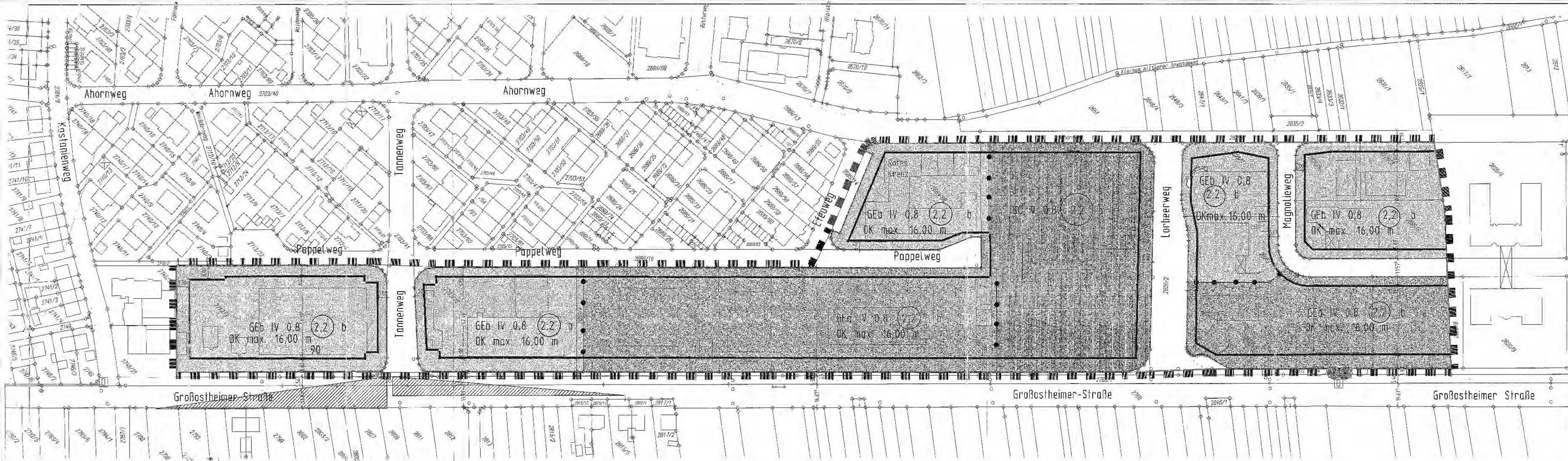




Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und 4, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches-BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, Berichtigt 1998, S. 137) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 94 Abs. 3 der Bayerische Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BGBl. S. 433, BayRS 2432-1-1) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BGBl. S. 795, BayRS 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 15.07.2003

STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.06.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.10.2002 amtlich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem § 4 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorstufes der Bebauungsplanänderung vom 10.06.2002 in der Zeit vom 25.10.2002 bis 18.11.2002 stattgefunden.

Die vor der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2002 auf Grundlage des Vorstufes der Bebauungsplanänderung vom 10.06.2002 gem § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 20.12.2002.

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 17.06.2002 wurde mit Begründungsentwurf vom 17.06.2002 in der Zeit vom 28.04.2003 bis einschließlich 30.05.2003 gem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. In der Bekanntmachung vom 17.04.2003 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 07.07.2003 diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 17.06.2002 genehmigt.

Aschaffenburg, 15.07.2003

STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 25. Juli 2003 gem. § 10 Abs. 2 BauGB amtlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dübbersstr. 5, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 1 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 25. Juli 2003

STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog

Oberbürgermeister

Stadtteil Nikheim



Bestand

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kastanienweg,nördlicher und östlicher Grenze und der Großtheimer Straße (Nr.8/4) im Bereich zwischen Kastanienweg,Pappelweg,Efeuweg, Ahornweg,nordöstlicher Grenze und Großtheimer Straße.

Referat	Maßstab	Datum	B.Plan Nr.:
Stadtentwicklung	1 : 1000	17.06.02	8/4
Keßler			
Stadtplanungsamt		Keßler	Nobiling

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet
Polizeidirektion Aschaffenburg

GEa Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
gegliedert gemäß §14 Abs.4 BauNVO

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 / 50 dB(A) Tag / Nacht nicht überschreiten.

GEb Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
gegliedert gemäß §14 Abs.4 BauNVO
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht nicht überschreiten.

GEa + GEb

Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebskräfte, Personen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Einzelhäuser, die dem Wohnen dienen sowie reine Lagerplätze sind nicht zulässig.

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) ist nicht zulässig. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zu einer Verkaufsfläche von 50 qm zugelassen werden. Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 50 qm kann ausnahmeweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben erfolgt. Die Einzelhandelsnutzung muß gegenüber der Gewerbenutzung untergeordnet sein. Im GEa und GEb sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Freizeitanlagen (z.B. Sportplatz) unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

0,8 (zB)

Grundflächenzahl

2,2 (zB)

Geschossflächenzahl

IV (zB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OK, max.

OK Gebäude max 16,00 m
Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über Geländeoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Grundstücksmitte. Bezugspunkt bei Eckgrundstücken ist die längere Grundstückseite.

Bauweise, Baugrenzen

b besondere Bauweise

Die besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei die Gebäude das Maß von 50 m Länge überschreiten dürfen, wenn es die Grundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen. Zulässig ist auch eine gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5,00m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen.

O Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Wegelücke

Straßenbegrenzungslinie

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

Freilächengestaltung:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestgröße: H STU 16 - 18 cm.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzung:

2000 qm

Mindestgrundstücksgröße

Telekommunikationsanlagen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz:
Großtheimer Straße oder Bundeswasserstraße -Main-

Wohn- und Schlafräume sind aus Lärmschutzgründen auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite grundrissmäßig zu orientieren. In anderen Fällen sind für Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster einschließlich der entsprechenden Zusatzeinrichtungen der Klasse 3 einzubauen. Für Wohn- und Schlafräume, die der Lärmquelle zugewandt sind, sind mit mechanischen Lüftungseinrichtungen (einem Bewehrten Schalldämmmaß R_w=15-25dB(A)) vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsregelung:

Nach Art 6 Abs.4 u.5 BayBO findet Anwendung.

Zäune:
Stellplätze:

Zaunanlagen max. 2,10 m Höhe
Stellplätze im Vorgartenbereich max. 40% der Vorgartenlänge, unzulässig an der Großtheimer Str.

DN 0-10 grad.

Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Die Bodenfunktionen sind zu erhalten und zu verbessern und ein sparsamer Bodenverbrauch ist anzustreben. Anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

Erdarbeiten: Werden bei Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Ordnungsamt der Stadt Aschaffenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Die Arbeiten sind dann bis auf weiteres einzustellen.

Bodenfunde: Bei Erdarbeiten auftretende Bodenfunde von Bodenalterskernen sind unverzüglich dem städtischen Museum und dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Gegenstände und Fundort ist zu bezeichnen.

Bodenschutz: Boden ist als Schutzgut nach dem Bodenschutzgesetz vom 01.03.99 zu handhaben.

Sichtflächen: Die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendigen Sichtfelder sind nach der RAST-E Abs. 6.5.5 bemessen und im Bebauungsplan eingezeichnet. Die Anfahrtschweife beträgt vom geplanten Fahrbahnbereich der Großtheimer Straße ca. 7,00 m.

(Nach RAST-E mind. 3,00 m nach Möglichkeit 10,00 m) Die notwendige Sichtweite L1 in der übergeordneten Straße beträgt bei einer Geschwindigkeit V = 50 km/h 150 m.

Die Sichtflächen sind von Pflanzungen und sonstigen dauernden oder vorübergehenden Anlagen aller Art mit einer Höhe von 0,8 m über der Straßenoberkante freizuhalten.

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Maßangaben (zB) in Meter (m)
Es gelten die Regelungen der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3

STADT ASCHAFFENBURG

- Stadtplanungsamt -

7/61 – no-ri

B E G R Ü N D U N G

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kastanienweg, nördlicher und östlicher Grenze und der Großostheimer Straße (Nr. 8/4) im Bereich zwischen Kastanienweg, Pappelweg, Efeuweg, Ahornweg, nordöstlicher Grenze und Großostheimer Straße

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der zu ändernde Bebauungsplan ersetzt den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit folgender Bezeichnung: Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kastanienweg, nördlicher und östlicher Grenze und der Großostheimer Straße im Bereich zwischen Großostheimer Straße, südwestlicher Grenze des Flurstücks Nr. 2651/2, Ahornweg, Efeuweg, Pappelweg und Kastanienweg (Nr. 8/4) vom 04.01.1994. Diese seinerzeitige Änderung des Bebauungsplanes vom 04.01.1994 mit Begründung gleichen Datums wurde von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 31.07.1995 Nr. 420-4622.10-3/94 gemäß § 11 BauGB im Anzeigeverfahren nicht beanstandet. Mit der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Aschaffenburg vom 17.08.1995 trat dieser Bebauungsplan in Kraft.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg vom 16.01.1985 i. d. F. vom 20.11. 1986 stellt Ahornweg, Großostheimer Straße sowie Tannenweg als Hauptverkehrsstraße dar; für das überplante Baugebiet enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“. Der Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt mit Ausnahme des Grundstücks der Polizeidirektion Aschaffenburg östlich des Lorbeerweges, das als Sonderbaufläche dargestellt ist.

2. Lage des Gebietes

Das Plangebiet wird im Süden von der Großostheimer Straße, im Norden von dem Ahornweg und dem Pappelweg, im Osten und im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

Zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Änderungsbereichs und dem Kastanienweg liegt ein kleines Plangebiet, das als Mischgebiet mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan festgesetzt ist. Nördlich des Pappelweges ist ein allgemeines Wohngebiet mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan festgesetzt. Westlich des Efeuweges erstreckt sich in südlicher Richtung ein Teilbereich, der als Mischgebiet ausgewiesen ist und parallel zum Pappelweg in Richtung Tannenweg verläuft. Das Gebiet nördlich des Ahornweges im Bereich zwischen Efeuweg und Magnolienweg ist noch nicht mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant. Diese Freiflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg als Bauflächen dargestellt. Östlich des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes schließt sich ein Gewerbegebiet an, das mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Das Änderungsgebiet ist voll erschlossen, alle Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan erhält bezüglich der anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung sowie der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung neue Festsetzungen. Danach sind im geplanten Gewerbegebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zu einer Verkaufsfläche von 50 m² zugelassen werden.

Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 50 m² kann ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben erfolgt. Die Einzelhandelsnutzung muss jedoch gegenüber der Gewerbenutzung untergeordnet sein. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Freisportanlagen (z. B. Sportplatz) sind unzulässig.

Ziel der Bebauungsplanänderung war eine Überprüfung der Art der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Gastronomie-Einrichtungen mit Fast-Food-Charakter und Vergnügungsstätten aller Art, sowie einer weitgehenden Aufhebung des Zufahrtsverbotes von der Großostheimer Straße, da hierdurch eine Entlastung der Wohngebiete erreicht wird und inzwischen mit der Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze die rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Die Einschränkung des Einzelhandels ist u. a. deshalb notwendig, da durch geplante Einzelhandelsbetriebe insbesondere im Pappelweg hohe Verkehrsaufkommen hervorgerufen würden, was für die angrenzende Wohnnutzung unverträglich ist.

Wo und in welcher Größenordnung weitere Einzelhandelsobjekte zugelassen werden können, ist aus dem Gutachten „Die Stadt Aschaffenburg als Standort für Laden-Einzelhandel- und Laden-Handwerk“ zu entnehmen. Erstellt wurde dieses Gutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung („GMA-Gutachten“). Auf der Grundlage dieser Untersuchung und sonstiger vorliegender Gutachten, unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele sowie unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Aschaffenburg das Konzept zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet der Stadt Aschaffenburg erstellt. Dieses Gutachten enthält Zielaussagen über die Verteilung der Einzelhandelsnutzung im gesamten Stadtgebiet sowie die angestrebte Einzelhandelsstruktur. Deshalb wurde für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine Einschränkung des Einzelhandels eingearbeitet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Stadtteil Nilkheim keine neuen Einzelhandelsprojekte zugelassen werden, um den Bestand des geplanten Stadtteilzentrums nördlich des Rüsterweges nicht zu gefährden.

Unter Abwägung der im Einzelhandelskonzept ausführlich dargelegten Zielsetzung, Einzelhandelsbetriebe möglichst verbrauchernah und zur Unterstützung der Bemühungen der Stadt Aschaffenburg, um die Sanierung der Innenstadt im Zentrum sowie in den Kernbereichen der Stadtteile anzusiedeln,

- der angestrebten, städtebaulich integrierten Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum des Stadtteils Nilkheim,
- des Ziels, Gewerbegebiete vorrangig zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes freizuhalten,
- des mit der Wohnnutzung entlang des Pappelweges unverträglichen, mit einer Einzelhandelsnutzung einhergehenden zusätzlichen Andienungsverkehres

sowie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden im Bebauungsplan entsprechende beschränkende, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendige, begründete Festsetzungen getroffen.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Zulässigkeit der viergeschossigen Bebauung im Gewerbegebiet wird beibehalten. Die Gebäudeoberkanten sind im GEA als auch im GEB mit maximal 16 m definiert. Die maximale Gebäudeoberkante berechnet sich aus dem Maß zwischen der Gehsteighinterkante und der maximal mit 16,0 m festgelegten Gebäudeoberkante. Eine spezielle Dachform ist im Gewerbegebiet nicht festgesetzt, so dass Gebäude mit Flachdächern und Dächer mit geringer Neigung bis zu 10° Dachneigung errichtet werden können. Das gesamte Gewerbegebiet ist als besondere Bauweise festgesetzt. Die besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei die Gebäude jedoch das Maß von 50 m Länge überschreiten dürfen, wenn es die Baugrundstücke bei Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulassen. Zulässig ist auch eine gemeinsame, einseitige Grenzbebauung für gewerbliche Gebäude bis 5 m Traufhöhe bei gegenseitigem Einvernehmen.

In den Bebauungsplan wurden nachrichtliche Übernahmen aufgenommen, insbesondere hinsichtlich des Bodenschutzes, möglicher Bodenfunde und auszuführender Erdarbeiten.

Besonders wurde darauf hingewiesen, dass Bodenverunreinigungen zu vermeiden sind.

Als weitere nachrichtliche Übernahme wurde aufgenommen, dass anfallendes Regenwasser der Dachflächen etc. in Zisternen aufzufangen ist und als Brauchwasser genutzt werden kann.

5. Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an die Großostheimer Straße (ehem. St 3115). Im Bereich der Ortsdurchfahrt (Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) werden die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete geringfügig überschritten. Diese Überschreitung kann im Hinblick auf die angestrebte Verkehrsreduzierung auf der Großostheimer Straße durch Verlagerung eines Großteils der

überörtlichen Verkehrs auf die Darmstädter Straße und der damit einhergehenden Lärmreduzierung vorläufig hingenommen werden. In den Bebauungsplan wurden passive Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen. Der vom Main einwirkende Lärm der Berufsschifffahrt ist derartig gering, dass es zu keiner Überlagerung mit dem Straßenverkehrslärm kommt und zusätzliche Maßnahmen nicht veranlasst sind.

6. Verwirklichung der Planung, Sozialplan

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen, Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine negativen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen, sodass die Aufstellung eines Sozialplanes gemäß § 180 BauGB nicht erforderlich ist.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen, da nach den bisherigen Erkenntnissen, insbesondere dem Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind und kein Vorhaben gemäß Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG geplant wird.

Aschaffenburg, 17.06.2002
Stadtplanungsamt



Brendler

aufgestellt:



Nobiling