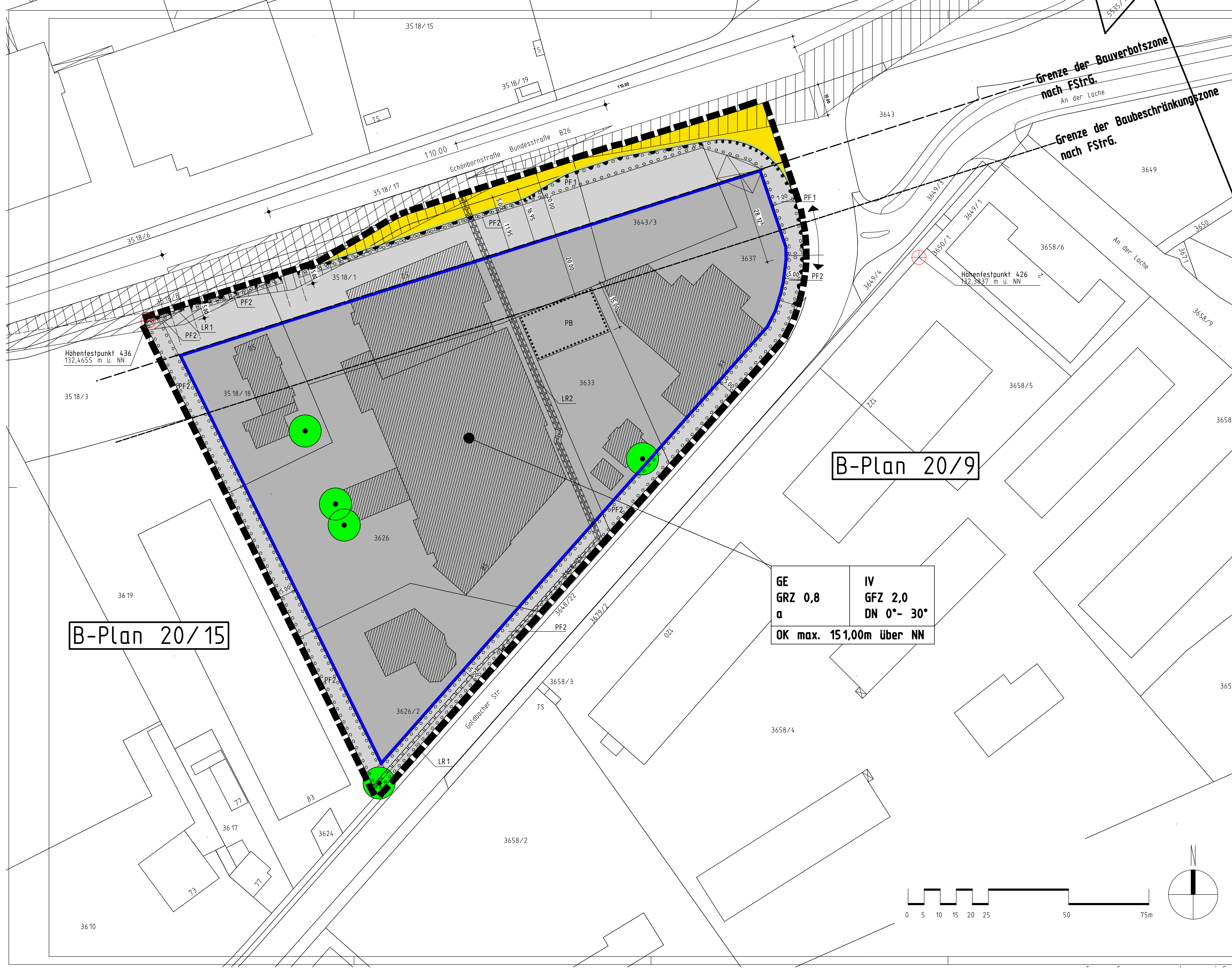




ZECHNERISCHE FESTSETZUNGEN

DES BEBAUUNGSPLANES

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

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

IV Zahl der Vollgeschosse

OK max. maximale Gebäudeoberkante

Bezugspunkt ist Normal Null (NN)

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

abweichende Bauweise (siehe Festsetzungen durch Text Ziffer 16)

a Baugrenze

Verkehrsstrecken nach § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur- und Landschaft nach § 9 (1) Nr.25 BauGB

Erhaltung, Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sowie Gewässern

PF Einzelne Pflanzflächen (siehe textliche Festsetzungen I.8 und I.9)

PB Einzelne Pflanzbindungsflächen (siehe textliche Festsetzung I.11)

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

DN 0°-30° Dachneigung (in Altgrad) untere und obere Grenze

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(siehe textliche Festsetzungen I.12 und I.13)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes

HINWEISE (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

Bezeichnung angrenzender Bebauungspläne

z.B. 64.93/30

Flurstücksnummer

Höhenfestpunkt

Maßangaben (in Meter)

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

Bauverbotszone 20m nach FStrG

Baubeschränkungszone 40m nach FStrG

Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB,

§ 1 Abs.5-6 und § 8 Abs.2-3 BauNVO

Einschränkung der Zulässigkeit von Lagerplätzen

I.1 Im Baugebiet GE sind die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO all-

gemein zulässigen reinen Lagerplätze nicht zulässig.

Lagerplätze in Verbindung mit Betriebsgebäuden sind zulässig.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

I.2 Im Baugebiet GE sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO auch

nicht ausnahmsweise zulässig.

Begrenzung von Flächen für den Einzelhandel

I.3 Im Baugebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten

im Sinne der "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadt-

relevanter Waren" des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur

Verkehr und Technologie (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16/2006

vom 21.08.2006) nicht zulässig.

Lärmimmissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

I.4 Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen sind in allen Baugebieten bei

Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

technische Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (November

1989) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Nach Maßgabe gültiglicher zu ermittelnder Außenlärmpegel sind die gemäß

Tabelle 8 der DIN 4109 vorgegebenen bewerteten Schalldämmmaße R_wres für den

jeweils zutreffenden Lärmpegelbereich einzuhalten.

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

Bauliche Höhe

I.5 In den Baugebieten sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante

OK) durch Planenschieb geregelt. Bezugspunkt für die festgesetzten baulichen

Höhen ist Normal Null (NN).

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

I.6 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Einzelgebäude

und Gebäudezeilen in offener Bauweise eine Länge von 50m bis zu einer Gesamt-

länge von maximal 100m überschreiten dürfen.

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

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

I.7 In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen

nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten,

Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung

sind oder die der Ver- und Entsorgung dienen.

Innerhalb der "Bauverbotszone" nach FStrG ist die Errichtung von Stellplätzen nur

ausnahmsweise zulässig, sofern der Straßenbalasträger (Staatliches Bauamt) der

Errichtung zustimmt.

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

I.8 Auf den festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind in einem Abstand von je ca.

15m Bäume folgender Artenauswahl anzupflanzen:

■ acer platanoides (Spitzahorn, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm,

Pflanzbeet >6m²)

■ acer platanoides "Emerald queen" oder "Typ Ley 1 bis II" (schmal Kroniger

Spitzahorn, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, Pflanzbeet >6m²)

■ acer campestre (Feldahorn, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm,

Pflanzbeet >6m²)

■ quercus palustris (Aulevandeiche, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm,

Pflanzbeet >6m²)

■ quercus robur "Fastigiata" (Stielsäuleiche, 3 x verpflanzt, Stammumfang

18-20cm, Pflanzbeet >6m²)

■ carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche, 3 x verpflanzt, Stammumfang

18-20cm, Pflanzbeet >6m²)

Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne

der Bayerischen Bauordnung sind, und von Stellplätzen mit Ausnahme notwendiger

Grundstückszufahrten und -zugängen freizuhalten und zu mindestens 80% unversiegelt

III. Hinweise

III.1 Begrenzung von Lärmimmissionen

Die für den Lärmimmissionsschutz bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit

schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen relevanten Schalldämmmaße R_wres nach Tabelle

8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (November 1989).

I.10 In allen Baugebieten ist auf den Baugrundstücken je 300m² überbaubarer

Grundstücksfäche ein großkroniger, standortgerechter Laubbau (Stammumfang mind.

18-20cm, Pflanzbeet >6 m²) zu pflanzen. Die Pflanzgebiete gemäß der Festsetzungen

unter Nr. 19 und I.11 können auf diese Bestimmung angerechnet werden.

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen

Mindestabstand von 2m einhalten.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

I.11 Auf der mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Fläche sind vorhandene

Laubbäume zu erhalten. Die festgesetzte Fläche ist unversiegelt zu erhalten.

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

I.12 LR 1 Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Schutzstreifen einer Wasser-

leitung DN 100 GG und einer Gasleitung MD-GA-DA 63 PE) zu Gunsten des Ver-

sorgungsträgers (AVG Aschaffenburg Versorgungs-GmbH). Der Leitungsschutzstreifen

ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

I.13 LR 2 Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Schutzstreifen für Elektro-

leitungen: 20 kV, Steuer- und Fernmeldekabel) zu Gunsten des Versorgungsträgers

(AVG Aschaffenburg Versorgungs-GmbH). Der Leitungsschutzstreifen ist von

baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

Begründung von Stellplatzanlagen

II.1 Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen

je angelegener vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein standortgerechter,

großkroniger Laubbau (Stammumfang mind. 18-20cm, Pflanzbeet >6m²) zu pflanzen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind zum öffentlichen Raum hin mit

einem Grünsaum (Breite >2m) zu umgrenzen.

Mehrgeschossige Garagenanlagen sind oberirdisch mit einer Fassadenbegrünung (Rank-

und Kletterpflanzen) folgender Artenauswahl zu versehen:

■ Clematis vitalba (Waldrebe, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

■ hederia helix (Efeu, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

■ Lonicera caprifolium (Gelbblatt, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

■ parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

Garagenanlagen mit flachen Dächern und einer Dachfläche von >150m² sind mit

einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Werbeanlagen

II.2 Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone der Bundesstraße unzulässig. Innerhalb

der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung

zulässig.

Werbeanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn

A3, der zugehörigen Anschlussstelle und der Bundesstraße führen.

Das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der

Dachtraufe zulässig.

III.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße B26 dürfen

keine längere Blickabwendung von Fahrzeugführern hervorrufen. Sie dürfen daher

nicht überdimensioniert und nicht beweglich sein und müssen blendfrei in Sekunden-

bruchteilen erfassbar oder zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet sein. Eine

Haltung von Werbeanlagen ist unzulässig; die optische Beschilderung darf nicht

beeinträchtigt werden.

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone der

B26 ist der Straßenbalasträger (Staatliches Bauamt) zu beteiligen.

Auf weitestgehende Bestimmungen der Werbeanlagenverordnung der Stadt Aschaffenburg

wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der

Autobahn A3, der zugehörigen Anschlussstelle und der Bundesstraße führen.

III.6 Freihaltende Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art, wie

III. Hinweise

III.1 Begrenzung von Lärmimmissionen

Die für den Lärmimmissionsschutz bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit

schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen relevanten Schalldämmmaße R_wres nach Tabelle

8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (November 1989).

I.10 In allen Baugebieten ist auf den Baugrundstücken je 300m² überbaubarer

Grundstücksfäche ein großkroniger, standortgerechter Laubbau (Stammumfang mind.

18-20cm, Pflanzbeet >6 m²) zu pflanzen. Die Pflanzgebiete gemäß der Festsetzungen

unter Nr. 19 und I.11 können auf diese Bestimmung angerechnet werden.

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken müssen zu Straßenbegrenzungslinien einen

Mindestabstand von 2m einhalten.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

I.11 Auf der mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Fläche sind vorhandene

Laubbäume zu erhalten. Die festgesetzte Fläche ist unversiegelt zu erhalten.

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

I.12 LR 1 Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Schutzstreifen einer Wasser-

leitung DN 100 GG und einer Gasleitung MD-GA-DA 63 PE) zu Gunsten des Ver-

sorgungsträgers (AVG Aschaffenburg Versorgungs-GmbH). Der Leitungsschutzstreifen

ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

I.13 LR 2 Fläche zur Begründung von Leitungsrechten (Schutzstreifen für Elektro-

leitungen: 20 kV, Steuer- und Fernmeldekabel) zu Gunsten des Versorgungsträgers

(AVG Aschaffenburg Versorgungs-GmbH). Der Leitungsschutzstreifen ist von

baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

Begründung von Stellplatzanlagen

II.1 Auf den Baugrundstücken ist zur Eingrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen

je angelegener vier ebenerdiger Stellplätze mindestens ein standortgerechter,

großkroniger Laubbau (Stammumfang mind. 18-20cm, Pflanzbeet >6m²) zu pflanzen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind zum öffentlichen Raum hin mit

einem Grünsaum (Breite >2m) zu umgrenzen.

Mehrgeschossige Garagenanlagen sind oberirdisch mit einer Fassadenbegrünung (Rank-

und Kletterpflanzen) folgender Artenauswahl zu versehen:

■ Clematis vitalba (Waldrebe, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

■ hederia helix (Efeu, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

■ Lonicera caprifolium (Gelbblatt, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

■ parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein, Mindestgröße mehrerer Triebe 60-100cm)

Garagenanlagen mit flachen Dächern und einer Dachfläche von >150m² sind mit

einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Werbeanlagen

II.2 Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone der Bundesstraße unzulässig. Innerhalb

der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung

zulässig.

Werbeanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn

A3, der zugehörigen Anschlussstelle und der Bundesstraße führen.

Das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der

Dachtraufe zulässig.

III.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße B26 dürfen

keine längere Blickabwendung von Fahrzeugführern hervorrufen. Sie dürfen daher

nicht überdimensioniert und nicht beweglich sein und müssen blendfrei in Sekunden-

bruchteilen erfassbar oder zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet sein. Eine

Haltung von Werbeanlagen ist unzulässig; die optische Beschilderung darf nicht

beeinträchtigt werden.

Bei allen Maßnahmen innerhalb der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone der

B26 ist der Straßenbalasträger (Staatliches Bauamt) zu beteiligen.

Auf weitestgehende Bestimmungen der Werbeanlagenverordnung der Stadt Aschaffenburg

wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der

Autobahn A3, der zugehörigen Anschlussstelle und der Bundesstraße führen.

III.6 Freihaltende Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art, wie

III.7 Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse

Störungen oder Belästigungen, die sich aus dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb auf

der planfestgestellten Bahnstrecke ergeben (z.B. Geräusche, Erschütterungen, Funken-

flug), sind zu dulden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn

(z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass

Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfallschaltungen, Über-

deckungen oder Vorläuchungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Rechtsgrundlagen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung

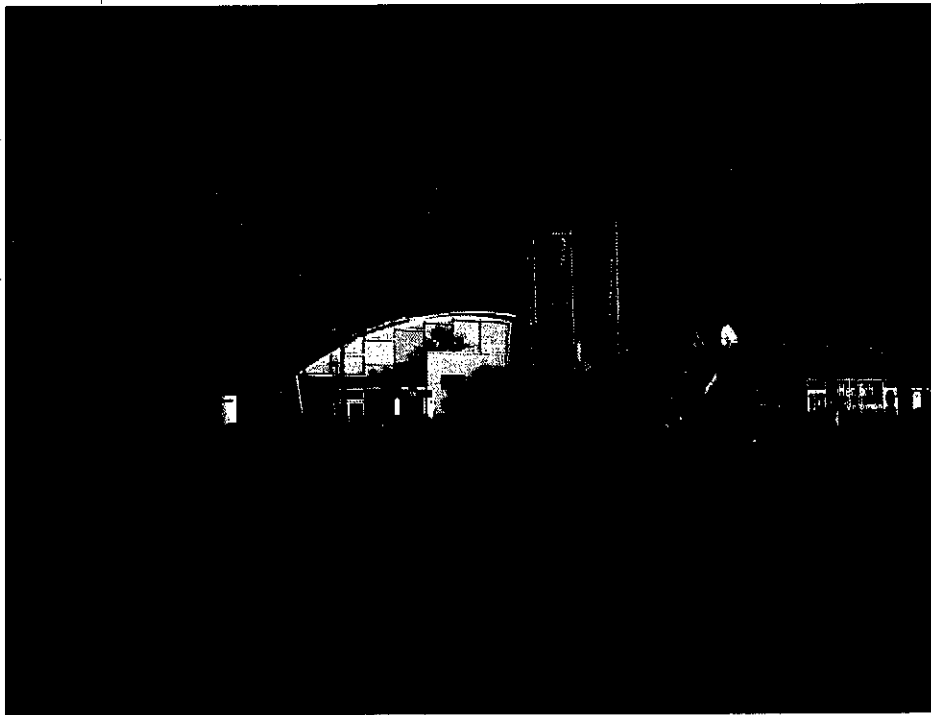
vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes

zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 / 16

„ÖSTLICHE GOLDBACHER STRAßE“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SCHÖNBORNSTRASSE, GOLDBACHER STRASSE UND WESTLICHER BEGRENZUNG



BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg

Referat 7

Stadtplanungsamt

15.06.2010

Stand: Satzung + In-Kraft-Treten

INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
I.1 Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	3
I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	3
I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen	5
II.1.1 Regionalplan	5
II.1.2 Flächennutzungsplan	5
II.1.3 Aktuelles Planungsrecht	5
II.2 Informelle Planungsgrundlagen	5
II.2.1 Landschaftsplan	5
II.2.2 Rahmenplanung für den Stadtteil Damm-Ost (Fortschreibung 2005)	6
II.2.3 Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)	6
III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	6
III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	6
III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
III.1.2 Bauweise, Stadtgestalt und städtebauliche Mängel	7
III.2 Freiraum und Grünflächen	7
III.3 Verkehrserschließung	8
III.4 Technische Infrastruktur	10
III.5 Altlasten	10
III.6 Immissionen	10
III.7 Eigentumsverhältnisse	10
IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION	11
IV.1 Der aktuelle Bebauungsplanentwurf	11
IV.1.1 Städtebauliches Grundgerüst	11
IV.1.2 Verkehrserschließung	12
IV.1.3 Grünflächen und Bepflanzungen	12
IV.1.4 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	15
V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
V.1.4 Nebenanlagen und Garagen	16
V.1.5 Verkehrsflächen	16
V.1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten	16
V.1.7 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -	17
V.3 Hinweise	18

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

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

In der jüngeren Vergangenheit wurden nun maßgebliche Standortentscheidungen gefällt, die erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Gesamtgebiets haben werden. So wird sich durch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Umfeld des Plangebiets (Baugenehmigung Lebensmitteleinzelhandel Reitzmann / Rewe an der Stengerstraße; vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bau- und Gartenmarkt BayWa zwischen Schönborn- und Goldbacher Straße; Raumordnungsverfahren für einen Baumarkt auf dem Gelände der „Kalkwerke“ südlich der Goldbacher Straße) zwangsläufig der Gebietscharakter weg vom „klassischen“ Gewerbe- und Industriegebiet und hin zum „Nebenzentrum“ verschieben.

Gerade für die Teilgebiete, die noch nicht mit qualifizierten Bebauungsplänen überplant sind, verändern sich somit die planungsrechtlichen Zulässigkeitsbestimmungen, weil die „nähere Umgebung“, in die sich Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einfügen haben, zukünftig auch von Einzelhandelsbetrieben geprägt sein wird. Aufgrund der zu erwartenden hohen Kundenfrequenz im großflächigen Einzelhandel ist grundsätzlich mit Ansiedlungsbegehren weiterer Einzelhandelsbetriebe, die Synergieeffekte aus der Nachbarschaft zu großflächigem Einzelhandel abschöpfen wollen, zu rechnen – die Verfestigung eines Nebenzentrums zu Lasten der innerstädtischen und verbrauchernahen Einzelhandelsstruktur wäre zu befürchten.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zum Zwecke der Steuerung und Ordnung der künftigen städtebaulichen Entwicklung notwendig und sinnvoll.

I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Plangebiet „Östliche Goldbacher Straße“ ist Teil des ausgedehnten Gewerbe- und Industriestandorts „Damm-Ost“, welcher sich von der Aschaff im Norden bis zur Bahnlinie Aschaffenburg-Würzburg im Süden und von der Glattbacher Überfahrt und der Ringstraße im Westen bis zur Ortsgrenze Aschaffenburgs im Osten erstreckt.

Die Gebietstypik des Gewerbe- und Industriestandorts „Damm-Ost“ wird bisher dominierend geprägt von Betrieben des produzierenden Gewerbes (Papierfabrikation, Wachszieherei, Druckerzeugnisse und Zeitungsverlag), des Kfz-Gewerbes (Kfz-Handel und -werkstätten), der Wertstoffsammlung und -verwertung, des Großhandels (z. B. Baustoffe, Papierwaren, Kfz-Bedarf, Beleuchtungsmittel, Gastronomie- und Lebensmittelbedarf), der Transportlogistik (Busunternehmen, Speditionen, Postdienste), der Bekleidungsbranche, Tankstellen, der öffentlichen Verwaltung (Finanzamt, Zollamt), der gewerblichen Dienstleistung und Verwaltung (z. B. IT-Branche, AOK), des Kleingewerbes und Handwerks (z. B. Sanitärinstallation, Stahl- und Metallbau), der Lagerhaltung (z. B. Möbellager Schwind und Diehm), der Gastronomie (z. B. Fast-Food-Lokal, Imbiss) und des ehem. Eisenbahnersportplatzes, der aufgegeben ist und durch den vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bau- und Gartenmarkt BayWa überplant ist. Vereinzelt eingestreut, aber nicht gebietsprägend, sind auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Kfz-Branche sowie Wohnnutzungen:

Die zum Plangebiet „Östliche Goldbacher Straße“ gehörenden Grundstücke sind größtenteils bebaut und zum weit überwiegenden Teil mit Nutzungen aus der Kfz-Branche belegt (Audi + VW); die Gebäude des ehemaligen Porsche-Autohauses werden seit einiger Zeit von dem Unternehmen Sanitär Heinze angemietet. Abgesehen von den Unternehmen der Kfz-Branche befinden sich noch ein Gastronomiebetrieb (Schönbornstraße 50) und ein Wohngrundstück (Goldbacher Straße 91) im Geltungsbereich des Plangebiets.

Der aufzustellende qualifizierte Bebauungsplan für das Plangebiet „Östliche Goldbacher Straße“ soll vornehmlich ein „Einzelhandel-Nebenzentrum“ verhindern, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten abwenden und den übergeleiteten Baulinienplan aus dem Jahr 1954 im betreffenden Teilbereich ablösen.

Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan vom 28.12.2009 verfolgt folgende Planungsziele:

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet soll als „Gewerbegebiet“ (GE) mit Ausschluss einzelner Nutzungsarten (reine Lagerplätze, Vergnügungsstätten, innenstadtrelevanter Einzelhandel) ausgewiesen werden. Für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Büros) sind technische Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorgeschrieben.

Für das Gewerbegebiet soll das maximale Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ 2,0 bestimmt werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll maximal vier Vollgeschosse betragen.

Die maximale Gebäudehöhe darf ca. 18 m nicht überschreiten. Damit wird geregelt, dass keine Bebauung entstehen kann, die über die bauliche Silhouette der näheren Umgebung (insbesondere der ortsbildprägenden Lagergebäude auf dem ehemaligen „Depot“-Gelände) hinausragt.

Überbaubare Flächen und Bauweise:

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 20 m zur Schönbornstraße, einen Abstand von 5 m zum Baumarktgrundstück (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 20/15 „Baumarkt Goldbacher Straße“) und einen Abstand von 5 m zur Goldbacher Straße vorschreiben.

Alle Hauptbaukörper sowie Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Baukörper unter Einhaltung erforderlicher Grenzabstände eine Gesamtlänge von maximal 100 m erreichen.

Grün- und Freiflächen:

Das Plangebiet erhält verpflichtend eine Randeingrünung (Pflanzstreifen mit Breiten zwischen 2 m und 7 m) mit Pflanzgeboten zur Entwicklung einer Baumreihe entlang der Schönbornstraße.

Verbliebene größere Einzelbäume sowie eine Grüninsel inmitten des Plangebiets sind dauerhaft zu erhalten.

Verkehrerschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Geländes wird - wie bisher auch - von der Schönborn- und von der Goldbacher Straße aus erfolgen. Der Einmündungstrichter der Goldbacher Straße in die Schönbornstraße verbietet die Anlage von Grundstückszufahrten und wird daher als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen begrenzt durch die Straßenzüge Schönbornstraße Bundesstraße B26 und Goldbacher Straße sowie die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Nördlich schließt der Bebauungsplan Nr. 20/3 für das Gebiet zwischen Aschaff, Schönbornstraße und Weichertstraße vom 07.09.1974 an das Planungsgebiet an. Westlich schließt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20/15 „Baumarkt Goldbacher Straße“ an das Plangebiet an. Südlich schließt der sich derzeit im Änderungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 20/9 „Depot“ an das Plangebiet an.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3518/1, 3518/18, 3626, 3626/2, 3633, 3637, 3643/3.

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 der östlichen Goldbacher Straße in Karte 2 (Siedlung und Versorgung) des Regionalplans als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Für das Plangebiet „Östliche Goldbacher Straße“ 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.1.3.1.3)
- 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 „gewerbliche Baufläche“ dar.

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

II.1.3 Aktuelles Planungsrecht

Beim Bebauungsplan Nr. 20/16 „Östliche Goldbacher Straße“ handelt es sich aufgrund der ausschließlichen Bestandsüberplanung eines im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets und auch aufgrund der relativ geringen Größenordnung der überbaubaren Flächen von insgesamt weniger als 20.000 qm um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB, der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Auf die Erstellung des für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht notwendigen „Umweltberichts“ nach § 2a Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden – gleichwohl sind Belange von Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung entsprechend zu würdigen.

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 (Gewerbege-

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

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

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

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

II.2.3 Einzelhandelsstrukturuntersuchung (1999)

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

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen (Stadt Aschaffenburg) befinden sich sämtliche Grundstücke des Plangebietes in Privateigentum.

Das Plangebiet weist aufgrund vorhandener Bebauung und angesiedelter Nutzungen klare Züge eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO auf.

An Nutzungen sind vorzufinden ein Sanitärbetrieb (ehem. Porsche-Autohaus, Goldbacher Straße 93), ein Wohngrundstück (Goldbacher Straße 91), ein Gastronomiebetrieb incl.

Parkplätze (Schönbornstraße 50), Betriebe der Kfz-Branche (Schönbornstraße 52 und Goldbacher Straße 85) incl. Parkplätze.

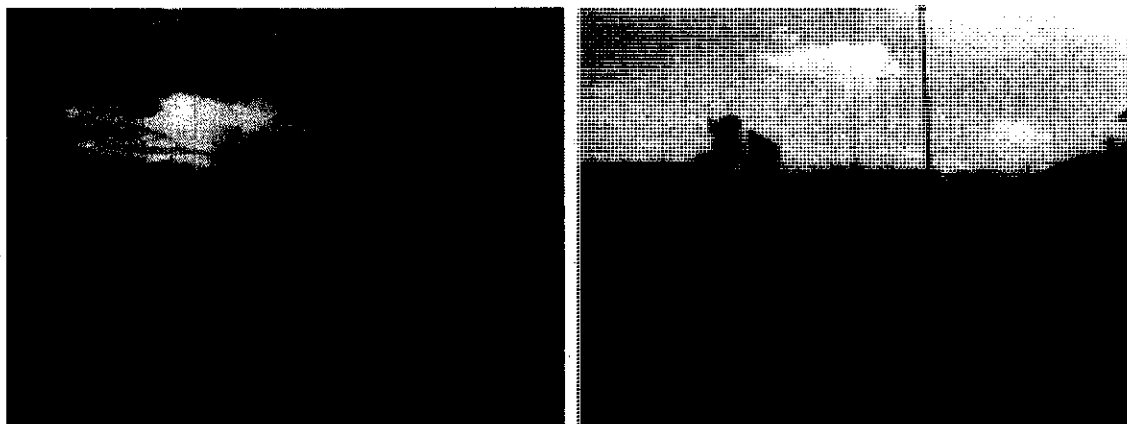
Das Maß der baulichen Nutzung ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad bei unterschiedlich intensiver baulicher Nutzung. So variiert die Geschossigkeit der Baukörper zwischen einem bis zu vier Vollgeschossen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verleiht eine relativ hochwertige und angemessen dichte gewerbliche Bebauung dem Gebiet ein städtisches Erscheinungsbild, im nordöstlichen und im westlichen Gebietsabschnitt dominieren mit Ausnahme des Gastronomiebetriebes bebauungsfreie Nutzungen des Geländes zu Parkzwecken ganz klar das Erscheinungsbild.

III.1.2 Bauweise, Stadtgestalt und städtebauliche Mängel

Im südlichen Bereich entlang der Goldbacher Straße ist eine ansprechende, angemessene geordnete Baustruktur erkennbar. Im Gegensatz hierzu ist im nördlichen Gebietsteil insbesondere zur Einmündung in die Goldbacher Straße eine geordnete Nutzungs- oder Baustruktur nicht zu erkennen; die völlig fehlende Bausubstanz und die ausgedehnten Parkplatz- und Abstellflächen in diesem Bereich wirken eher ortsbildstörend. Eine positive stadtgestalterische Wirkung erzielt hier ausschließlich das Gebäude des Autohauses Audi.

Abbildungen 1+2: Nebeneinander hochwertiger Gebäude und fehlender Bausubstanz durch Parkflächen



III.2 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet verfügt über geringe öffentliche Freiräume und Grünflächen. Allerdings haben die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen eine insgesamt positive Wirkung für das Erscheinungsbild des Plangebiets.

Erhaltenswert sind insbesondere die Einzelbäume an der Goldbacher Straße 91 und an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Goldbacher Straße sowie die im westlichen Gebietsteil am MC Donalds und am Autohaus Dunker stehenden Bäume.

Abbildungen 3+4: Erhaltenswerte Bäume an der Goldbacher Str. 91 und im Plangebiet

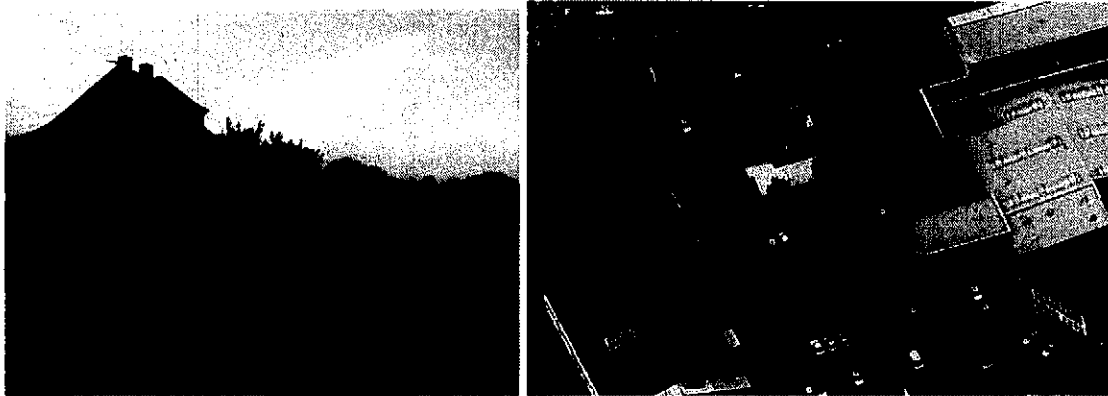
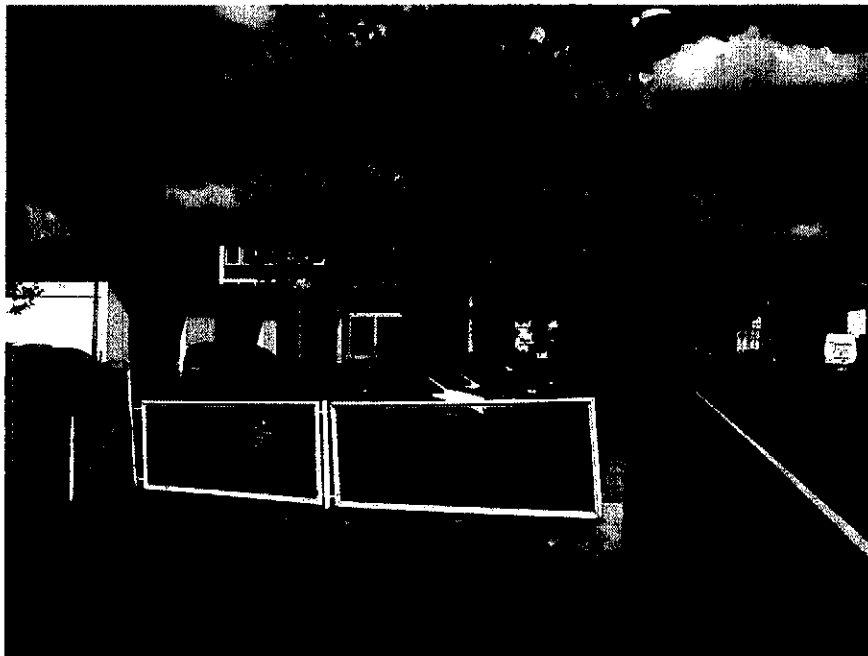


Abbildung 5: Erhaltenswerter Baum an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



III.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich von der Schönbornstraße und der Goldbacher Straße erschlossen. Der Einmündungstrichter der Goldbacher Straße in die Schönbornstraße verbietet die Anlage von Grundstückszufahrten und wird daher als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Derzeit bestehen zwei Zufahrten von der Schönbornstraße zum Areal „Östliche Goldbacher Straße“: Die erste Zufahrt erschließt den MC Donalds, eine zweite Zufahrt bindet das Gelände der Firma Dunker an die Schönbornstraße an.

Abbildung 6: Bestehende Zufahrt zum MC Donalds an der Schönbornstraße

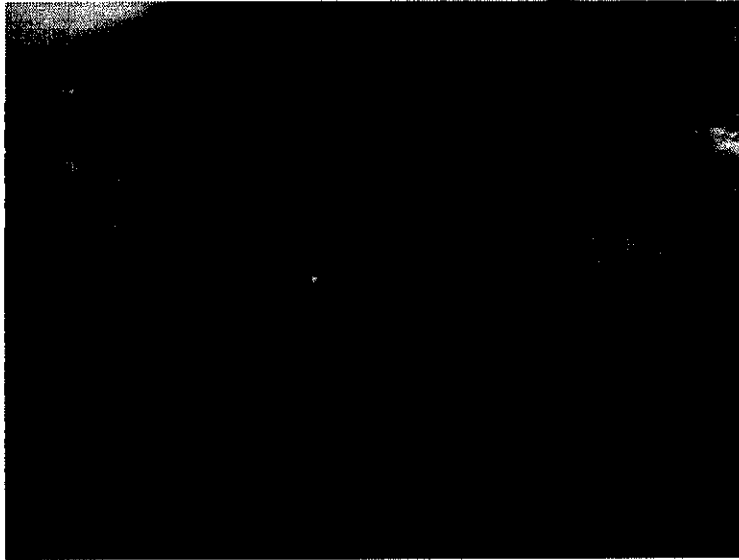


Abbildung 7: Bestehende Zufahrt zum Audizentrum an der Schönbornstraße



Abbildung 8: Bestehende Beschleunigungs- und Verzögerungsspur an der Schönbornstraße



III.4 Technische Infrastruktur

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

III.5 Altlasten

Im Auftrag der Fa. Hans Dunker OHG führte das Büro GGC Gesellschaft für GEO- und Umwelttechnik Consulting mbH, Ruchelnheimstraße 4 in Aschaffenburg, von Januar bis Mai 2000 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände durch, die im Projektbericht: 993173 Dokumentation zur umwelttechnischen Überwachung der Neu- und Umbaumaßnahmen auf dem Gelände der Hans Dunker OHG, Goldbacher Strasse 85 in 63741 Aschaffenburg vom 26.10.2000 dokumentiert sind.

Die Sanierungsarbeiten wurden wie durch die Abschlussbeprobungen im Gutachten dokumentiert erfolgreich abgeschlossen. Weitergehende Maßnahmen waren nach diesem Kenntnisstand nicht zu ergreifen. Das Gelände wurde gegen eindringendes Niederschlagswasser nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen großflächig versiegelt. Eine Ausspülung eventuell doch noch vorhandener Schadstoffe wurde damit als unwahrscheinlich erachtet.

Die im Zuge der Sanierungsarbeiten entstandenen Gruben wurden nach Vorlage der Abschlussbeprobungen durch die GGC zur weiteren Nutzung (Fundamentierung etc.) bzw. Wiederverfüllung freigegeben.

Durch die Sanierung war ein fortlaufender Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht mehr gegeben. Die GGC erachtete daher eine Grundwassersanierung insbesondere unter Beachtung des scheinbar stark schwankenden Grundwasserspiegels als nicht zwingend notwendig. Die Entscheidung über eine Überwachung des Grundwassers obliegt der zuständigen Fachbehörde.

Lt. Gutachten sind keine Restbelastungen im Untergrund verblieben und somit sind auch keine entsprechenden Kennzeichnungen im Bebauungsplan notwendig.

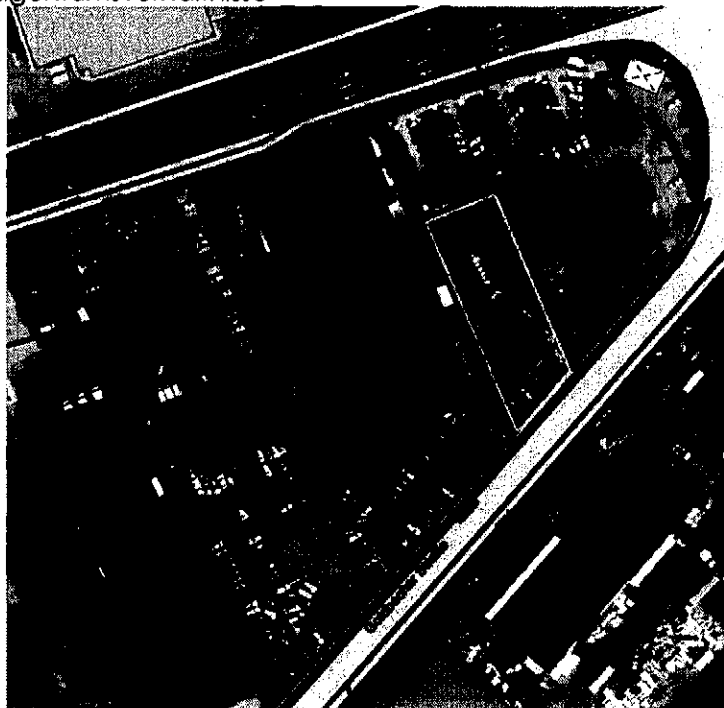
III.6 Immissionen

Von der Schönbornstraße, der A3 und von den Bahngleisen gehen Verkehrslärmemissionen aus, die das Wohnen im Plangebiet nahezu ausschließen. Aber gewerbliche Betriebswohnungen, die einem verminderten Schutzstatus unterliegen, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die max. zulässigen Lärmimmissionen eingehalten werden.

III.7 Eigentumsverhältnisse

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

Abbildung 9: Eigentumsverhältnisse



Gelbe Umrandung – Eigentümer: Hartmann, Margarete Maria

■ – Eigentümer: Waldweg GmbH & Co. KG

■ – Eigentümer: Henritzi Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTION

IV.1 Der aktuelle Bebauungsplan

In fünf schriftlichen Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise sowie ein Widerspruch zum Bebauungsplan vorgebracht. Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie dem Widerspruch von einigen Eigentümern von Grundstücken im Bebauungsplangebiet ergibt sich keine Erfordernis für Änderungen des erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplanes vom 28.12.2009.

IV.1.1 Städtebauliches Grundgerüst

Das Gesamtkonzept geht von der Ausweisung eines Gewerbegebietes aus, deren Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus der städtebaulichen Bedeutung der Bebauung der näheren Umgebung (insbesondere der ortsbildprägenden Lagergebäude auf dem ehemaligen „Depot“-Gelände) abgeleitet werden.

Nördlich der Schönbornstraße wäre es wünschenswert, die schon vorhandene, teilweise straßenbegleitende Bebauung weiter fortzuführen.

Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets ist ein hohes Maß der baulichen Ausnutzbarkeit angestrebt.

Ein städtebaulich bedeutsamer Eckpunkt ist die Straßeneinmündung Schönbornstraße / Goldbacher Straße. Es wäre wünschenswert, diesen wohl städtebaulich sensibelsten Bereich im Plangebiet, einer Bebauung zuzuführen. Durch die Anordnung und hochwertige Gestaltung eines Baukörpers würde dieser Eckbereich räumlich und städtebaulich gefasst werden.

Abbildung 10: Im Einklang mit den Planungszielen stehende gewerbliche Neubebauung



An Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen reine Lagerplätze, Vergnügungsstätten und innenstadtrelevanter Einzelhandel (näheres dazu im Kapitel V.1).

Die überbaubaren und gewerblich nutzbaren Flächen werden überwiegend großzügig zugeschnitten. Die Anordnung der Gebäude wird durch Baugrenzen vorgegeben.

IV.1.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich von der Schönbornstraße und der Goldbacher Straße erschlossen. Der Einmündungstrichter der Goldbacher Straße in die Schönbornstraße verbletet die Anlage von Grundstückszufahrten und wird daher als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Derzeit bestehen zwei Zufahrten von der Schönbornstraße zum Areal „Östliche Goldbacher Straße“: Die erste Zufahrt erschließt den MC Donalds, eine zweite Zufahrt bindet das Gelände der Firma Dunker an die Schönbornstraße an. Um eine gesicherte Zufahrt von der stark befahrenen Schönbornstraße auf das Areal zu ermöglichen, wurde die Beschleunigungs- und Verzögerungsspur um ca. 50 m verlängert. Die restlichen Bereiche an der Schönbornstraße werden mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt und freizuhaltende Sichtdreiecke eingetragen.

IV.1.3 Grünflächen und Bepflanzungen

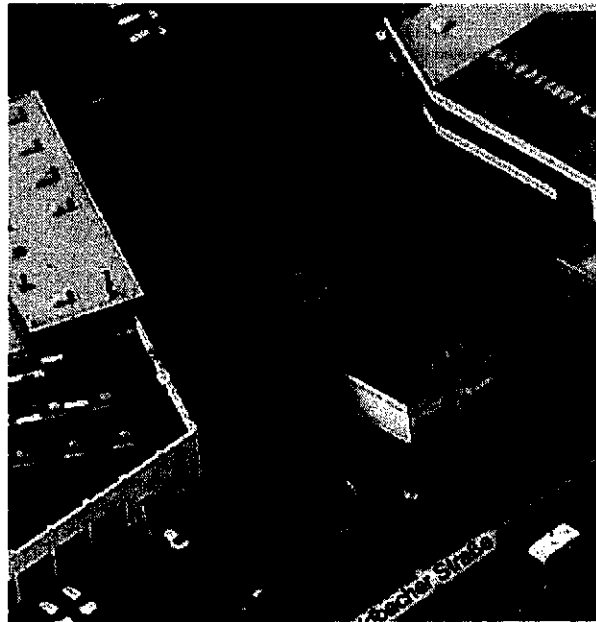
Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet mehrere einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.

Auf der mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Fläche sind vorhandene Laubbäume zu erhalten. Zur Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils im Plangebiet sind die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen unversiegelt zu erhalten.

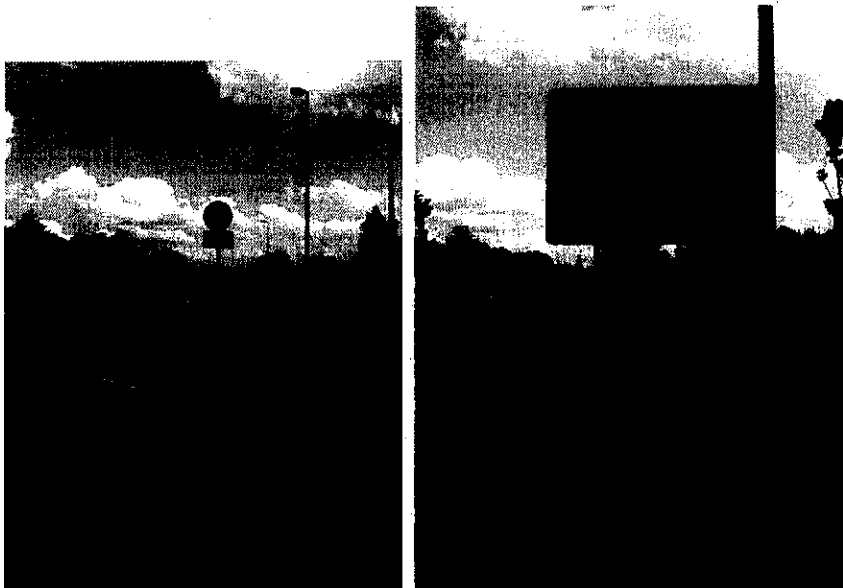
Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 und PF 2 sind von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, freizuhalten.

Weiterhin ist zum Zwecke der stärkeren Durchgrünung des Plangebiets auf den Baugrundstücken je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20cm, Pflanzbeet $\geq 6 \text{ m}^2$) zu pflanzen. Die Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen unter Nr. I.9 und II.1 können auf diese Bestimmung angerechnet werden.

Abbildung 11: Mit einer Pflanzbindung festgesetzte Flächen



Abbildungen 12-17: Festgesetzte Pflanzflächen PF 1 und PF 2





Ansatzweise ein zusammenhängendes Grünband an den Rändern der Baugrundstücke wird durch die Planung (und teilweise Neuanlage) von Pflanzstreifen bzw. nicht überbaubaren Flächen entlang der Grundstücksgrenzen erreicht. Ein gewisser Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken selbst wird durch Pflanzflächen und Einzelpflanzgebote erzielt.

IV.1.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung innerhalb des Bebauungsplangebiets ist grundsätzlich nicht erforderlich. Die Grundstücke sind so zu bebauen, wie sie sind. Lediglich die Fläche, die für den Bau der Service-Road notwendig ist, ist von der Stadt Aschaffenburg zu erwerben.

V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung „Gewerbegebiet“ geregelt. Für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Büros) sind technische Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen vorgeschrieben. Weiterhin werden die Nutzungsarten „Reine Lagerplätze“ (§ 8 Abs.2 Nr.1), „Vergnügungsstätten“ (§ 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO), „Einzelhandelsbetriebe“, die den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO zugehören, ausgeschlossen.

Einschränkung der Zulässigkeit von Lagerplätzen und Ausschluss von Vergnügungsstätten

Reine Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig. Lagerplätze in Verbindung mit Betriebsgebäuden sind zulässig.

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.

Begrenzung 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).

Im Plangebiet wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt: Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit in diesem Teilbaugebiet vertretbar.

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte Plangebiet 0,8; dies entspricht der Obergrenze der gemäß BauNVO für Gewerbegebiete ausweisbaren GRZ und 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 nahezu vollständig versiegelte Grundstücke bedeutet dies eine städtebauliche Aufwertung des Erscheinungsbildes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal vier Vollgeschossen vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe darf ca. 18 m nicht überschreiten. Damit wird geregelt, dass keine Bebauung entstehen kann, die über die bauliche Silhouette der näheren Umgebung (insbesondere der ortsbildprägenden Lagergebäude auf dem ehemaligen „Depot“-Gelände) herausragt.

Die für die Baugebiete festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist durchweg mit 2,0 als Obergrenze vorgegeben und erlaubt somit die gewünschte hohe Verdichtung.

V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine gewerbegebietstypische „abweichende“ Bauweise fest. Die Bauweise ist im Bebauungsplan so definiert, dass Einzelgebäude und Gebäudezeilen bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände eine Länge von 50 m bis zu einer Länge von maximal 100 m überschreiten dürfen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Abstand von 20 m zur Schönbornstraße, einen Abstand von 5 m zum Baumarktgrundstück (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 20/15 „Baumarkt Goldbacher Straße“) und einen Abstand von 5 m zur Goldbacher Straße vorschreiben.

V.1.4 Nebenanlagen und Garagen

Alle Hauptbaukörper sowie Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Notwendige Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind oder die der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (z. B. Verteilerkästen) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

V.1.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geländes wird – wie bisher auch – von der Schönborn- und von der Goldbacher Straße aus erfolgen. Der Einmündungstrichter der Goldbacher Straße in die Schönbornstraße verbietet die Anlage von Grundstückszufahrten und wird daher als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die vorhandenen Zufahrten von der Schönbornstraße zur Fl.Nr. 3518/18, MC Donalds, und zur Fl.Nr. 3518/1, Autohaus Dunker, bleiben bestehen, die restlichen Bereiche bis zur Goldbacher Straße wurden mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt. Die Service Road wurde um ca. 50 m bis auf den Grenzpunkt zu Fl.Nr. 3643/3 verlängert und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

V.1.6 Flächen zur Begründung von Leitungsrechten

Zur Sicherung der bestehenden Leitungen für Wasser, Gas und Elektro sind diese Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (AVG Aschaffenburgischer Versorgungs-GmbH) zu belegen. Im Bebauungsplanentwurf erfolgt dies durch entsprechende Kennzeichnung der Flächen LR 1 und LR 2 „Fläche zur Begründung von Leitungsrechten“. Der Leitungsschutzstreifen ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

V.1.7 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet mehrere einzelne Pflanzflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.

Die festgesetzten Pflanzflächen PF 1 und PF 2 sind von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, freizuhalten. Weiterhin ist die Pflanzfläche PF 1 von Stellplätzen mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten und -zugängen freizuhalten und zu mind. 80% unversiegelt zu erhalten. Die Pflanzfläche PF 2 ist zu mind. 40% unversiegelt zu erhalten und flächig zu bepflanzen.

Auf den festgesetzten Pflanzflächen PF 1 sind in einem Abstand von je ca. 15 m Bäume bestimmter Artenauswahl anzupflanzen (siehe Punkt I.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan).

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

Weiterhin ist zum Zwecke der stärkeren Durchgrünung des Plangebiets auf den Baugrundstücken je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20cm, Pflanzbeet $\geq 6 \text{ m}^2$) zu pflanzen. Die Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen unter Nr. I.9 und II.1 können auf diese Bestimmung angerechnet werden.

Auf der mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Fläche sind vorhandene Laubbäume zu erhalten. Zur Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils im Plangebiet sind die mit einer Pflanzbindung (PB) festgesetzten Flächen unversiegelt zu erhalten.

V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften lassen großen Spielraum zur individuellen Gestaltung von Bauwerken. Gestalterische Regelungen betreffen nur die Dachneigung sowie die Garagen- und Werbeanlagen 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 30° eingegrenzt.

Mehrgeschossige Garagenanlagen sind oberirdisch mit einer Fassadenbegrünung (Rank- und Klimmpflanzen) aus der festgesetzten, begrenzten Artenauswahl zu versehen.

Garagenanlagen mit flachen Dächern und einer Dachfläche von $>150 \text{ m}^2$ sind mit einer (mindestens) extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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

Die Werbeanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A3, der zugehörigen Anschlussstelle und der Bundesstraße führen.

Das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäuden ist ausschließlich unterhalb der Dachtraufe zulässig.

Im Übrigen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Artikels 6 Abs.5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Anwendung.

V.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende zeichnerische Hinweise zu vorhandenen Baulichkeiten und Grundstücksgrenzen und textliche Hinweise zur Begrenzung von Lärmimmissionen, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zum Umgang mit Funden von Bodenaltertümern und zum Umgang mit Munitionsfunden, zu Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, zur Freihaltung von Sichtdreiecken und zur Beachtung bahnbetrieblicher Einflüsse gegeben.

Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht unmittelbar 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.

Aschaffenburg, 15.06.2010



B. Eichhorn
Sachbearbeiter Bauleitplanung