleistungen und des Handwerks verloren gehen, lässt sich in Ansätzen bereits eine schleichende Wandlung von Teilbereichen des Gewerbestandorts 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 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 beschränkt:
In den Baugebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (im Sinne der „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.08.2006) nicht zulässig.

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert so wie es im bisher geltenden Bebauungsplan für das „Depot", der am 23.10.1998 in Kraft getreten ist, geregelt ist. So ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bestimmt.
Die maximalen Gebäudehöhen bleiben ebenfalls so wie es im bisher geltenden Bebauungsplan für das „Depot", der am 23.10.1998 in Kraft getreten ist, geregelt ist. So darf die maximale Gebäudehöhe ca. 16 m nicht überschreiten. Damit wird geregelt, dass keine Bebauung entstehen kann, die über die bauliche Silhouette der näheren Umgebung (insbesondere der ortsbildprägenden Lagergebäude auf dem ehemaligen „Depot"-Gelände) hinausragt. Lediglich im Bereich der bestehenden 5-6-geschossigen Gebäude im Inneren des Plangebiets beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe ca. 24m.
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.
Die zulässigen Verkaufsflächen im Gewerbegebiet sind im Bebauungsplan unter Punkt „I.9 Verkaufsfläche Baugebiet GE" und in der Begründung zum Bebauungsplan unter V.1.6 näher erläutert.

Die zulässigen Verkaufsflächen im sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Einkaufzentren und großflächige Handelsbetriebe – Spezialbaumarkt" sind im Bebauungsplan unter Punkt „I.10 Verkaufsfläche Sondergebiet Baumarkt" und in der Begründung zum Bebauungsplan unter V.1.7 näher erläutert.

V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine gewerbegebietstypische „besondere" Bauweise fest. Die Bauweise ist im Bebauungsplan so definiert, dass Einzelgebäude und Gebäudezeilen innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 5-10 m zu den Bahngleisen im Süden, einen Abstand von 5-7 m zur Goldbacher Straße und einen Abstand von 5m zur Straße „An der Lache" vorschreiben.
Alle Hauptbaukörper sowie Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

V.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Trafostationen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Innerhalb der Bauverbotszone nach FStrG ist die Errichtung von Stellplätzen nur ausnahmsweise zulässig, sofern der Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt) der Errichtung zustimmt.

V.1.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geländes wird - wie bisher auch – durch das Tor an der Goldbacher Straße sowie über eine Zufahrt in der Straße „An der Lache" erfolgen.
Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt in Richtung Osten über den im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Bauamtes liegenden lichtsignalgeregelten Knoten B26 Schönbornstraße/ Goldbacher Straße/ Weichertstraße, in Richtung Westen über die Goldbacher Straße.

V.1.6 Verkaufsfläche Gewerbegebiet

Ausnahmsweise sind in den Baugebieten GE Gewerbebetriebe mit einem Verkaufsflächenanteil beliebiger Sortimente zulässig, sofern die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und die Verkaufsfläche eine Größe von 50 m² nicht überschreitet.

V.1.7 Verkaufsfläche Sondergebiet Baumarkt

Für das Sondergebiet Baumarkt sind Regelungen zur Verkaufsfläche festgesetzt. So stellt die gewichtete Verkaufsfläche von insgesamt 4.950 m² die maximal zulässige Verkaufsflächengröße dar. Von der maximal zulässigen gewichteten Verkaufsfläche von 4.950 m² dürfen maximal 450 m² gewichtete Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Baumarktsortimente verwendet werden.
In die gewichtete Verkaufsfläche gehen die Innenfläche zu 100%, die überdachte Freifläche zu 50% und die nicht überdachte Freifläche zu 25% ein.
Sortimente, die nicht baumarktspezifisch sind, sind unzulässig.

V.1.8 Freiflächengestaltung

Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestgröße: STU 16-18 cm, Pflanzbeet > 6 m²

V.1.8 Festsetzung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten

Zur Sicherung der bestehenden Leitungen für Wasser, Gas, Strom und Abwasser sind diese Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belegen. Im Bebauungsplanentwurf erfolgt dies durch entsprechende Kennzeichnung der Leitungen WL (unterirdische Wasserversorgungsleitung), GL (unterirdische Gasversorgungsleitung), EL (unterirdische Stromversorgungsleitung) und AL (Abwasserleitung). Eine Überbauung der Leitungsschutzstreifen in Keller- und Erdgeschossebene (lichte Höhe zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Erdgeschossdecke mind. 5,0m) ist unzulässig.

V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften lassen großen Spielraum zur individuellen Gestaltung von Bauwerken. Gestalterische Regelungen betreffen nur die Fassadenbegrünungen des Plangebiets.

So sind 10% der Wandfläche mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Das Anbringen von Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Gebäuden ist ausschließlich unterhalb der Traufe zulässig.
Die Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3, der zugehörigen Anschlussstelle und der Bundesstraße führen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
Die Reklame- und Beleuchtungsanlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Überblendung oder Verfälschung der Signalanlagen der Bahnbetriebsanlagen, sowie eine Blendung der Triebfahrwerksführer in jedem Fall ausgeschlossen ist.

Zur Freiflächengestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße „An der Lache" zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind mindestens zu 40% gärtnerisch zu gestalten.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der „Goldbacher Straße" zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten.
Ausnahmsweise kann in Anordnung von KFZ-Stellplätzen zugelassen werden, wobei jedoch ebenfalls mind. 40% der Flächen gärtnerisch zu gestalten sind.
Die streifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenzen sowie entlang des Bahngeländes sind in die Berechnung der für die Baumpflanzung maßgeblichen Grundstücksfläche nicht einzubeziehen.
Der Baumbestand im 5m-Streifen entlang des Bahngeländes wird nicht angerechnet. Ausnahme: Bei Eckgrundstücken ist die Fläche entlang der kürzeren Grundstücksseite anzurechnen.
Bei einer Flachdachbegrünung kann je 100m² begrünter Dachfläche 1 zu pflanzender Laubbaum entfallen.
Auf die Vorschriften zur Pflege der Pflanzungen, den Ausfall von Pflanzungen und die Pflanzqualität (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind entsprechend der Hinweise durch Text Ziffer III.7 anzuwenden.

Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Anwendung.

V.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden zeichnerische Hinweise zu vorhandenen Baulichkeiten und Grundstücksgrenzen und textliche Hinweise zur Begrenzung von Lärmimmissionen, zum Umgang mit Funden von Bodendenkmälern und zum Umgang mit Munitionsfunden, zur abfallrechtlichen Relevanz punktueller Bodenverunreinigungen, zu Werbeanlagen, zur Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse, zu Pflanzmaßnahmen, zu Vorkehrungen gegen Schichtenwasser und Grundwasser und zur Freihaltung von Sichtdreiecken gegeben.
Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht unmittelbar vorliegt oder aber andere Rechtgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

Aschaffenburg, 03.01.2011

B. Eichhorn
Sachbearbeiter Bauleitplanung