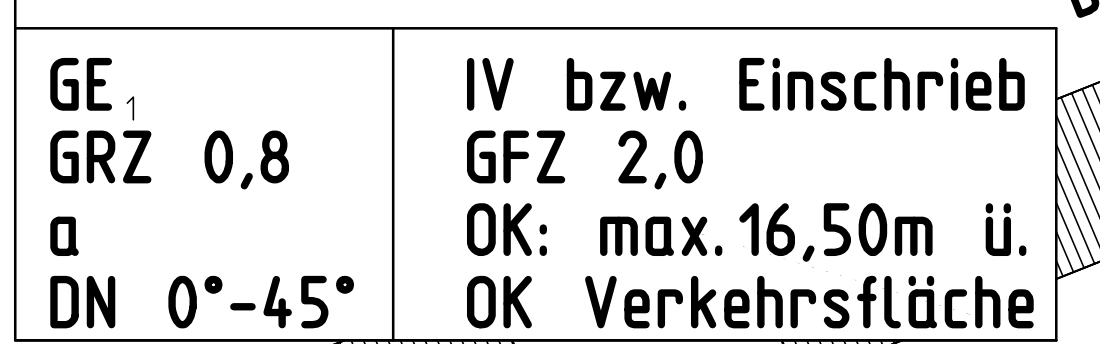




BEBAUUNGSPLAN NR. 20 / 13

„SÜDLICH AUHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
AUHOFSTRASSE, GOLDBACHER STRASSE, BAHNLINIE
WÜRZBURG–ASCHAFFENBURG UND RINGSCHLUSS OST



BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

Entwurfsstand: Satzungsbeschluss
Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

04.09.2006
16.10. / 29.12.2006

INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
I.1 Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	4
I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	4
I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen	6
II.1.1 Regionalplan	6
II.1.2 Flächennutzungsplan	6
II.1.3 Aktuelles Planungsrecht	6
II.2 Informelle Planungsgrundlagen	7
II.2.1 Landschaftsplan	7
II.2.2 Rahmenplanung für den Stadtteil Damm-Ost (Fortschreibung 2005)	7
II.2.3 Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)	8
III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	9
III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	9
III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
III.1.2 Bauweise, Stadtgestalt und städtebauliche Mängel	9
III.2 Freiraum und Grünflächen	11
III.3 Verkehrserschließung	11
III.4 Technische Infrastruktur	12
III.5 Eigentumsverhältnisse	12
Hinweis: Die Bestandsanalyse der Planungsfelder Altlasten, Emissionen und Immissionen sowie Denkmalschutz ist im <u>Umweltbericht</u> (Abschnitt VI der Begründung) abgehandelt!	
IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION	13
IV.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	13
IV.2 Verkehrserschließung	13
IV.3 Grünflächen und Bepflanzungen	14
IV.4 Bodenordnung	14
V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	15
V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	15
V.1.1 Art der baulichen Nutzung	15
V.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
V.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
V.1.5 Verkehrsflächen	17
V.1.6 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
V.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	19
V.3 Nachrichtliche Übernahme: Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal)	19
V.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift –	20
V.5 Hinweise	20

VI	UMWELTBERICHT	21
VI.1	Einleitung	22
VI.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans	22
VI.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung (übergeordnete Planungsgrundlagen des Umweltschutzes und deren Eingang in die Bebauungsplanung)	22
VI.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
VI.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter	23
VI.2.1.1	Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima und Luft	23
VI.2.1.1.1	Boden	23
VI.2.1.1.2	Wasser	23
VI.2.1.1.3	Klima und Luft	24
VI.2.1.2	Biotische Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft	24
VI.2.1.3	Schutzgebiete	24
VI.2.1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	25
VI.2.1.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Denkmalschutz)	25
VI.2.1.6	Schutzgutübergreifende Umweltbelange:	26
	Altlasten, Immissionen und Emissionen, Abfall, Abwasser und Energie	
VI.2.1.6.1	Altlasten	26
VI.2.1.6.2	Immissionen und Emissionen	28
VI.2.1.6.3	Abfall und Abwasser	29
VI.2.1.6.4	Energie	29
VI.2.1.7	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen	29
VI.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	29
VI.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)	30
VI.2.4	Planungsalternativen	31
VI.3	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	32
VI.4	Monitoring	32
VI.5	Zusammenfassung	33
VII	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]	34
VIII	KENNDATEN DER PLANUNG	35
IX	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	36

ANHANG

- HPC Harress Pickel Consult GmbH: Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg; Nürnberg 2000 (- Auszüge -)
- Junker und Kruse Stadtforschung / Stadtplanung: Einzelhandelsstrukturuntersuchung Aschaffenburg; Dortmund 1999
- Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden – Wasser (Merkblatt Nr. 3.8-10; München 1998)
- Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen - Wirkungspfad Boden – Gewässer - (Merkblatt Nr. 3.8/1; München 2001)
- Liste des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Infrastruktur und Technologie zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Beim betreffenden Gebiet südlich der Auhofstraße handelt es sich um ein bereits bebautes und überwiegend gewerblich genutztes Gebiet bzw. eine „Gemengelage“: Die ausgeübten Nutzungen setzen sich weitestgehend aus (ehemals) bahnbetrieblichen Aktivitäten, Lagerhaltung, Kleingewerbe, Beherbergungsgewerbe, Handwerk (Bäckerei), Dienstleistungen und Handelseinrichtungen (Groß- und Einzelhandel) zusammen, am östlichen Rand des Gebiets befinden sich auch zwei Wohngebäude mit insgesamt sieben Wohneinheiten.

Drei aktuelle Hauptgründe sind Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans:

- Mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10.03.2005 wurden die dem Finanzamt und der Post gegenüberliegenden Flächen von der bahnbetrieblichen Anforderlichkeit förmlich entwidmet; die Planungshoheit ist somit an die Stadt Aschaffenburg zurück gefallen.
- Im Gebiet zeichnen sich aktuell Umstrukturierungen und Nutzungsänderungen ab: Ein Obst- und Gemüsegroßhandel sowie ein Küchenstudio haben jüngst ihren Standort verlagert und das Gebiet verlassen, auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei ist die Nutzungsfluktuation schon seit längerem recht hoch. Zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung und zur „Entschärfung“ der Gemengelage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans das geeignete Mittel.
- Der Planungs- und Verkehrssenat hat in seiner Sitzung am 22.02.2005 die Fortschreibung des Rahmenplans Damm-Ost gebilligt und Zielaussagen für die Handlungsfelder Verkehr, Städtebau und Grünstruktur als planerische Vorgabe beschlossen. Im Rahmenplan wurde (u.a.) für das Gebiet südlich der Auhofstraße die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans erkannt. Im Bebauungsplan sollen nun die Zielsetzungen des Rahmenplans so weit wie möglich rechtsverbindlich umgesetzt werden. Dies betrifft z.B. die Regelung und Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen, die Sicherung des zum Gelände der SCA abzweigenden Industriegleises, die Beförderung des Abbruchs defizitärer Bausubstanz einerseits und des dauerhaften Erhalts städtebaulich bedeutsamer Baukörper andererseits, die Regelung einer Randeingrünung der Gewerbeflächen durch Gehölzpflanzungen sowie die Festlegung einer Versiegelungsobergrenze von 80% (= GRZ 0,8).

I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Plangebiet „Südlich Auhofstraße“ liegt im Nordosten des Stadtgebietes und zählt zum Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet Damm-Ost. Es ist etwa 1,4km vom Stadtzentrum Aschaffenburg und etwa 1,5km vom Stadtteilzentrum Damm entfernt. Abgesehen von der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung ist die nächstgelegene Wohnbebauung an der „Elsässer Straße“ ca. 170m und an der „Glattbacher Überfahrt“ etwa 350m weit weg.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 2,8 Hektar.

Abbildung 1

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



Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende planerische Zielsetzungen:

- Planungsrechtliche Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung nach Wegfall der Betriebsnotwendigkeit ehemaliger Bahnflächen
- Planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet bei hoher Ausnutzbarkeit der Flächenreserven
- Planerische Lösung des Konflikts einer Gemengelage
- Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, von Vergnügungsstätten, von selbstständigen Lagerplätzen und von Betriebswohnungen
- Festschreibung der Mindestanforderungen an städtebauliche Gestaltung durch Festsetzung von Mindesthöhen und Mindestgeschosszahlen für Baukörper an den Eckpunkten Auhofstraße / Ringstraße und Auhofstraße / Goldbacher Straße
- Erhalt der verbliebenen ortstypischen, flächen- und linienhaften Gehölzbestände, Fortentwicklung eines straßenbegleitenden Grünsaums mit Pflanzgeboten
- Planungsrechtliche Sicherung der Industriegleistrasse

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen begrenzt durch die Straßenzüge Auhofstraße, Ringstraße Ost und Goldbacher Straße sowie die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit der Planfeststellungsgrenze für den „Ringschluss Ost“.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1735/2, 1901/1, 3496, 3496/4, 3545, 3546, 3546/7, 3546/8, 3547, 3547/2 tlw., 3547/8 tlw., 3547/22, 3547/23, 3558/3, 3820/4, 6493/28, 6493/51, 6493/52, 6493/53, 6493/54, 6493/55.

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.

Grundsätzlich ist der Bereich um die Auhofstraße in Karte 2 (Siedlung und Versorgung) des Regionalplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für das Plangebiet „Südlich Auhofstraße“ 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.3.1.3)
- 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 stellt für das Plangebiet flächendeckend „gewerbliche Baufläche“ dar.

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

II.1.3 Aktuelles Planungsrecht

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der inzwischen erfolgten förmlichen Entwidmung ehemals bahnbetrieblich notwendiger Flächen handelt es sich bei dem Quartier südlich der Auhofstraße um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen auf bisher nicht bebaubaren Grundstücken ausgewiesen. Planungsrechtlich wird kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet, so dass keinerlei Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt werden müssen.

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsplan

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

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

Die Rahmenplanung für den Stadtteil Damm-Ost aus dem Jahr 1998 (Billigung des Leitbilds und der Entwicklungsziele durch Beschluss des Stadtrats vom 06.07.98) sowie deren Fortschreibung aus dem Jahr 2005 formuliert als auf das Plangebiet „Südlich Auhofstraße“ anwendbare wesentliche Entwicklungsziele (u.a.)

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

Die Fortschreibung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2005 konkretisiert dies durch Zielaussagen für die Handlungsfelder Verkehr, Städtebau und Grünstruktur. Für das Plangebiet „Südlich Auhofstraße“ sind folgende Ziele vorgegeben:

Handlungsfeld Verkehr:

- Die Auhofstraße hat vorrangig Erschließungsfunktion und dient nicht dem Durchgangsverkehr.
- Der neue Ladebahnhof und das zum Gelände der SCA abzweigende Industriegleis sind dauerhaft zu sichern.

Handlungsfeld Städtebau:

- Die zukünftige Flächennutzung ist so zu steuern, dass u.a. der zentrenrelevante Einzelhandel in den Gebieten östlich der Ringstraße und der Neuen Glattbacher Straße weitgehend ausgeschlossen wird und dass Wohnnutzungen in der Regel auf die an die Glattbacher Straße angrenzenden Grundstücke beschränkt bleiben.
- 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.
- Der Bebauungsplan soll den Abbruch defizitärer Bausubstanz einerseits und den dauerhaften Erhalt städtebaulich bedeutsamer Baukörper andererseits befördern.
- An städtebaulich markanten Stellen des Plangebiets ist planerisch dafür Sorge zu tragen, dass die Raumbildung durch mehrgeschossige Bebauung geprägt wird.

Handlungsfeld Grünstruktur:

- Der Bebauungsplan soll den Erhalt verbliebener Grünflächen und Gehölzbestände gewährleisten und an verschiedenen Stellen eine Randeingrünung der Gewerbeflächen durch Gehölzpflanzungen festlegen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und durch Ausschöpfung der planungsrechtlichen Mittel ist darauf hinzuwirken, dass für alle Grundstücke im Plangebiet eine Versiegelungsobergrenze von 80% (= GRZ 0,8) nicht überschritten wird. Soweit möglich sollen auch Maßnahmen zur natürlichen Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Diese Entwicklungsziele der Rahmenplanung finden sich heruntergebrochen auf das Bebauungsplangebiet „Südlich Auhofstraße“ in konkretisierter Form wieder; der Bebauungsplan greift die rahmensetzenden Vorgaben zur Sicherung des Industriegleises, zur städtebaulichen Ordnung, zur Grundstückseingrünung und zur Beschränkung des Einzelhandels und des Wohnens auf und setzt diese in konkretes Baurecht um.

II.2.3 Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)

Die Einzelhandelsstrukturuntersuchung¹ 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 „Südlich Auhofstraße“ 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.

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

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet südlich der Auhofstraße weist dominierend Züge eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO auf, ist am Rand jedoch auch mit gebietsfremden Nutzungen (Wohnen!) durchsetzt.

An Nutzungen sind derzeit vorzufinden ein Freilager für Tiefbaumaterial, die Zufahrt zur Laderampe der Deutschen Bahn, freigeräumte ehemals betriebsnotwendige Flächen der Deutschen Bahn, Einzelhandelsbetriebe, Kfz-Werkstatt und -Handel, verschiedene kleinere Betriebe des Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes und Wohnen.

Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich (von West nach Ost) um einen eingeschossigen Baukörper bzw. Container für ein Second-Hand-Bekleidungsgeschäft und einen Gasehandel, die baulichen Anlagen der ehemaligen Molkerei mit verschiedenen Nutzungen (Kfz-Werkstatt und -verkauf, Rohrreinigungswerkstatt, Papierhandel, Pension, Bäckerei mit Verkauf, Dienstleistungen, islamischer Kutlurverein), einen zweigeschossigen Gebäudetrakt mit Dienstleistern, ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus, ein sechsgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus und einen zweigeschossigen Baukörper mit einem Möbelgeschäft.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gekennzeichnet durch einen weitgehend hohen Versiegelungsgrad bei gleichzeitig geringer baulicher Dichte im westlichen Abschnitt des Plangebiets und mittlerer baulicher Dichte im Osten: Während im Westen Lagerflächen, unansehnliche eingeschossige Bebauung und aktuell brachliegende Grundstücke (zwei Lagerhallen sowie ein Bürogebäude wurden kürzlich abgebrochen) das Bild bestimmen, erreicht das Maß der baulichen Nutzung an der Ecke Auhof- / Goldbacher Straße die Zahl von sechs Vollgeschossen bei einer GFZ von über 2,1. In weiten Teilen des Plangebiets werden derzeit allerdings eine GRZ von 0,4 (ohne Nebenflächen) sowie eine GFZ von 0,8 nicht überschritten.

III.1.2 Bauweise, Stadtgestalt und städtebauliche Mängel

Auf dem gesamten westlichen Abschnitt des Plangebiets zwischen Ringstraße und Industriegleis ist eine geordnete Baustruktur derzeit nicht vorhanden: Der allergrößte Teil der hier befindlichen ehemaligen Bahnbetriebsflächen wurde von (baufälliger) Bausubstanz befreit und liegt brach. Von den verbleibenden zwei Grundstücken ist das eine (Auhofstraße 4) mit einem unvorteilhaft nah an die Straße herangerückten containerartigen Baukörper bestanden, das andere wird als Tiefbau-Freilager genutzt und verfügt - abgesehen von einem Büro- und Verkaufscontainer sowie von Lagerregalen - über keinerlei Bebauung. Das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Abschnitts ist äußerst dürfing, die in geringem Umfang vorhandene Bausubstanz ist eher ortsbildstörend.

Abbildung 2: Stadtgestalterisch unbefriedigende Bausubstanz in der Auhofstraße 4



Der östliche Abschnitt des Plangebiets zwischen Industriegleis und Goldbacher Straße ist baulich wesentlich intensiver genutzt. In diesem Abschnitt lässt sich eine weitgehend geordnete und erhaltenswerte straßenbegleitende Bebauung mit dem sechsgeschossigen Wohnhaus als dominantem Eckpunkt ablesen. Gestört wird das Ortsbild allerdings durch ein unmittelbar an die Straße herangerücktes Einfamilienwohnhaus (Auhofstraße 18), durch das sanierungsbedürftige Äußere, den Teilleerstand und den hohen Versiegelungsgrad der ehemaligen Molkerei sowie durch Privatparkplätze (Auhofstraße 8 und 18), die unter Verlust des Vorgartens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper eingeordnet wurden.

Abbildung 3: Das Gebäude der ehemaligen Molkerei mit vollständig versiegelter Hoffläche

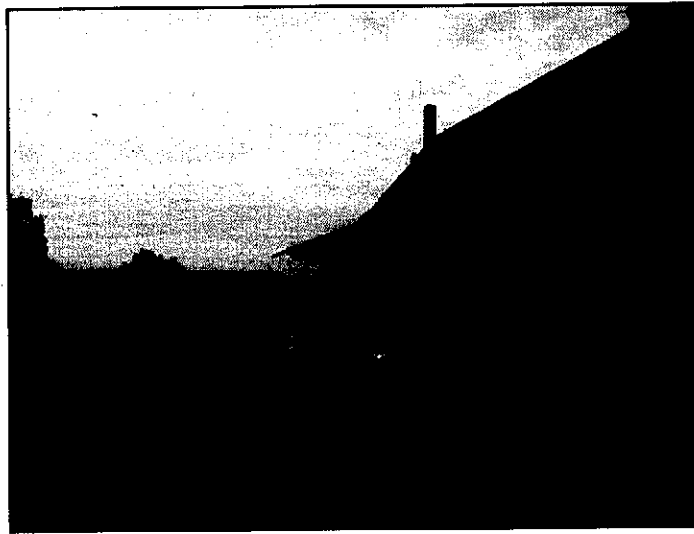
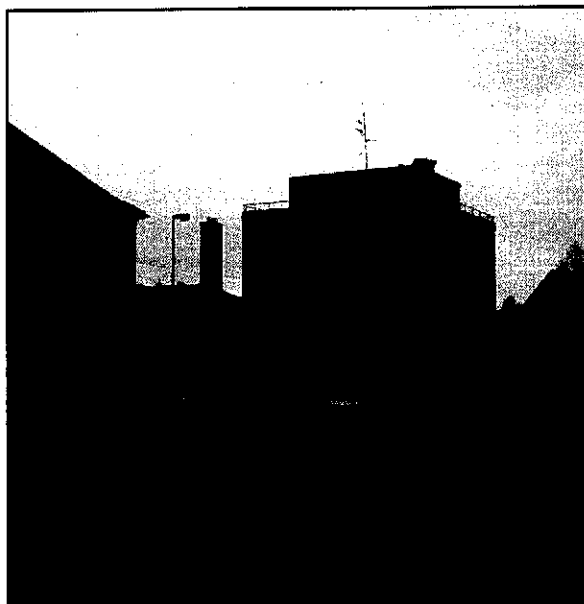


Abbildung 4: Das städtebaulich dominierende sechsgeschossige Wohnhaus am Eckpunkt Auhof- / Goldbacher Straße mit Lindenreihe als Randbepflanzung



Insgesamt ist das Quartier im Umbruch begriffen und hat derzeit trotz einiger erfolgter Sanierungsmaßnahmen (Pension Auhofstraße 8, Gebäudekomplex Auhofstraße 18) ein unfertiges, tendenziell negatives Erscheinungsbild.

III.2 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet verfügt – abgesehen von Splitterflächen Verkehrsgrün an der Kreuzung Auhof- / Goldbacher Straße – über keine öffentlichen Freiräume und Grünflächen. Allerdings haben die wenigen vorhandenen Grün- und Gehölzflächen eine positive Wirkung für das Erscheinungsbild des Plangebiets.

Erhaltenswert sind insbesondere die Baumreihe im Eckbereich Auhofstraße / Goldbacher Straße (12 Linden in Reihe, ca. 20–25 Jahre alt), der Gehölzbestand südlich des Industriegleises und die noch erhaltenen begrünten „Vorgärten“ (teils mit Bewuchs) vor den Anwesen Auhofstraße 8 und 20.

III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die Auhofstraße erschlossen, aufgrund der Tiefe der angrenzenden Flächen ist diese Erschließung alleine allerdings kaum zweckmäßig, zumal die Auhofstraße aufgrund der Einschränkungen im Kreuzungsbereich mit der Glattbacher Überfahrt und im Abschnitt der planfestgestellten Rechtsabbiegespur zur Ringstraße nur bedingt Erschließungsfunktion für das Plangebiet hat. Derzeit bestehen zwei Zufahrten von der Auhofstraße zum Areal „Ladebahnhof“: Eine Zufahrt bindet kurz nach der Kreuzung mit der Glattbacher Überfahrt an die Auhofstraße an und führt zur ehemaligen Laderampe, die zweite Zufahrt zum Gelände befindet sich gegenüber der Einmündung der Erlenmeyerstraße in die Auhofstraße. Die Auhofstraße hat einen Querschnitt von durchschnittlich etwa 12 Metern, dazu gehören beidseitige Gehwege in einer Breite von je ca. 2 Metern. Der Radverkehr wird - als Schutzstreifen markiert - auf der Fahrbahn geführt.

Die Ringstraße hat aufgrund ihrer übergeordneten Verbindungsfunktion und ihrer Tieflage zur Unterquerung des Gleiskörpers keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet.

Abbildung 5: Die Ringstraße – hier der Abschnitt der Bahnunterquerung südlich der Auhofstraße im Bau – an der westlichen Grenze des Plangebiets



Das Plangebiet ist tagsüber mit den in relativer Nähe (weniger als 250m) befindlichen Bushaltestellen der Buslinien 20, 21, 23, 43 und 45 gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen (Haltestellen Finanzamt, Viadukt und Aufeldstraße / AOK). Der Hauptbahnhof Aschaffenburg ist ca. 650m bzw. 1.100m (West- bzw. Ostende des Plangebiets, jeweils Lufthlinie) entfernt und somit fußläufig relativ weit weg.

III.4 Technische Infrastruktur

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

Ein „Bahnkanal“ der DB, der stumpf auf dem Grundstück Fl.Nr. 6493/28 beginnt und dieses quert, hat für das Plangebiet keine Erschließungsfunktion.

Folgende Versorgungsleitungen befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Gasleitungen: Mitteldruckleitung DN 200 St. in der Auhofstraße
- Wasserleitungen: Wassertransportleitung DN 500 GGG in Auhof- und Goldbacher Straße, Wasserleitung DN 200 GGG in Auhof- und Goldbacher Straße
- Fernwärmeleitung DN 125 KMR in der Auhofstraße
- Energiekabel: Mittelspannungskabel 20 kV, Niederspannungskabel 1 kV, Straßenbeleuchtungsanlagen 1 kV sowie Kabelzugrohre und Schächte

Im Randbereich des Schutzstreifens der (im Schadensfall problematischen) Wassertransportleitung sowie im potentiellen Schutzstreifen des Niederspannungskabels befinden sich Teile der Lindenreihe vor dem Anwesen Auhofstraße 20. Die Lindenreihe ist als erhaltenswert einzustufen und wird nicht entfernt. Im Konfliktfall mit der Wassertransportleitung ist für einzelne Bäume zu entscheiden, ob Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz o.ä.) zu ergreifen sind.

III.5 Eigentumsverhältnisse

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

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTIONEN

IV.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept lehnt sich eng an den bereits vorhandenen Bestand an und führt die die überwiegend gewerbegebietstypische Strukturen für die frei gewordenen ehemaligen Bahnflächen fort. Es werden vier Teilbaugebiete als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, deren Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Unterschiede aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen und infolge der städtebaulichen Bedeutung des jeweiligen Teilgebiets aufweisen.

Bedeutsam für das Plangebiet sind zunächst die vorgesehenen Regelungen zur zulässigen Art der Nutzung: Der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für das Gewerbegebiet wird hier eingeschränkt bezüglich des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten, unbebauter Lagerplätze, Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen. Diese Nutzungen sind südlich der Auhofstraße ungeeignet und / oder unerwünscht: Das Gebiet soll vorrangig Betrieben des Handwerks und Kleingewerbes und der gewerblichen Dienstleistung zur Verfügung stehen, wobei aufgrund bereits vorhandener Lärmbelastungen bei relativer Nähe der Wohnbebauung entlang der inneren Goldbacher Straße gewisse Begrenzungen zulässiger Lärmemissionen festgelegt werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen zur baulichen Dichte und zu den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitgehend am vorhandenen Bestand. Der großzügige Zuschnitt der Baufenster, eine GRZ von 0,7 bzw. 0,8 sowie eine GFZ von 2,0 bzw. 2,4 lassen einen großen Spielraum für eine zukünftige Errichtung von Gebäuden und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu. Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets wird ein hohes Maß der baulichen Ausnutzbarkeit ermöglicht.

An den städtebaulich bedeutsamen Stellen des Plangebiets – also an den beiden Eckpunkten und im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung des ehemaligen Molkereigeländes – wird eine Mindestgeschosszahl von zwei Vollgeschossen verlangt. Die Obergrenze der zulässigen Vollgeschosse beläuft sich überwiegend auf vier bzw. fünf Vollgeschosse, an der Kreuzung Auhofstraße / Goldbacher Straße sind begründet durch die hier bereits vorhandenen voluminösen und dominanten Baukörper einerseits und die städtebauliche Bedeutung andererseits bis zu sieben Vollgeschosse zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen so gestaltet, dass bei einer gewünschten straßenbegleitenden Bebauung ein Abstand von mindestens drei bis acht Metern zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Gleisanlagen einzuhalten ist. Damit wird z.B. verhindert, dass Baukörper insbesondere durch zu nahes Heranrücken an die Auhofstraße das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören (wie dies z.B. durch den bestehenden Container auf dem Grundstück Auhofstraße 4 verursacht wird). Gleichzeitig dienen die nicht überbaubaren Flächen der Randeingrünung der Grundstücke und tragen im Verbund mit Pflanzbindungen und -geboten zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebiets bei. Die Zufahrt zur Laderampe sowie das Industriegleis sind als „Bahnanlagen“ generell von einer Bebauung ausgenommen.

IV.2 Verkehrserschließung

Die Grundstückerschließung erfolgt – sowohl verkehrlich als ver- und entsorgungsseitig – vollständig von der Auhofstraße aus. Die Auhofstraße ist in ihrem Querschnitt und in ihrer Leistungsfähigkeit völlig ausreichend, lediglich im Kreuzungsbereich mit der planfestgestellten Ringstraße ist die Anlage von Grundstückszufahrten aufgrund der „Einfädelspur“ eingeschränkt.

Aufgrund der relativ geringen Tiefe des Plangebiets zwischen ca. 30m und maximal 80m ist eine zusätzliche Straßenerschließung nicht erforderlich. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte verlangen auch keine Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten z.B. für Hinterlieger belegt werden. Die Zufahrt zur Laderampe der Deutschen Bahn hat als „Bahnanlage“ keine Erschließungsfunktion für die Baugebiete.

Grundsätzlich ist ergänzend zur straßenverkehrlichen Erschließung in Abstimmung mit der Deutschen Bahn eine Grundstücksanbindung an das südlich des Plangebiets liegende Schienennetz denkbar.

IV.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Die wenigen prägenden Gehölzstrukturen (Baumreihe entlang der Kreuzung Auhof- / Goldbacher Straße, Gehölzgruppe südlich des Industriegleises) sollen erhalten und durch Ergänzung von Baumpflanzungen entlang der Straßen und Gleisanlagen ergänzt werden. Dadurch kann eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie eine verbesserte Durchgrünung des insgesamt hochversiegelten Gebietes erzielt werden.

Da sämtliche Pflanzflächen jeweils am Grundstücksrand platziert wurden, bewirken sie keine spürbare Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzbarkeit der Grundstücke.

IV.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung innerhalb des Bebauungsplangebiets ist nicht erforderlich. Die überplanten Grundstücke liegen sämtlich an der Auhofstraße an, ein durch die Bebauungsplanung begründeter Veränderungsbedarf der Grundstücksverhältnisse und -zuschnitte liegt nicht vor.

V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung von Gewerbegebieten geregelt. Aufgrund der relativen Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet an der Goldbacher Straße (Entfernung $\geq 150\text{m}$) ist für die Teilbaugebiete GE₃ und GE₄ die Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen erforderlich.

Weiterhin werden die Nutzungsarten „Lagerplätze“ (§ 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO), „Vergnügungsstätten“ § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO und „Betriebswohnungen“ (§ 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) ausgeschlossen. „Einzelhandelsbetriebe“, die den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO zugehören, werden hinsichtlich innenstadtrelevanter Sortimente in ihrer Zulässigkeit stark beschränkt.

Einschränkung zulässiger Lärmemissionen, Schallschutzmaßnahmen

Für Teilbereiche des Plangebiets werden zum Schutz vorhandener Wohnungen im Plangebiet sowie der Wohnnutzungen (Allgemeines Wohngebiet) an der Goldbacher Straße die zulässigen Lärmemissionen so beschränkt, dass in den Teilbaugebieten GE₃ und GE₄ nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten. Für sonstige in gewissem Maße schutzbedürftige Räume wie z.B. Büros sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher sind Räume und/oder Gebäude im Plangebiet, die Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken dienen (also alle „Büronutzungen“), an den zur Auhof- und zur Goldbacher Straße orientierten Seiten mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 (Schalldämmmaß 35-39 dB(A)) auszustatten.

Ausschluss von Lagerplätzen, Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen

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

Für reine Lagerplätze ist das ansonsten teils architektonisch hochwertig (z.B. Finanz- und Vermessungsamt, AOK) bebaute Umfeld des Gewerbegebiets entlang der Auhofstraße nicht geeignet.

Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO, die von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder von Betriebsinhabern und Betriebsleitern bewohnt werden können, unterliegen im Vergleich zu „normalen“ Wohnungen zwar einem verminderten Schutzstatus; im Gewerbegebiet „Südlich Auhofstraße“ sollen in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde aber auch Betriebswohnungen aufgrund der erheblichen Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen nur in wenigen Ausnahmefällen zugelassen werden.

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

GE _{1,3}	Tags: ca. 70 dB(A)	Nachts: ca. 61 dB(A)
GE ₄	Tags: ca. 71 dB(A)	Nachts: ca. 61 dB(A)

Orientierungswerte DIN 18005: Tags: 65 dB(A) Nachts: 55 dB(A)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Gewerbegebietsteile zur Tag- und Nachtzeit bereits durch den Verkehrslärm deutlich überschritten werden. Betriebswohnungen sollen weitestgehend ausgeschlossen bleiben.

Lediglich in den Baugebieten GE₃ und GE₄, die bereits einen Wohnungsanteil enthalten (GE₃: Zwei Betriebswohnungen, GE₄: neun Wohnungen), können Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn maximal eine Betriebswohnung je 3000qm zugehöriger Betriebsgrundstücksfläche eingerichtet wird und wenn die Betriebswohnung im vorderen Baufenster (Bezugspunkt: Auhofstraße) untergebracht wird, maximal 60qm Wohnfläche umfasst und der Innenschallpegel nach DIN 4109 eingehalten wird. In diesen Fällen sind unter Berücksichtigung des Bestands die Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt.

Ausschluss und Beschränkung von Flächen für den Einzelhandel

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 Gewerbebestands Damm-Ost zum Nebenzentrum beobachten. Damit einher geht die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben aus städtebaulich integrierten Lagen (also z.B. der Innenstadt oder 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).

Innenstadtrelevanter Einzelhandel und Vergnügungsstätten sollen sich vornehmlich in den ureigens dafür bestimmten Sonder- und Kerngebieten ansiedeln, nicht in den Gewerbegebieten.

Im Plangebiet wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise Zulässigkeiten gelten nur für die Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die im betrieblichen Zusammenhang mit gewerblicher Produktion oder handwerklicher Dienstleistung Waren verkaufen (also z.B. Fabrikverkauf eines verarbeitenden Gewerbes), diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet bleiben und eine verträgliche Größenordnung der Verkaufsfläche von 50qm nicht überschreiten.

Maßgebend für die Unterscheidung von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist jeweils die „Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Infrastruktur und Technologie².

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen betragen für die Teilbaugebiete GE_{1,3} 0,8 und für das Teilbaugebiet GE₄ 0,7. Für den größten Teil des Plangebiets entspricht das Maß der baulichen Nutzung damit der Obergrenze der gemäß BauNVO für Gewerbegebiete ausweisbaren GRZ. Dies ist begründet mit dem Ziel einer hohen Ausnutzbarkeit der vorhandenen Gewerbeflächen.

Die Flächen für alle Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind durch die GRZ von 0,8 mit abgedeckt, so dass in jedem Fall 20% der Gewerbegebietsfläche als Grünfläche erhalten bzw. hergestellt werden muss. Für einige der nahezu vollständig versiegelten Grundstücke bedeutet dies eine städtebauliche Aufwertung des Erscheinungsbildes.

Für den Bereich an der Ecke Auhof-/Goldbacher Straße wird die GRZ mit 0,7 etwas geringer angesetzt, weil sich die Bebauung hier bei Erhalt vorhandener und schutzwürdiger Gehölz- und Grünstruktur stärker vertikal entwickeln soll. Der städtebaulichen Bedeutung des Eckpunkts angemessen wurden die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ entsprechend höher veranschlagt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für den westlichen Gebietsteil mit maximal vier und für den östlichen Gebietsteil ansteigend bis maximal fünf bzw. sieben Vollgeschosse vorgesehen. Am Eckpunkt Auhofstraße / Goldbacher Straße dominiert bereits im Bestand ein sechsgeschossiger Baukörper das nähere Umfeld des Plangebiets. Als Pendant zu dem voluminösen sechsgeschossigen (plus Aufbauten) Baukörper der AOK schräg gegenüber ist hier theoretisch ohne weiteres eine noch höhere Bebauung vorstellbar, weshalb als Obergrenze die Zahl von sieben Vollgeschossen gewählt wurde.

Mindestgeschosszahlen sind ausschließlich für die städtebaulich bedeutsamen Teile des Plangebiets geregelt: So sind an den Eckpunkten Ringstraße / Auhofstraße und Auhofstraße / Goldbacher Straße die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen vorgeschrieben, ebenso für einen Streifen des Geländes der ehemaligen Molkerei, der bereits im Bestand mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut ist.

Flankierend werden maximale Gebäudehöhen von 16,5m (bei maximal IV oder V Vollgeschossen) bzw. von 21m (bei maximal VII Vollgeschossen) über der angrenzenden Verkehrsfläche (OK Gehweg) vorgeschrieben.

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

Die für die Baugebiete festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) bewegen zwischen 2,0 und 2,4 und erlauben somit durchweg die gewünschte hohe Verdichtung.

In der Gesamtschau der Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte gewährt der Bebauungsplan für alle Grundstücke Möglichkeiten zur Nutzungsintensivierung und zur verstärkten baulichen Ausnutzung.

V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Da die an die Auhofstraße anliegenden Grundstücke nicht übermäßig tief sind, erscheint die Gefahr eines unangemessen weiten Abrückens der Bebauung von der Straße nicht so groß, so dass auf eine Regelung durch Baulinien verzichtet wurde.

Wichtiger erscheint die Regelung eines Mindestabstands der Baukörper zur Auhofstraße, weil es hier im Bestand zwei exemplarische Fälle gibt, bei denen Baukörper räumlich und stadtgestalterisch unvorteilhaft nahe an die Straßenverkehrsfläche heranrücken (Auhofstraße 4 und 18). Dies soll bei zukünftiger Bebauung vermieden werden, deshalb sind die Baugrenzen überwiegend zwischen fünf und acht Metern von der Straßenbegrenzungslinie der Auhof- bzw. Goldbacher Straße abgerückt; eine Ausnahme bildet hier lediglich der westliche Rand des Plangebiets: angrenzend an die Verziehung der planfestgestellten Ringstraße wurde der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie aufgrund der etwas beengten Verhältnisse auf die bauordnungsrechtliche Mindestabstandsfläche von 3m abgestellt.

Unterteilungen der Baufenster werden nur dort vorgenommen, wo das Maß der baulichen Nutzung zwischen städtebaulich bedeutsameren und weniger bedeutsamen Bereichen differiert. So sind beispielsweise die Eckbereiche Auhof- / Ringstraße und Auhof- / Goldbacher Straße in Baufenster mit mindestens zweigeschossiger Bebauung abgeteilt, während benachbart auch Bauwerke geringerer Höhe errichtet werden könnten.

Im Übrigen sind die überbaubaren Flächen sehr großzügig und weitgehend grundstücksübergreifend zugeschnitten. Zäsuren sind nur durch Bahnanlagen sowie durch eine freizuhaltende Hofzufahrt bedingt.

V.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

V.1.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen geben genau den vorhandenen Bestand der äußeren Erschließung durch die Auhofstraße wieder.

Einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt setzt der Bebauungsplan am westlichen Gebietsrand aufgrund der Böschung und des Knotenpunktes der Ringstraße für das hier direkt anliegende Grundstück fest. Dieses Grundstück kann aber ohne Weiteres von der Auhofstraße aus erschlossen werden.

V.1.6 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Auf den Pflanzflächen mit der Bezeichnung „PF 1“ sind in einem Abstand von ca. 12m Bäume der Art „acer platanoides – emerald queen“ (Spitzahorn schmalkronig, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet $\geq 6\text{qm}$) anzupflanzen; damit wird die bestehende Bepflanzung entlang des westlichen Abschnitts der Auhofstraße (Südseite) sinnvoll fortgeführt.

Auf der Pflanzfläche PF 2 sind entlang des Industriegleises in einem Abstand von ca. 10m Bäume der Art „betula pendula“ (Sandbirke, Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet $\geq 6\text{qm}$), andere Birkenarten oder wahlweise auch andere standortgerechte Laubbäume anzupflanzen; windbruchgefährdete Gehölze (z.B. Pappeln) sind aufgrund der benachbarten Gleislagen ausgeschlossen.

Vorzugsweise sollen Birken gepflanzt werden, weil das Industriegleis nördlich der Auhofstraße bereits von einer Birkenreihe gesäumt wird. Birkenreihen sind typisch für gleisbegleitende Gehölzstreifen, eine Ergänzung entlang des Gleises ist stadtgestalterisch erwünscht.

Bereits vorhandene Laubbäume können entsprechend auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Auf der Pflanzfläche PF 3 sind mindestens fünf großkronige Laubbäume (Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet $\geq 8\text{qm}$) anzupflanzen. Die Pflanzfläche PF 3 ist derzeit mit einem erhaltenswerten Baum (Ailanthus altissima – Götterbaum) bestanden, der sich allerdings in nächster Nähe zu Hausanschlussleitungen befindet und möglicherweise nicht dauerhaft erhalten werden kann. Aufgrund der unterschiedlichen Leitungsführungen sollen auf der Pflanzfläche PF 3 keine Einzelbaumstandorte vorgegeben werden, so dass Baumpflanzungen entsprechend an die vorhandenen Leitungen angepasst werden können. Die Zahl von fünf Bäumen ergibt bei der Länge der Pflanzfläche von knapp 80 Metern einen Pflanzabstand von durchschnittlich 15 Metern.

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

Baumpflanzungen müssen generell zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie und zu Bahnflächen einen Mindestabstand von 2,5m einhalten, damit die Beschädigung von Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum sowie von Gleisen vermieden wird.

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

Mit einer Erhaltungsbindung und / oder Erhaltungsgeboten für Einzelbäume sind die Lindenreihe an der Ecke Auhofstraße / Goldbacher Straße sowie eine mit Gehölzen bestandene „Restfläche“ südlich des Industriegleises belegt.

Innerhalb der Lindenreihe wird für einen Baum vor dem Anwesen Auhofstraße 20 keine Erhaltungsbindung festgelegt, weil sich dieser Baum in nächster Nähe zu einer Gasleitung (Hausanschluss) befindet. Als Ausgleich wird etwas östlich davon ein Pflanzgebot in eine etwas größere Lücke in der Baumreihe eingefügt. An dieser Stelle sind keine Konflikte mit Leitungsverläufen zu befürchten.

Die übrigen 11 Linden, die ein Alter von etwa 20 bis 25 Jahren haben (sie sind älter als z.B. die Wassertransportleitung) und auf private Initiative angelegt wurden, sind nahezu das einzige nennenswerte Großgrün im Straßenraum und innerhalb des Plangebiets und haben für das Ortsbild und für grünordnerische Belange eine hohe Bedeutung. Auch vom Garten- und Friedhofsamt werden die Linden sämtlichst als wertvoll eingestuft.

Zwar stehen einige Linden im Randbereich des Schutzstreifens einer Wassertransportleitung und außerdem im Schutzstreifen eines Niederspannungskabels, aus stadtplanerischer Sicht sind sie aber eindeutig erhaltenswert. Ein Entfernen der Bäume scheidet trotz möglicher Konflikte mit Leitungsverläufen aus, die ortsbildprägende und grünordnerische Bedeutung der Lindenreihe wird in vorliegendem Fall höher gewichtet als das eventuelle Erfordernis zur Verlegung eines Niederspannungskabels. Zum Schutz der Wassertransportleitung müssen im Bedarfsfall Schutzmaßnahmen (Wurzelschutz o.ä.) ergriffen werden.

Zur Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils im Plangebiet sind die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen vollständig unversiegelt zu erhalten. Ein Erhaltungsgebot gilt ebenso für einen weiteren erhaltenswerten Baum zwischen den Anwesen Auhofstraße 8 und 18.

V.2 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Ergebnis der vorgenommenen orientierenden Altlastenuntersuchungen und historischen Recherchen über Altstandorte im Plangebiet (vgl. Umweltbericht Abschnitt VI.2.1.6.1) wurden die Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei den umweltgefährdenden Stoffen handelt es sich durchweg um Mineralölkohlenwasserstoffe, von denen bei Beibehaltung des Bestands keine weiteren Gefahren ausgehen. Im Falle einer Nutzungsänderung, eines Rückbaus oder einer Neubebauung mit Eingriffen in den Boden sind nach Maßgabe erforderlicher boden- und abfalltechnischer Erkundungen gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

V.3 Nachrichtliche Übernahme: Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal)

Der Bodendenkmalschutz (vgl. Umweltbericht Abschnitt VI.2.1.5) bedarf in vorliegendem Fall der Beachtung durch nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplans und durch entsprechende Hinweise im Text.

Da generell im ganzen Plangebiet Funde von Bodenaltertümern auftreten können und keine weitergehenden Kenntnisse vorliegen, die eine Eingrenzung der „Verdachtsflächen“ zuließen, wird daher das ganze Plangebiet in nachrichtlicher Übernahme als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ umgrenzt.

Gleichzeitig wird im Bebauungsplan auf den Vorbehalt einer vorherigen Sicherung auftretender Bodendenkmale und der damit verbundenen verpflichtenden Maßnahmen und Vorgehensweisen hingewiesen.

In den Abschnitt „Hinweise“ wird folgender Wortlaut aufgenommen:

„III.2 Für das gesamte Plangebiet wird das Vorkommen von Bodendenkmälern vermutet. Es ist daher in nachrichtlicher Übernahme als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ festgesetzt. Im Zuge von Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Untergrund bedingen, muss daher der Grundstückseigentümer oder der Antragsteller vor Beginn von Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmäler nach Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen. Alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen gehen zu Lasten des Antragstellers. Sofern Bodendenkmäler vorhanden sind, darf mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, insbesondere Art. 7 BayDSchG, wird verwiesen.“

Dies ist für alle zukünftigen Baumaßnahmen beachtlich, die über den bisherigen baulichen Bestand hinaus in das Erdreich eingreifen. Im Falle genehmigungspflichtiger Bauvorhaben werden die entsprechenden Verpflichtungen unter Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde als Nebenbestimmung in eine etwaige Baugenehmigung zu übernehmen sein.

V.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

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

So wird die Dachneigung in Anlehnung an den Bestand und die in der näheren Umgebung vorgegebene Prägung auf eine Spanne zwischen 0° bis 45° (GE_{1,3}) bzw. 0° bis 20° (GE₄) eingegrenzt.

Stärker geneigte Dächer ab 25° dürfen nur mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt werden, wobei die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen generell zulässig ist.

Aus gestalterischen Gründen sind Dacheinschnitte und -gaupen nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Sie dürfen je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50m einhalten. Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Sie dürfen gemeinsam mit Dachgaupen und -einschnitten je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50m einhalten.

Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 25° dürfen am Ortgang maximal 0,5m und an der Traufe maximal 1,0m betragen.

Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung Anwendung.

V.5 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zu vorhandenen Baulichkeiten und Grundstücksgrenzen, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zum Vorkommen von Bodendenkmälern und dem Umgang damit (vgl. auch Abschnitt III.7 und VI.3), zur anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung und zur Anwendung der städtischen Garagen-, Stellplatz- und Abstellplatzsatzung gegeben.

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

VI UMWELTBERICHT [§ 2 Abs.4 + § 2a BauGB]

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 / 13 „SÜDLICH AUHOFSTRASSE“



- VI.1 Einleitung
 - VI.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans
 - VI.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung (übergeordnete Planungsgrundlagen des Umweltschutzes und deren Eingang in die Bebauungsplanung)
- VI.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - VI.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter
 - VI.2.1.1 Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima und Luft
 - VI.2.1.1.1 Boden
 - VI.2.1.1.2 Wasser
 - VI.2.1.1.3 Klima und Luft
 - VI.2.1.2 Biotische Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
 - VI.2.1.3 Schutzgebiete
 - VI.2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen
 - VI.2.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Denkmalschutz)
 - VI.2.1.6 Schutzgutübergreifende Umweltbelange:
 - Altlasten, Immissionen und Emissionen, Abfall, Abwasser und Energie
 - VI.2.1.6.1 Altlasten
 - VI.2.1.6.2 Immissionen und Emissionen
 - VI.2.1.6.3 Abfall und Abwasser
 - VI.2.1.6.4 Energie
 - VI.2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen
 - VI.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - VI.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)
 - VI.2.4 Planungsalternativen
- VI.3 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung
- VI.4 Monitoring
- VI.5 Zusammenfassung

VI.1 Einleitung

VI.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplans

Beim Plangebiet (Größe: ca. 2,8 Hektar) südlich der Auhofstraße handelt es sich um ein bereits bebautes und überwiegend gewerblich genutztes Gebiet bzw. eine „Gemengelage“ mit eingestreuter Wohnnutzung am östlichen Gebietsrand.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die förmliche Entwidmung von Teilflächen von der bahnbetrieblichen Anforderlichkeit, die sich im Gebiet abzeichnenden Umstrukturierungen und Nutzungsänderungen ab sowie die Fortschreibung des Rahmenplans Damm-Ost aus dem Jahr 2005 [Näheres in Abschnitt I.1 der Begründung].

Der Bebauungsplan verfolgt vorrangig folgende Ziele:

- Planungsrechtliche Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung nach Wegfall der Betriebsnotwendigkeit ehemaliger Bahnflächen
- Planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet bei hoher Ausnutzbarkeit der Flächenreserven
- Planerische Lösung des Konflikts einer Gemengelage
- Erhalt der verbliebenen ortstypischen, flächen- und linienhaften Gehölzbestände, Fortentwicklung eines straßenbegleitenden Grünsaums mit Pflanzgeboten
- [... vgl. Abschnitt I.2 der Begründung]

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet unter Ausschluss einzelner Nutzungen und mit immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen (Lärm); der zulässige Grad der Bodenversiegelung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bzw. 0,8 bestimmt, wobei eine Kappungsgrenze von 0,8 im Sinne der Baunutzungsverordnung generell nicht überschritten werden darf.

Besondere Berücksichtigung im Bebauungsplan finden der Bodendenkmalschutz, die Altlastenuntersuchung und die Regelung von Pflanzgeboten zur Verbesserung der Grünstruktur.

VI.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung (übergeordnete Planungsgrundlagen des Umweltschutzes und deren Eingang in die Bebauungsplanung)

Neben den allgemein zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzrecht und dem Wasserrecht fanden bei vorliegender Bebauungsplanung insbesondere auch das Bayerische Denkmalschutzgesetz, das Immissionsschutzrecht sowie die übergeordneten Planungsvorgaben des Regionalplans, des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans und des (informellen) Rahmenplans Damm-Ost Anwendung. Zu beachten war auch geltendes Planungsrecht im Sinne des § 34 BauGB.

Die Gebietsausweisung als „Gewerbegebiet“ und die umweltrelevanten Festsetzungen (z.B. zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Grad der Überbauung) berücksichtigen die gesetzlichen Vorgaben und sind aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

VI.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

VI.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands der einzelnen Schutzgüter

VI.2.1.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

VI.2.1.1.1 Boden

Beschreibung:

Naturräumlich ist das Plangebiet der Untermainebene zuzurechnen. Geologisch weist das Plangebiet Bodenschichten des Tertiär / Oberpliozän auf und ist geprägt durch sandige und kiesige Böden. Diese Böden weisen ein geringes Filtervermögen auf.

Das Gebiet ist zu großen Teilen versiegelt (Versiegelungsgrad 80% und mehr) und wird als (bereits bestehendes) Gewerbegebiet bzw. als „Gemengelage“ genutzt und verfügt über Baurechte im Sinne des § 34 BauGB. Die Böden im Plangebiet sind zum Teil mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet (vgl. Abschnitt VI.2.1.6.1).

Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan wird die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke und somit auch die Bodenversiegelung gesteuert. Da jedoch das Plangebiet in weiten Teilen bereits versiegelt ist und zudem aufgrund des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB eine Fortschreitung der Versiegelung kaum verhindert werden kann, bringt der Bebauungsplan perspektivisch eher eine Verbesserung der Situation.

Durch die vorhandenen Altlasten besteht die Gefahr einer weiteren Schädigung des Bodens durch Eintrag in bisher unbelastete Bodenschichten. Auch diese Problematik wird jedoch durch den Bebauungsplan entschärft.

Insgesamt ist mit geringen bzw. vernachlässigbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

VI.2.1.1.2 Wasser

Beschreibung:

Wasserflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt gemäß Grundwassergleichplan im Plangebiet näherungsweise bei 125 bis 126m über Normal Null, das Gelände am Gebäude Auhofstraße 8 (hier sitzt ein Höhenfestpunkt) weist eine Höhe von 131,745m über Normal Null auf. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt somit rund 6m. Die Grundwasserfließrichtung ist Südwest.

Aufgrund des geringen Filtervermögens der vorhandenen Böden ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser relativ hoch.

Auswirkungen:

Das Plangebiet wird bereits im Bestand gewerblich genutzt, durch den Bebauungsplan ändert sich die Art der Flächennutzung daher nicht. Aufgrund des Fehlens oberirdischer Gewässer und wegen des relativ großen Flurabstands sind keine (zusätzlichen) Beeinträchtigungen des Grundwassers oder anderer natürlicher Gewässer zu befürchten. Durch die vorhandenen Altlasten besteht zwar die Gefahr eines Eintrags von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser, diese Problematik wird jedoch durch den Bebauungsplan entschärft.

Insgesamt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

VI.2.1.1.3 Klima und Luft

Beschreibung:

Das Plangebiet zählt aufgrund seiner dichten Bebauung und hohen Versiegelung gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Aschaffenburg aus dem Jahr 2000 zu einem „klimatischen Belastungsbereich“. Entlang eines ehemaligen Nebengleises, das das Gebiet einstmals kreuzte, wurde ein Entlastungsbereich als Kaltluftproduzent mit lokaler Bedeutung für den klimatischen Ausgleich identifiziert.

Mit den Bauarbeiten für die westlich gelegene Ringstraße wurden die ehemaligen Ladegleise gekappt, dieses betreffende Nebengleis wurde vollständig zurück gebaut, die freiwerdende Fläche wurde den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen. Der ehemalige Gleiskorridor hat damit seine Funktion als lokaler Kaltluftproduzent eingebüßt.

Südlich des Plangebiets verläuft von Ost nach West entlang der nach wie vor vorhandenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn eine Kaltluftleitbahn von hoher Bedeutung.

Auswirkungen:

Das Plangebiet selbst hat bereits im Bestand keine stadtklimatische Bedeutung. Die benachbarte, wichtige Kaltluftleitbahn wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist mit geringen bzw. vernachlässigbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

VI.2.1.2 Biotische Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Beschreibung:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet zum allergrößten Teil als strukturarme Gewerbefläche kartiert. Gesondert erfasst sind eine Teilfläche eines Altgrasbestands (ABSP-Nr. 88) entlang eines ehemaligen Nebengleises. Mit dem Bau der westlich gelegenen Ringstraße wurden die ehemaligen Ladegleise jedoch gekappt, auch das betreffende Nebengleis wurde vollständig zurück gebaut. Der Altgrasbestand ist in diesem Zuge vollständig verschwunden. Außerdem ist ein Gehölzstandort am Rand der Bahngleise erfasst, der bis heute erhalten geblieben ist.

Das Plangebiet verfügt – abgesehen von Splitterflächen Verkehrsbegleitgrün an der Kreuzung Auhof- / Goldbacher Straße – über keine öffentlichen Freiräume und Grünflächen. Allerdings haben die wenigen vorhandenen privaten Grün- und Gehölzflächen (zum Teil Spontan- und Ruderalvegetation) eine positive Wirkung für das Erscheinungsbild des Plangebiets und bieten Kleinstbiotope für Pflanzen und Tiere.

Ortsbildprägend und Erhaltenswert sind insbesondere die Baumreihe im Eckbereich Auhofstraße / Goldbacher Straße (12 Linden in Reihe, ca. 20–25 Jahre alt), der Gehölzbestand südlich des Industriegleises und die noch erhaltenen begrünten „Vorgärten“ (teils mit Bewuchs) vor den Anwesen Auhofstraße 8 und 20.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope, auch das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist nicht bekannt.

Aufgrund der monostrukturellen Prägung des Gebiets sind nicht viele verschiedenartige Lebensräume vorhanden, die biologische Vielfalt ist nur sehr gering ausgeprägt und beschränkt sich auf die standorttypischen Arten.

Auswirkungen:

Der Grünflächenanteil wird sich durch den Bebauungsplan nicht verringern. Vielmehr ist abzusehen, dass der größte Teil der vorhandenen Grünflächen und Gehölze aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung im Bebauungsplan dauerhaft erhalten werden kann und dass sich der Vegetationsanteil in der Summe vergrößern wird.

Insgesamt ist daher mit keinen bzw. vernachlässigbar geringen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt zu rechnen.

VI.2.1.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist von Schutzgebieten des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie von Wasserschutzgebieten nicht berührt.

VI.2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Beschreibung:

Für die Erholung der Bevölkerung hat das Gewerbegebiet keine Bedeutung. Relevant für das Schutzgut Mensch sind daher vorrangig die Aspekte des Lärmimmissionschutzes sowie des Schutzes vor umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten).

Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Lärmimmissionen und der Altlasten sind in den jeweiligen Abschnitten (VI.2.1.6.1 und VI.2.1.6.2) beschrieben.

Insgesamt ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

VI.2.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Denkmalschutz)

Beschreibung:

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmäler. Dabei handelt es sich um Brandgräber der Hallstattzeit, gelegen 1450 m nord-östlich der Stiftskirche von Aschaffenburg (Aschaffenburg Flst.Nr. 3546/7, 3546/8, 3557/13, NW 90-75; Fundst.Nr. 6020/0013). Betroffen ist ein im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegender Bestattungsplatz der vorrömischen Eisenzeit, der durch Funde seit 1926 bekannt ist. Genaue Ausdehnung und Erhaltungszustand sind mangels fachgerechter Untersuchungen allerdings bisher unbekannt. Da Bestattungsplätze dieser Zeitstellung größere Flächen einnehmen können, ist mit einer Erstreckung auch weiter nach Westen zu rechnen. Trotz großflächiger Überbauung sind noch vermutlich ungestörte Freiflächen vorhanden, in denen eine Erhaltung von Bestattungen möglich ist.

Auswirkungen:

Die Durchführung zukünftiger Baumaßnahmen im Plangebiet kann potentiell eine Zerstörung der noch vorhandenen Bodendenkmäler zur Folge haben. Durch das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet steht deshalb jegliche vorgesehene Bebauung unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bodendenkmäler.

Der Bebauungsplan hat nun keineswegs die Ausweisung eines neuen Baugebiets zum Inhalt; Zielsetzung ist vielmehr die zukünftige städtebauliche Steuerung der Weiterentwicklung (vorhandener) gewerblicher Nutzungen und Bebauung. Demnach kann eine Beeinträchtigung oder Zerstörung evtl. vorhandener Bodendenkmale vermutlich vor allem dann eintreten, wenn sich Neubaumaßnahmen auf Grundstücksteile erstrecken, die bisher baulich nicht genutzt waren und wenn gleichzeitig mit solchen Baumaßnahmen wesentliche Eingriffe in das Erdreich verbunden sind. Bauliche Veränderungen und Neubebauungen, die auf das bisherige unterirdische Bauvolumen am jeweiligen Standort begrenzt bleiben oder die generell nur oberirdisch angelegt sind (z.B. Befestigung einer Lagerfläche), können keine Beschädigung oder Zerstörung eines evtl. vorhandenen Bodendenkmals bewirken.

Eine Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist generell unzulässig. Im Plangebiet bestehen jedoch auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans Baurechte im Sinne des § 34 BauGB. Im Zuge von Baumaßnahmen ist bei Vorhandensein von Bodendenkmälern mit deren Zerstörung zu rechnen, die nur nach vorheriger fachkundiger Grabung zugelassen werden können. Zu dieser denkmalrechtlich erforderlichen fachkundigen (Rettungs-)Grabung ist jeweils der Verursacher einer Baumaßnahme verantwortlich. Anfallende Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes verfolgt.

Folgende Erfordernisse ergeben sich aus dem vorliegenden Denkmalschutz für das Plangebiet und die betroffenen Grundstücke:

- Bei Baumaßnahmen hat der Bauherr vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

- Bei positivem Ergebnis der Sondierungen (Vorkommen eines Bodendenkmals) hat der Bauherr eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahmen betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen und nach Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD zu veranlassen.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten für eine geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich vor, weitere Bestimmungen zu erlassen.

Weitere bedeutsame Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Insgesamt ist zwar mit mittleren Auswirkungen auf eventuell vorhandene Kulturgüter (hier Bodendenkmal) zu rechnen, allerdings wären die möglichen Auswirkungen für die Bodendenkmäler ohne entsprechende Regelungen im Bebauungsplan viel gravierender.

VI.2.1.6 Schutzgutübergreifende Umweltbelange: Altlasten, Immissionen und Emissionen, Abfall, Abwasser und Energie

VI.2.1.6.1 Altlasten

Beschreibung:

Im Auftrag der Deutschen Bahn AG wurde im Jahr 2000 ein Gutachten „Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg“³ erstellt. Basierend auf einer historischen Erkundung aus dem Jahr 1997 wurden für insgesamt 87 ermittelte Altlastenverdachtsflächen weitergehende Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen sowie Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Für den Untersuchungsbereich des Bebauungsplangebiets „Südlich Auhofstraße“ wurden drei Altlastenverdachtsflächen (ALVF) untersucht. Zusätzlich wurden für drei Altstandorte historische Recherchen getätigt. Die Untersuchungen brachten folgende Ergebnisse:

1. Altlastenverdachtsfläche (ALVF) Nr. 6001-022: ehemalige DB Wagenwerkstatt mit Arbeitsgrube und Batterieraum
Im östlichen Hallenteil der ehemaligen Wagenwerkstatt wurden im Boden in geringer Tiefe MKW-Belastungen über dem Hilfswert 2 des „Merkblatts für die Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen“ festgestellt. Sonstige Belastungen liegen nicht vor, auch in der Bodenluft konnten keine signifikanten Belastungen mit BTEX oder LHKW festgestellt werden. Da für MKW eine Überschreitung des Stufe 2 Wertes festgestellt wurde, geht von der Fläche ein Altlastenrisiko aus, sie ist im Bebauungsplan als belastet zu kennzeichnen. Zwar sind aufgrund der Bauarbeiten für die Ringstraße und der vollständigen Beseitigung der ehem. Wagenwerkstatt möglicherweise keine Bodenbelastungen mehr vorzufinden, eine Sanierung ist allerdings nicht dokumentiert.
Im Falle einer zukünftigen Umnutzung oder einer Neubebauung sind nach Maßgabe einer boden- und abfalltechnischen Erkundung ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.
2. ALVF Nr. 6001-033: Lkw-Abstell- und Lagerplatz der Fa. Göbel & Sohn:
Die Bodenuntersuchungen ergaben hier keine auffälligen Befunde; Boden- und Bodenluftbelastungen wurden nicht festgestellt. Von der untersuchten Verdachtsfläche geht kein Altlastenrisiko aus.
3. ALVF Nr. 6001-135: ehem. Betriebsgelände Fa. Brehm Ofenbau:
Im vorderen Teil des ehemaligen Betriebshofes wurden in einer Tiefe von 3-4m Kohlenwasserstoffe angetroffen, die den Hilfswert 1 des „Merkblatts für die Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen“⁴ überschreiten. In der Bodenluft in 4m Tiefe lagen geringe Belastungen von BTEX und LHKW (LHKW = leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) vor, die jedoch betreffenden Hilfswert 1 unterschreiten.
Eine Verschleppung der Schadstoffe durch versickerndes Niederschlagswasser ist derzeit aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung nicht möglich; bei gleichbleibender gewerblicher Nutzung ohne

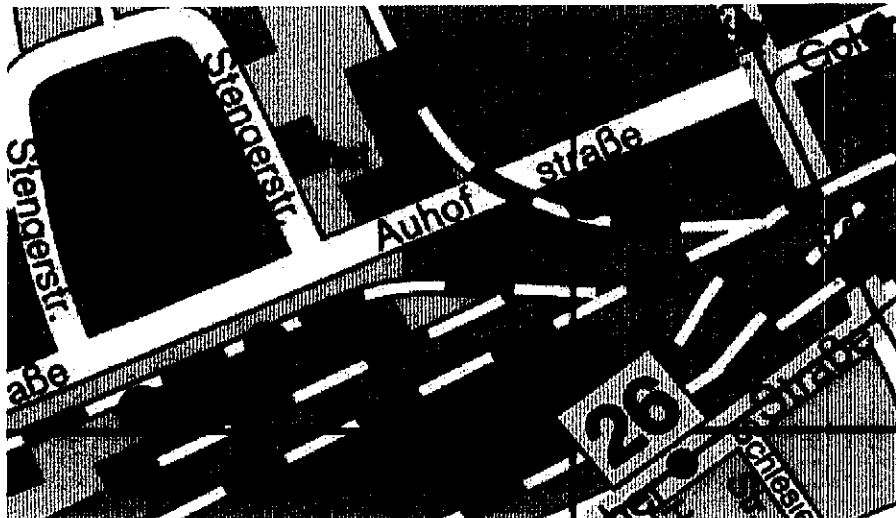
³ HPC Harress Pickel Consult GmbH: Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg; Nürnberg 2000

⁴ Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden – Wasser (Merkblatt Nr. 3.8-10; München 1998)

bauliche Eingriffe in den Boden sind daher bis auf Weiteres keine Maßnahmen erforderlich. Da für MKW jedoch eine Überschreitung des Stufe 1 Wertes festgestellt wurde, geht von der Fläche ein Altlastenrisiko aus, sie ist im Bebauungsplan als belastet zu kennzeichnen. Im Falle einer Umnutzung, eines Abbruchs oder einer Neubebauung sind nach Maßgabe einer boden- und abfalltechnischen Erkundung ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

4. Altstandort Auhofstraße 8: historische Recherche
1952 wurde auf dem Anwesen eine Kfz-Reparaturwerkstätte mit Schnelldiensthalle und mit einer Eigenverbrauch-Tankstelle errichtet. Die Kfz-Werkstätte sowie die Schnelldiensthalle werden bis heute als Werkstätten genutzt. Über die Eigenverbrauchstankstelle liegen keine weiteren Informationen vor, sie wurde wahrscheinlich stillgelegt.
Aufgrund der Nutzung sowie des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen (mineralöhlhaltige Schmierstoffe) kann eine lokal begrenzte Bodenkontamination nicht ausgeschlossen werden. Eine Verschleppung in den Untergrund ist derzeit aufgrund der großzügigen Oberflächenversiegelung nicht zu befürchten. Bei gleichbleibender gewerblicher Nutzung ohne bauliche Eingriffe in den Boden sind daher bis auf Weiteres keine Maßnahmen erforderlich. Da für MKW jedoch eine Überschreitung des Stufe 1 Wertes anzunehmen ist, geht von der Fläche ein Altlastenrisiko aus, sie ist im Bebauungsplan als belastet zu kennzeichnen. Im Falle einer Umnutzung, eines Abbruchs oder einer Neubebauung sind nach Maßgabe einer boden- und abfalltechnischen Erkundung ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.
5. Altstandort Auhofstraße 18: historische Recherche
In den 30 Jahren des 20. Jahrhunderts wurde ein Wohngebäude errichtet, 1951 folgte ein Lagergebäude, 1959 wurde das bestehende Wohngebäude umgebaut. In den vergangenen Jahrzehnten bis heute war das Anwesen durch Büro- und Wohnnutzung geprägt.
Die historische Recherche ergab keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht.
6. Altstandort Auhofstraße 20: historische Recherche
1967 wurde hier ein mehrstöckiges Wohnhaus mit angegliederter Metallbau-Werkstatt errichtet. Die weiteren, nachfolgenden Nutzungen durch eine Kleiderfabrik und einen Möbelhandel sind aus Sicht des Bodenschutzes unproblematisch.
Die historische Recherche ergab keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht.

Abbildung 6: Orientierende Altlastenerkundung und historische Recherche:
Lage der Untersuchungspunkte und Altstandorte, Untersuchungsergebnisse



Untersuchungsort:

- 1 ALVF 022
- 2 ALVF 033
- 3 ALVF 135
- 4 historische Recherche Auhofstraße 8
- 5 historische Recherche Auhofstraße 18
- 6 historische Recherche Auhofstraße 20

Altlastenverdacht:

-  Bodenbelastung mit MKW
-  kein Altlastenverdacht

Auswirkungen:

Bei Vernachlässigung oder bei unsachgemäßem Umgang mit Altlasten können umweltgefährdende Stoffe in tieferliegende Bodenschichten, ins Grundwasser und in die Nahrungskette von Mensch und Tier eindringen und somit Boden, Wasser und Gesundheit dauerhaft schädigen.

In vorliegendem Fall ist allerdings zu beachten, dass in näherem Umkreis keine Grundwasserentnahmestellen vorkommen, dass eine direkte Gefährdung des Menschen aufgrund der unterirdischen Lage der Altlasten ausgeschlossen werden kann und dass auch eine Anreicherung umweltgefährdender Stoffe in Nutzpflanzen nicht zu befürchten ist, weil das Plangebiet als Gewerbegebiet für keinerlei Anbau von Nutzpflanzen geeignet oder vorgesehen ist.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Regelungen im Bebauungsplan ist insgesamt ohnehin mit Verbesserungen der Altlastensituation und somit mit positiven Auswirkungen für die tangierten Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und Mensch zu rechnen.

VI.2.1.6.2 Immissionen und Emissionen**Beschreibung:**

Das Plangebiet südlich der Auhofstraße ist bereits im Bestand durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen belastet: Insbesondere von der Ringstraße, der Goldbacher Straße und von den Bahngleisen gehen Verkehrslärmemissionen aus, die ein Wohnen in weiten Teilen des Plangebiet als ungeeignet erscheinen lassen. Im Umkehrschluss bringt eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets potentielle Belastungen für die in relativer Nähe befindliche Wohnbebauung (z.B. an der Goldbacher Straße) mit sich.

Auswirkungen:

Es sind zwei Konstellationen zu beachten:

- **Einwirkung des Gewerbegebietes auf die benachbarten Nutzungen**

Als Immissionsorte sind hier die in der Auhofstraße 18 und 20 vorhandenen Wohnnutzungen und die südlich der Goldbacher Straße gelegenen Wohnhäuser heranzuziehen. In der zum Gewerbegebiet gehörenden Teilfläche an der Ecke Auhof- / Goldbacher Straße betragen die Orientierungswerte nach DIN 18005 für den Gewerbelärm tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A), im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Goldbacher Straße tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

In den überplanten Gewerbegebieten sind einzeln zulässige Nutzungen nicht abschließend konkretisiert. Bei einer Beurteilung mit den nach DIN 18005 in solchen Fällen heranzuziehenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tags und nachts 60 dB(A) wären die nächtlichen Orientierungswerte durch Gewerbelärm sowohl im Wohngebiet südlich der Goldbacher Straße (um ca. 4 dB(A)) als auch am Wohnungsbestand im GE₄ (um ca. 6 dB(A)) überschritten. Zum Einhalten der Orientierungswerte ist daher eine Begrenzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel für einzelne Teilbereiche erforderlich.

- **Einwirkung des Verkehrslärms auf das überplante Gewerbegebiet**

Die Einwirkungen des Verkehrslärms der umliegenden Straßen und der Bahnlinien auf das Gewerbegebiet sind zu beachten, insbesondere im Hinblick auf zulässige Büronutzungen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärm betragen tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Anhand der plafondierten Verkehrszahlen der Stadt Aschaffenburg für das Jahr 2010 sowie anhand der Angaben der Deutschen Bahn AG zum Schienenverkehr nach RLS90 bzw. Schall03 wurden die Einwirkungen durch den Verkehrslärm der umliegenden Verkehrsträger auf das Plangebiet berechnet. Berücksichtigung fanden hierbei die örtlichen Verhältnisse und die Straßenoberflächen.

An den zu den Straßen nächstgelegenen Baugrenzen der geplanten Gewerbegebiete werden folgende maximale Beurteilungspegel prognostiziert:

GE 1 - 3	Tags: ca. 70 dB(A)	Nachts: ca. 61 dB(A)
GE 4	Tags: ca. 71 dB(A)	Nachts: ca. 61 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden folglich in den Gewerbegebieten tags und nachts deutlich überschritten. Auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Gewerbegebiete würden in den am stärksten belasteten Teilbereichen überschritten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der vorhandenen und der prognostizierten Lärmemissionen und -immissionen sowohl Überschreitungen der Orientierungswerte für das Plangebiet selbst als auch für in der Nähe befindliche sensiblere Gebiete (Allgemeines Wohngebiet an der Goldbacher Straße) vorliegen. Für einen angemessenen Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind daher aktive (flächenbezogener Schalleistungspegel / Emissionskontingentierung) und passive (Einbau von Lärmschutzfenstern) Lärmschutzmaßnahmen notwendig und im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich festzusetzen.

Emissionen anderer Art (Erschütterungen, Geruch), die über eine übliche Gewerbegebietsnutzung hinausgehen und empfindlichere Gebiete in der Umgebung nennenswert stören könnten, sind durch den Bebauungsplan nicht begünstigt und nicht zu erwarten.

Insgesamt ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Emissions- und Immissionssituation und somit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

VI.2.1.6.3 Abfall und Abwasser

Das Gebiet ist und bleibt an die städtische Abfallentsorgung und das Abwassernetz angeschlossen. Umweltrelevante Veränderungen hierbei werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

VI.2.1.6.4 Energie

Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf den Energieverbrauch der angesiedelten Nutzungen aus. Die Errichtung oder Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung durch Solar und photovoltaische Anlagen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Da der Bebauungsplan keinerlei zusätzliche Straßenerschließungen vorsieht, wird auch kein Energieverbrauch durch den Bau dieser Anlagen oder durch einen zusätzlichen motorisierten Verkehr bewirkt.

VI.2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Beschreibung und Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Filterkapazität des Bodens ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser - insbesondere aufgrund der vorhandenen Altlasten - relativ hoch.

Aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelung können kaum umweltgefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen, wobei ein Restrisiko bestehen bleibt, solange die Altlasten im Boden verbleiben.

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet mindert das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser stark, bringt aber auch eine Armut an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes mit sich. Zudem kann nur wenig Niederschlagswasser versickern, so dass das Plangebiet kaum einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leistet.

Insgesamt ist mit nur geringen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen zu rechnen.

VI.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde sich das Baugebiet aufgrund seiner Lage in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf Grundlage von Baurechten nach § 34 BauGB weiterentwickeln. Die Steuermöglichkeiten, die durch Aufstellung eines Bebauungsplans ergriffen werden, blieben der Gemeinde dann im Wesentlichen verwehrt. Dies hätte zur Folge, dass weitere Flächenversiegelungen bis zur Vollversiegelung und einem Verlust der noch vorhandenen Vegetation und Grünflächen nur schwerlich entgegen gesteuert werden könnte. Auch die Begrenzung der zulässigen Emissionen, der sachgerechte Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmälern sowie die ordnungsgemäße Berücksichtigung vorhandener Altlasten wären kaum zu gewährleisten.

Insgesamt wäre mit einer schleichenden Verschlechterung des Umweltzustandes zu rechnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans hingegen werden die erforderlichen Instrumente zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in benachbarten Siedlungsteilen, zur Abwehr von Umweltgefährdungen und zum Erhalt verbliebener Lebensräume von Pflanzen und Tieren ergriffen.

VI.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung)

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan setzt für die Teilbaugebiete GE_{1,3} eine Grundflächenzahl von 0,8 und für das Teilbaugebiet GE₄ eine Grundflächenzahl von 0,7 fest. Für den größten Teil des Plangebiets entspricht das Maß der baulichen Nutzung damit der Obergrenze der gemäß BauNVO für Gewerbegebiete ausweisbaren GRZ. Allerdings sind die Flächen für alle Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze durch die GRZ von 0,8 mit abgedeckt, so dass in jedem Fall 20% der Gewerbegebietsfläche als Grünfläche erhalten bzw. hergestellt werden muss. Für einige der nahezu vollständig versiegelten Grundstücke bedeutet dies eine Erhöhung des Grünflächenanteils; insbesondere ist sichergestellt, dass das Gebiet nicht sukzessive vollständig versiegelt wird.

Für den Bereich an der Ecke Auhof-/Goldbacher Straße wird die GRZ mit 0,7 etwas geringer angesetzt, weil sich die Bebauung hier bei Erhalt vorhandener und schutzwürdiger Gehölz- und Grünstruktur stärker vertikal entwickeln soll.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

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

Die Lindenreihe an der Ecke Auhofstraße / Goldbacher Straße (mit Ausnahme eines Baumes) sowie eine mit Gehölzen bestandene „Restfläche“ südlich des Industriegleises sind mit einer Erhaltungsbindung und / oder Erhaltungsgeboten für Einzelbäume belegt.

Zur Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils im Plangebiet sind die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen vollständig unversiegelt zu erhalten. Ein Erhaltungsgebot gilt ebenso für einen weiteren erhaltenswerten Baum zwischen den Anwesen Auhofstraße 8 und 18.

Zum Zwecke einer stärkeren Durchgrünung des Plangebiets ist zudem auf den Baugrundstücken je angefangener 200qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet ≥6qm) zu pflanzen.

Der Grünflächenanteil wird sich durch den Bebauungsplan nicht verringern. Vielmehr ist abzusehen, dass der größte Teil der noch vorhandenen Grünflächen und Gehölze aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung im Bebauungsplan dauerhaft erhalten werden kann und dass sich der Vegetationsanteil in der Summe vergrößern wird.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung findet im Sinne des § 1 Abs.3 Satz 5 BauGB keine Anwendung, weil die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt sind bzw. zulässig waren (nämlich gemäß § 34 BauGB).

Schutzgut Kulturgüter

Der Bodendenkmalschutz bedarf in vorliegendem Fall der Beachtung durch nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplans und durch entsprechende Hinweise im Text.

Da generell im ganzen Plangebiet Funde von Bodenaltertümern auftreten können und keine weitergehenden Kenntnisse vorliegen, die eine Eingrenzung der „Verdachtsflächen“ zuließen, wird daher das ganze Plangebiet in nachrichtlicher Übernahme als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ umgrenzt.

Gleichzeitig wird im Bebauungsplan auf den Vorbehalt einer vorherigen Sicherung auftretender Bodendenkmale und der damit verbundenen verpflichtenden Maßnahmen und Vorgehensweisen hingewiesen.

Damit kann eine unzulässige Zerstörung von Kulturgütern vermieden werden. Sofern ein Bodendenkmalfund auftritt, werden entsprechende Sicherungsgrabungen unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen sein.

Schutzgut menschliche Gesundheit und Wohlbefinden (hier: Lärm)

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass die Lärmemissionen, die von dem Gewerbegebiet ausgehen können, nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte in Gebieten mit empfindlicheren Nutzungen (z.B. Wohnen) in der näheren Umgebung führen.

Für Teilbereiche des Plangebiets werden zum Schutz vorhandener Wohnungen im Plangebiet sowie der Wohnnutzungen (Allgemeines Wohngebiet) an der Goldbacher Straße die zulässigen Lärmemissionen so beschränkt, dass in den Teilbaugebieten GE₃ und GE₄ nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Für sonstige in gewissem Maße schutzbedürftige Räume wie z.B. Büros sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher sind Räume und/oder Gebäude im Plangebiet, die Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungszwecken dienen (also alle „Büronutzungen“), an den zur Auhof- und zur Goldbacher Straße orientierten Seiten mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 (Schalldämmmaß 35-39 dB(A)) auszustatten.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans könnte dies so nicht gesteuert werden.

Altlasten:

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass eine Gefährdung der Umwelt und der Gesundheit durch die vorhandenen Altlasten nicht zu befürchten ist. Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan übernimmt dieser eine „Warnfunktion“ und stellt zudem sicher, dass bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Hilfe der Regelungen des Bebauungsplans ein unsachgemäßer Umgang mit den Altlasten vermieden werden kann.

Im Ergebnis der vorgenommenen orientierenden Altlastenuntersuchungen und historischen Recherchen über Altstandorte im Plangebiet wurden daher die Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei den umweltgefährdenden Stoffen handelt es sich durchweg um Mineralölkohlenwasserstoffe, von denen bei Beibehaltung des Bestands keine weiteren Gefahren ausgehen. Im Falle einer Nutzungsänderung, eines Rückbaus oder einer Neubebauung mit Eingriffen in den Boden sind nach Maßgabe erforderlicher boden- und abfalltechnischer Erkundungen gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

VI.2.4 Planungsalternativen

Grundlegend verschiedene Planungsalternativen gibt es nicht. Da der Bebauungsplan einen vorhandenen Bestand überplant und dabei keine neuen Erschließungsanlagen und Baugebiete ausweist, sondern ausschließlich die zulässigen Nutzungen, die Bebauungsmöglichkeiten und -dichte, die Freiflächen und die Bepflanzungen neu ordnet und flankierend Regelungen z.B. zum Umgang mit Bodendenkmälern und Altlasten trifft, sind Variationen nur bedingt sinnvoll. Im Detail wären zwar Änderungen hinsichtlich der baulichen Dichte, der überbaubaren Flächen oder der Nutzungseinschränkungen möglich – gravierende Auswirkungen auf die Umweltqualität hätte dies sicherlich nicht. Eine vollständige Überplanung des Gebiets zwecks Ausschluss einer baulichen Nutzung ist stadtplanerisch nicht sinnvoll und zudem aufgrund der Auslösung von „Planungsschäden“ planungsrechtlich nicht praktikabel.

VI.3 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zwecks Ermittlung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen wurden neben eigenen Erhebungen (z.B. Bestandsaufnahmen vor Ort, Recherchen anhand von Bauakten) eine Reihe von Erkenntnissen aus Grundlagenplanungen und fachbezogenen Gutachten herangezogen. Nicht zuletzt haben Fachbeiträge von Behörden Eingang in die Planung gefunden.

Keine exakten Erkenntnisse liegen zum Grundwasser-Flurabstand vor; diese wurden aufgrund vorhandener Daten für ein benachbartes Gebiet näherungsweise ermittelt.

Schwierigkeiten bereitete auch das Thema des Bodendenkmalschutzes: Da aufgrund der bestehenden Bebauung und des „laufenden Betriebs“ im Gewerbegebiet nähere Untersuchungen z.B. durch „Baggerschnitte“ nicht möglich waren, muss die Prüfung des Vorkommens von Bodendenkmälern auf die Einzelfallebene der Baugenehmigungsverfahren und der konkreten Bauausführung (Aushebung der Baugrube unter denkmalfachlicher Begleitung) verschoben werden.

Für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurden im Einzelnen vor allem folgende Unterlagen und Materialien herangezogen:

Eigene Recherchen:

- Bestandsaufnahme vor Ort
- Luftbildauswertung
- Einsichtnahme in Bauakten
- Historische Recherche zum Vorkommen von Altlasten

Fachgutachten und -planungen:

- Geologische Karte von Bayern mit Erläuterungen zum Blatt Nr. 6020 Aschaffenburg (Hrsg.: Bayerisches Geologisches Landesamt; München 1971)
- Klimagutachten der Stadt Aschaffenburg mit Klimafunktionskarte (Stadt Aschaffenburg / Gutachterbüro plan²; Nürnberg 2000)
- Grundwassermonitoring: Deutsche Bahn, Standort 6001 Aschaffenburg / Teilbereich Bahnbetriebswerk (PROTECT GmbH; Erlangen 2004)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern: Stadt Aschaffenburg (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; München 1999)
- Orientierende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung auf Flächen der Deutschen Bahn AG, Standort 6001 Aschaffenburg (HPC Harress Pickel Consult GmbH; Nürnberg 2000)
- Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden – Wasser (Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft; Merkblatt Nr. 3.8-10; München 1998)

Fachbeiträge anderer Behörden:

- Lärmimmissions- und –emissionsprognoserechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde
- Benennung des Bodendenkmalverdachts durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Beiträge der übrigen im Planungsverfahren beteiligten Behörden als Träger öffentlicher Belange

VI.4 Monitoring

Da die bebauungsplanbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt relativ gering und zudem tendenziell positiver Natur sind, sind Maßnahmen zum Monitoring der Umweltentwicklung nur teilweise sinnvoll und erforderlich. Wichtig sind hierbei vor allem der ordnungsgemäße Umgang mit den vorhandenen Altlasten, die ausreichende Sicherung evtl. vorhandener Bodendenkmäler und die Beobachtung der Verkehrslärmimmissionen, die sich bei Fertigstellung der Ringstraße bis zum Jahr 2012 aufgrund veränderter Fahrbeziehungen durchaus auch im Bereich des Plangebiets verändern werden (wenngleich vermutlich nicht verschärfen).

Nachrangig ist durch entsprechende Beobachtungen sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Gehölze tatsächlich dauerhaft erhalten bzw. gepflanzt werden.

Im Einzelnen sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorgesehen:

- Boden- und abfalltechnische Erkundung und ggf. Altlastenentsorgung bei Bodeneingriffen in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen
- Einschaltung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege bei Baugenehmigungsverfahren und zu erwartenden Eingriffen in den Boden, ggf. Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmälern mit anschließender musealer Verwahrung
- Verkehrszählung und Neuberechnung der Lärmimmissionsprognosen bei erheblicher Veränderung der Verkehrsbeziehungen (z.B. nach Fertigstellung der Ringstraße)
- Luftbildauswertung in ca. vierjährigen Abständen (bei Luftbildaktualisierung durch neue Befliegung)
- Vor-Ort-Prüfung des zu erhaltenden Vegetationsbestands

VI.5 Zusammenfassung

Da es sich beim Plangebiet „Südlich Auhofstraße“ um ein bestehendes Gewerbegebiet bzw. eine Gemengelage mit Baurechten handelt, bewirkt die Aufstellung des Bebauungsplans keinen erstmaligen Eingriff in bisher unberührte Natur und Landschaft. Vielmehr ist das Gebiet bereits belastet und in seinem Naturhaushalt beeinträchtigt, der Umweltzustand droht sich schleichend zu verschlechtern.

Der Bebauungsplan trägt neben seiner Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung auch dafür Sorge, dass sich der Umweltzustand des Gebietes stabilisiert und dass umweltplanerische Konflikte gelöst bzw. entschärft werden.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht, dass die bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (einschließlich Kulturgüter) relativ gering sind und sich zudem tendenziell positiv auf die Umwelt auswirken. Dies liegt daran, dass durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan die Versiegelung begrenzt wird, Grünflächen und Gehölze erhalten werden, die Lärmemissionen begrenzt werden und ein sachgerechter Umgang mit Altlasten und Bodendenkmälern gewährleistet wird.

Insgesamt hat der Bebauungsplan im Vergleich zur bestehenden Situation und Rechtslage positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT DER AUSWIRKUNGEN	WERTIGKEIT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (POSITIV / NEUTRAL / NEGATIV)
Boden:	gering	gering	gering	positiv
Wasser:				
Oberflächenwasser:	gering	gering	gering	positiv
Grundwasser:	mittel	mittel	mittel	positiv
Klima / Luft:	gering	gering	gering	neutral
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt:	gering	gering	gering	positiv
Landschaft:	gering	gering	gering	positiv
menschliche Gesundheit (Lärm):	mittel	mittel	mittel	positiv
Kulturgüter (Bodendenkmäler):	erheblich	gering	mittel	positiv
Altlasten:	gering	gering	gering	positiv
Immissionen / Emissionen:	gering	mittel	mittel	positiv
Abfall / Abwasser:	gering	gering	gering	neutral
Energie:	gering	gering	gering	neutral
Wechselwirkungen:	gering	gering	gering	neutral

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

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 15.05.2006 bis 20.06.2006 und der Behördenbeteiligung wurden in drei schriftlichen Stellungnahmen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Alle drei Stellungnahmen stammen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange; von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Stellungnahmen übergeben.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Abwägungsmaterial aufgeführt und in der Abwägung vom Stadtrat behandelt, erörtert und entschieden.

Die vorgebrachten inhaltlichen Anregungen und Hinweise bezogen sich auf folgende Themen:

- 1 Bezeichnung bahnbetriebsnotwendiger Anlagen und Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- 2 Konflikte zwischen vorhandenen Versorgungsleitungen und Baumstandorten
- 3 Bezeichnung von Baugebieten in den textlichen Festsetzungen

Gemäß Beschluss des Stadtrats fanden die Anregungen und Hinweise im Abwägungsergebnis teilweise Berücksichtigung (Bezeichnung bahnbetriebsnotwendiger Anlagen, Konflikte zwischen vorhandenen Versorgungsleitungen und Baumstandorten, Bezeichnung von Baugebieten in den textlichen Festsetzungen), teilweise wurde ihnen nicht gefolgt (Zahl der Vollgeschosse).

Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs, die die Grundzüge der Planung berühren könnten, waren nicht erforderlich.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungsplanentwurf vom 24.10.2005 endredaktionell bearbeitet. In den beschlossenen Bebauungsplan vom 04.09.2006 sind folgende unerhebliche Änderungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen eingeflossen:

- Klarstellende Bezeichnung von bahnbetriebsnotwendigen Anlagen („Bahnbetriebliche Zufahrt zu den Ladegleisen“ und „Gleisanschluss“) in der Planzeichnung
- Berücksichtigung von Versorgungsleitungen und deren Schutzstreifen bei der Ausweisung von Pflanzflächen und -gebieten
- Bezeichnung der Baugebiete in der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 durch Ergänzung von Ordnungsnummern
- Präzisierung und Ergänzung inhaltlicher Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan
- Einzelne Korrekturen von Schreib-, Grammatik- und Bezeichnungsfehlern sowie Präzisierungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

VIII KENNDATEN DER PLANUNG

Flächen		Bestand		Planung
Plangebiet		28.387qm		28.275qm
Straßenverkehrsfläche		3.390qm		3.390qm
Bahnanlagen		1.510qm		1.510qm
Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal)		-		28.275qm
Baugebiete	Gewerbegebiet	23.478qm	GE ₁ GE ₂ GE ₃ GE ₄	ca. 4.965qm ca. 6.200qm ca. 9.015qm ca. 3.195qm
Überbaute / Überbaubare Flächen				
Baufenster		-		ca. 16.600qm
Ausnutzung		ca. 4.350qm Baukörper ca. 23.850qm Versiegelung	GRZ Baukörper GRZ Gesamtüberbauung	max. 18.390qm max. 18.390qm
Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt- gefährdenden Stoffen belastet sind		1.822qm		1.822qm
Pflanzgebotsflächen		-		ca. 3.610qm
Pflanzbindungsflächen		-		ca. 480qm

IX FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	06.06.2005
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.07.2005 (Main-Echo)
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	20.06.2005
Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	08.07.2005 (Main-Echo)
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	18.07.2005 – 08.08.2005
Beteiligung der Behörden (TöB) und der städtischen Dienststellen und Ämter	06.07.2005 – 19.10.2005
Bericht über die Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (TöB) sowie der städtischen Dienststellen und Ämter	21.11.2005
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss	21.11.2005
Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	05.05.2006 (Main-Echo)
Durchführung der öffentlichen Auslegung	15.05.2006 – 20.06.2006
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	16.10.2006
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	16.10.2006
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	29.12.2006

Aschaffenburg, 04.09.2006 / 28.12.2006


 Dipl. Ing. M. Bolch
 Sachbearbeiter Bauleitplanung