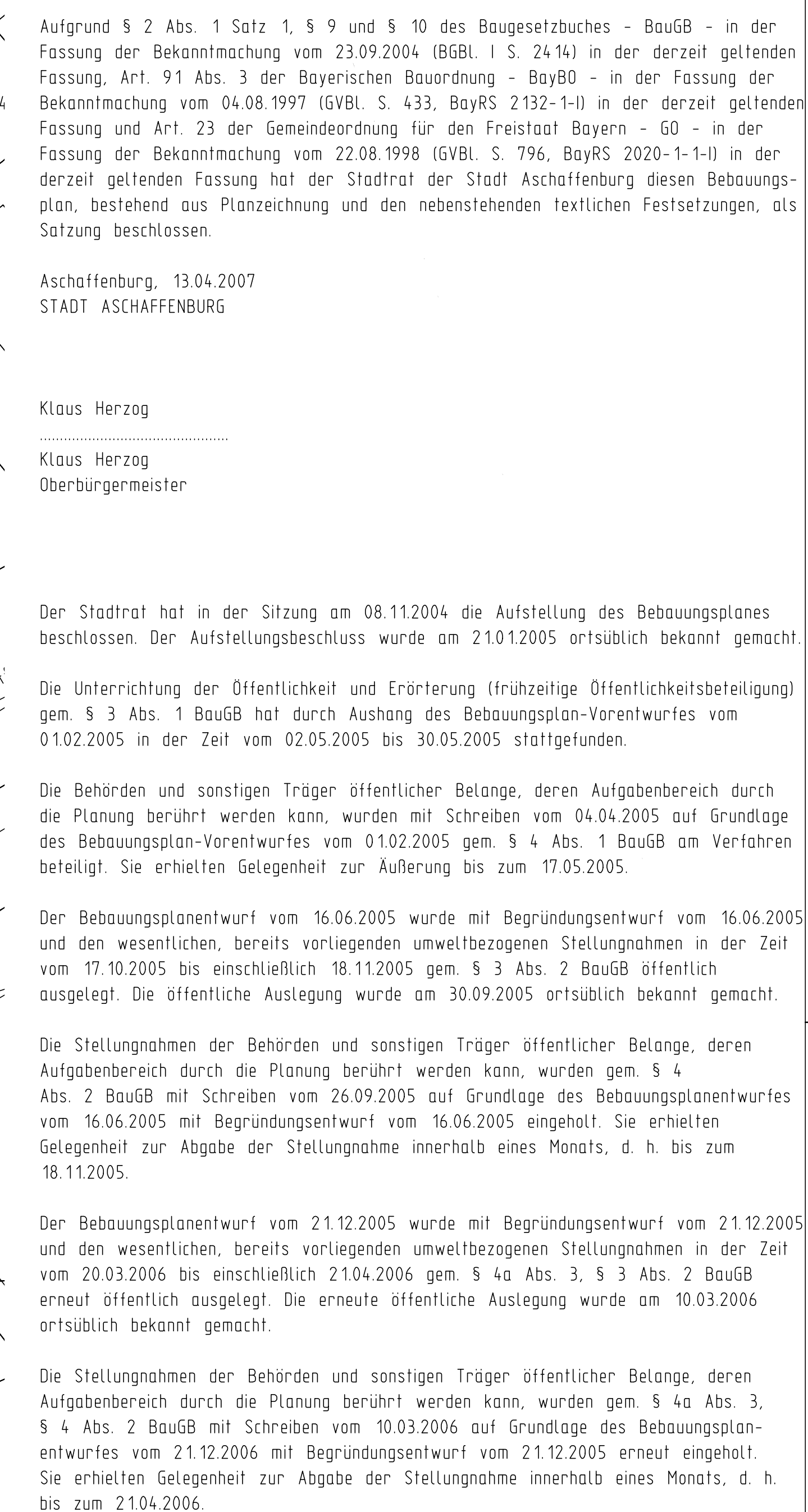




Aschaffenburg, 13.04.2007
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
.....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.04.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung vom 13.04.2007 nach § 10 Abs. 4 BauGü wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Salzgasse 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGü sowie auf § 215 Abs. 1 BauGü ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 20.04.2007
STADT ASCHAFFENBURG

Klaus Herzog
.....
Klaus Herzog
Oberbürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zu dem

**Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Südbahnhofstraße“ zwischen
Südbahnhofstraße, Schweinheimer Straße, Bahnlinie Aschaffenburg –
Mittenberg und westlicher Begrenzung (Nr. 6/6)**

Aufgestellt
Aschaffenburg, 16.06.2005 / geändert 12.05.2006
Stadtplanungsamt

Bubenzer

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 08.09.2004 teilte das Eisenbahn-Bundesamt mit, dass u. a. im Bereich „Südlich der Südbahnhofstraße“ der Stadt Aschaffenburg Bahnflächen mit Ablauf des 15.09.2004 entwidmet werden. Die Flächen sind für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlich.

Durch die Entwidmung werden diese Flächen der Eisenbahn des Bundes gemäß § 38 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) aus der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes entlassen, wobei sie zugleich ihren Rechtscharakter der Betriebsanlage der Eisenbahn des Bundes verlieren. Damit fallen diese frei werdenden, unbeplanten Flächen – nördlich der Bahnstrecke 5220 rechts der Bahn in Höhe km 2,670 bis km 3,010 im Bereich der ehemaligen Güterhalle und den westlich anschließenden Lagerplätzen und Lagerhallen – in die Planungshoheit der Stadt Aschaffenburg zurück.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regional- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Aschaffenburg, das durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bleiben soll. Weiterhin soll der Dienstleistungsbereich in Aschaffenburg ausgebaut werden, um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern. Im Verdichtungsraum Aschaffenburg sollen diese Ziele ohne „übermäßige Beanspruchung der Landschaft“ erreicht werden. Der Bebauungsplan zur städtebaulichen Neuordnung der ehemaligen Bahnflächen wird all diesen regionalplanerischen Zielen in vollem Umfang gerecht.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen und Mischbaufläche dargestellt. Ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist eingeleitet.

Die Umgebung des Planquartiers ist als unverplanter Innenbereich einzustufen.

3. Bestandsbeschreibungen

3.1 Größe und Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,00 ha und liegt südlich am Rande der Innenstadt. Die Entfernung zum Herstatturm = Stadtmitte beträgt etwa 950 m.

3.2 Topographie, Bodenverhältnisse

Das Gelände kann als eben eingestuft werden, von bahnspezifischen, geringen Böschungskanten abgesehen.

Die Geologie des gewachsenen Bodens besteht aus verschiedenen Ton-Schluff- und Kiesteilen mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung für das Planquartier ist vorhanden durch die Südbahnhof-

straße.

3.4 Nutzung

Bahnspezifische Nutzungen sind schon lange aufgegeben worden. Das Gelände wird gewerblich genutzt. Ungeordneter Gebäudebestand prägen das Erscheinungsbild.

3.5 Bewuchs

Der vorhandene Bewuchs ist „wild“ entstanden und ökologisch geringwertig.

3.6 Bebauung und Stadtgestalt

Das westlich des Südbahnhofsgebäude liegende Gelände ist willkürlich und unregelmäßig aus seiner ehemaligen Nutzungsanforderung heraus bebaut und erscheint außerordentlich uneinheitlich. Da das Gelände jedoch mit einer Mauer, bzw. von der wild entstandenen Grünfläche umgrenzt ist, nimmt es der Betrachter visuell so gut wie gar nicht wahr.

Östlich des Bahnhofsgebäudes befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Autohandel und Reparatur.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

4. **Städtebauliche Bewertung**

4.1 Bodenverhältnisse, Altlasten

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Kontaminationsverdachtsflächen erfordern eine auf die angestrebte Nutzung festzulegende Bodensanierung, falls sich der Verdacht auf Verunreinigungen erhärtet.

4.2 Erschließung und Verkehr

Das Planquartier ist mit Ausnahme der neuen Verkehrsfläche im Westen erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, bzw. zu ergänzen.

4.3 Nutzung

In Aschaffenburg herrscht Mangel an gewerblichen Bauflächen. Die ehemaligen Bahnflächen können das Angebot ergänzen.

4.4 Grünstruktur

Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand ist weitgehend aufgenommen und damit im Bestand gesichert.

4.5 Stadtgestalt

Das Plangebiet dient als Gewerbegebiet mit den dazugehörigen Zweckgebäuden. Das Gelände ist schwer einsehbar. Ein eigenständiges städtebauliches Profil einer Bebauung ist nicht erkennbar.

5. Städtebauliche Ziele

Die Umnutzung der ehem. Bahnflächen in ein Gewerbegebiet, eingeschränkte Gewerbegebiete und einem Mischgebiet soll dazu beitragen, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geordnete städtebauliche Verhältnisse zu erreichen.

5.1 Nutzungen und Dichte

Die künftige Gebietsausweisung auf diesen ehem. bahnbezogenen Grundstückslagen kann aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu emissionsträchtigen Anlagen – Bahnlinie und der nahegelegenen Ringstraße – nur für gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplan mit GE und MI (als Gewerbe- und Mischgebiet - s. Pkt. 5.6.1) mit Rücksicht auf den Bestand in der Umgebung festgesetzt werden.

Gebietsunverträgliche Ansiedlungen oder Nutzungen dagegen, die weitere Störfaktoren für die nördlich der Südbahnhofstraße gelegenen Wohngebiete bedeuten können, sind auszuschließen. Darunter fallen z. B. auch Einzelhandelsnutzungen (Beschränkung auf 200 m² Verkaufsfläche), die u. a. zusätzliche Verkehre über die verkehrsberuhigten Wohngebietsstraßen bringen und damit die Wohnruhe oder Anwohnerparken-Situationen stark beeinträchtigen. Eine städtebaulich unerwünschte, unkontrollierte Entwicklung ist zu verhindern und mit dem Instrument des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Die Ausnutzungsziffern entsprechen denen eines Mischgebietes, um durch eine hohe Gebäudedichte entlang der Bahn mit der neuen Bausubstanz einen Beitrag zum Lärmschutz zu leisten.

5.2 Bauweise

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um dem Gewerbe eine große Flexibilität in der Gestaltung und Organisation der Gebäude anzubieten sowie eine Eingrünung der Grundstücke zu ermöglichen.

5.3 Stellplatzanordnung

Der Stellplatznachweis muss auf privater Fläche nachgewiesen werden. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen, der Bedarf kann entlang der Südbahnhofstraße gedeckt werden.

5.4 Kommunikationsanlagen

Das Verlegen (Verspannen) von oberirdischen Telekommunikationsleitungen wird aus stadtgestalterischen Überlegungen nicht zugelassen. Sendemasten für Kommunikationsanlagen werden mit Rücksicht auf den Spielplatz und die Wohnbebauung nur ausnahmsweise zugelassen.

5.5 Erschließung

Im Westen des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen, die das dort gelegene Gelände erschließt und später auch weitere Erschließungsfunktionen in Richtung Westen übernehmen kann. Weiterhin ist ein bahnbegleitender Fuß-/ Radweg mit Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen, um dem Wohngebiet eine bessere Naherholung anzubieten.

5.6 Einzelfestsetzungen

5.6.1 Art der Nutzung

GE^A-Gebiet Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 65 dB(A) je m², nachts 50 dB(A) je m²

GE^B-Gebiet Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) je m², nachts 45 dB(A) je m²

GE^C-Gebiet Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 57 dB(A) je m², nachts 42 dB(A) je m²

MI-Gebiet mit Schallschutzfenstern der Klasse IV

Einzelhandelsflächen werden für alle Gebietskategorien auf 200 m² beschränkt

5.6.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl	GRZ	=	0,6
Geschossflächenzahl	GFZ	=	1,2

6. **Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Bahn und müssen neu geordnet werden.

7. **Kosten**

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen ergeben geschätzte Kosten für

Kanalbau	100.000 Euro
Stromversorgung	97.000 Euro
Wasserversorgung	28.500 Euro
Gasversorgung	23.400 Euro

(Beim Umbau von bestehenden Wasser- und Gasleitungen entstehen weitere Kosten in Höhe von ca. 70.000,-- Euro)

8. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

8.1 Einleitung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich vorzubereiten. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist dabei eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in vorliegendem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Stadt Aschaffenburg legt mit diesem Bericht zugleich auch fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich sind.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Das in vorliegendem Umweltbericht zusammengefasste Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB liegen nicht vor.

8.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Konversion von Bahnflächen in gewerblich genutzte Flächen geordnet und beschleunigt werden.

8.3 Darstellung des Bebauungsplanes nach Lage, Art und Umfang sowie nach dem Bedarf an Grund und Boden (Größe)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 1,8 ha groß und liegt 0,8 km südlich Altstadt.

8.4 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan einschlägig sind sowie die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden

Der Regionalplan der Region 1 Bayerischer Untermain enthält Ziele des Umweltschutzes, die im Wesentlichen eine Vermeidung von übermäßigem Flächenverbrauch und von Zersiedlung der Freiflächen zum Inhalt haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Aschaffenburg, das unter anderem durch die Ausweisung von Gewerbeflächen Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bleiben soll. Weiterhin soll der Dienstleistungsbereich in Aschaffenburg ausgebaut werden um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern. Im Verdichtungsraum Aschaffenburg sollen diese Ziele ohne „übermäßige Beanspruchung der Landschaft“ erreicht werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt in seinem Geltungsbereich Gewerbegebiet

fest und entspricht damit der vorhandenen Nutzung bzw. den regionalplanerischen Zielen auch im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes, da unter anderem auch durch die Bebauung dieses Gebietes auf absehbare Zeit der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ohne Inanspruchnahme von Freiflächen gedeckt werden kann.

Außer der Beachtung der Ziele der Landes- und Regionalplanung ist neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen auch die Immissionsschutz-Gesetzgebung heranzuziehen.

8.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Es folgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Plangebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie eine Bewertung.

8.5.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich oberpliozäner Ablagerungen von Ton und Sand zu pleistozänen Hang- und Terrassensanden. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich über der letztgenannten Schicht eine Aufschüttung wohl aus der Bauzeit der Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg, der sogenannte Fuchsberg. Das ABSP gibt in Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten einen hohen Versiegelungsgrad von 70 – 80 % an. Die natürliche Bodenfunktion ist hier kaum mehr intakt.

Gegenüber der heutigen Nutzung als Verkehrsfläche/Bahnanlagen erhöht sich der Versiegelungsgrad in geringem Umfang durch den Bau von Gewerbebetrieben, die Anlage von Stellplätzen und den geplanten Bau eines Teils einer Erschließungsstraße. Wegen der bereits im Plangebiet bestehenden Gebäude werden die baubedingten Auswirkungen nur geringfügig erhöht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Ablagerungen von abfallrechtlich relevanten Störstoffen (Bauschutt) bekannt. Die Ablagerungen sind spätestens im Zuge von Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich ehemaliger Gleisanlagen besteht Altlastenverdacht.

8.5.2 Schutzgut Klima/Luft

Allgemeines

Aschaffenburg liegt im Klimabezirk Rhein-Main-Tiefland. Das Klima ist mit einem deutlichen sekundären Maximum der Niederschlagsmengen in den Wintermonaten überwiegend maritim geprägt. Aschaffenburg hat mit einem Jahresmitteltemperaturwert von 9 – 9,5 Grad Celsius ein ähnliches Klima wie z. B. der Rheingraben: Mehr als 45 Sommertage, 220 frostfreie Tage, Mittelwerte der täglichen Maxima im Januar ca. 3 Grad und im Juli bei 24 Grad, 50 – 60 Nebeltage mit entsprechend geringer Frostgefahr in Tal-Lagen. Die Kombination von hohen Lufttemperaturen mit hohen Luftfeuchte-Werten im Sommer kann sich allerdings

zu einer außergewöhnlichen Schwülebelastung summieren: Laut DWD 1991 wird im Rhein-Main-Gebiet die Schwülegrenze mit einer Äquivalenttemperatur größer 49 grad Celsius im Jahresmittel an 27 Tagen überschritten. Andererseits ergeben sich bei ähnlichen Wetterlagen im Winter starke Belastungen durch die Ausbildung von Inversionswetterlagen, die einen Luftaustausch mit höheren Atmosphärenschichten verhindern.

Klima und Luft im Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwar hinsichtlich der vorherrschenden Hauptwindrichtung ungünstig zu den im Nordosten anschließenden innerstädtischen und stark verdichteten Wohngebieten im östlichen Stadtgebiet; es ist jedoch mit 1,8 ha verhältnismäßig klein und teilweise bereits mit Gewerbebetrieben bebaut.

8.5.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird im ABSP mit „hoch“ angegeben. Der Versiegelungsgrad wird infolge der Bebauung geringfügig erhöht (s. Schutzgut Boden). Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nur wenig. Wegen des hohen Kontaminationsrisikos müssen alle Flächen, auf denen grundwasserschädigende Stoffe anfallen können, an die Kanalisation angeschlossen werden.

Als Ausgleich hierfür eignet sich die Versickerung von Regenwasser. Gegenüber der bisherigen Nutzung als Bahnbetriebsfläche ist eine Besserung zu erwarten.

8.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist derzeit teils durch versiegelte und bebaute Flächen und teils durch aufgelassene Gleisanlagen geprägt. Gegenüber der heutigen Nutzung als Verkehrsfläche/Bahn führt das geplante Gewerbegebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren.

8.5.5 Schutzgut gesunde Lebensbedingungen für den Menschen (Erholung, Lärmemissionen)

Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Erhebliche Auswirkungen auf die Erholung ergeben sich daher nicht.

Eine Lärm-Vorbelastung des Gebietes ist durch die im Süden angrenzende, stark frequentierte Ringstraße und die Bahnlinie Aschaffenburg-Miltenberg gegeben. Infolge der Nutzungsänderung und der am Westrand des Änderungsbereiches geplanten Erschließungsstraße kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Durch den Andienungsverkehr kann tagsüber - je nach ausgeübter Nutzung - eine Erhöhung der derzeitigen Lärmbelastung in den nördlich angrenzenden Gebieten entstehen. Diese Belastungen können allerdings durch die Baukörper des Gewerbegebietes insofern wieder gemindert werden, als diese Baukörper bei entsprechender Anordnung die freie Ausbreitung des Schalls der Ringstraße und der Bahnlinie mindern können.

8.5.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich wird gewerblich genutzt und ist bereits teilweise mit Gebäuden bebaut. Da er nicht in freier Landschaft liegt, wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ausgegangen.

8.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet vorhandene Sachgüter werden von den Festsetzungen nur indirekt berührt und in ihrem Wert nicht verändert.

8.5.8 Wechselwirkungen

Weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereichs entstehen zusätzliche Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes könnten in den nächsten Jahren in diesem Bereich sich keine weiteren Gewerbebetriebe ansiedeln. Entweder könnte die Bahn die Fläche auf ähnliche Weise nutzen, wie ein Gewerbebetrieb oder die Fläche würde ungenutzt brach liegen. Im letztgenannten Fall würde infolge von angeflogenen Pflanzensamen weitere Pioniervegetation entstehen (Verbuschung mit Birken etc.), teils würde wegen der leichten Anfahrbarkeit die Tendenz zunehmen, dort größere LKW auch über Nacht abzustellen sowie illegal und gebührenfrei Abfall und Unrat zu entsorgen. Der im Stadtgebiet bestehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen müsste durch Baugebietsausweisungen in der freien Landschaft gedeckt werden (z. B. Obernauer Mainbogen). Dies würde der in Aschaffenburg angestrebten städtebaulichen Ordnung zuwiderlaufen, deren Merkmale der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist.

Die bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe, die derzeit keine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung sowie Ver- und Entsorgung besitzen (fehlender Anschluss an die Kläranlage, fehlende Straßenbeleuchtung etc.) würde ungeordnet verlaufen.

8.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.7.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima, Luft, Landschaft sowie des Schutzgutes „gesunde Lebensbedingungen für den Menschen“

Bei einer Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet am Südbahnhof kommt es zu wesentlich geringeren Eingriffen in die Schutzgüter, als an

anderen denkbaren Standorten, weil die Schutzgüter in diesem Bereich bereits durch die auslaufende Nutzung als Verkehrsfläche/Bahn vorbelastet sind. Infolge dieser Vorbelastung, insbesondere auch durch die Lärmemissionen der Straßen und der Bahnlinien wirkt sich die Planung geringer auf die Schutzgüter aus, wenn hier ein relativ unempfindliches Gewerbegebiet festgesetzt wird als in dem angenommenen Vergleichsfall, dass hier ein Wohngebiet vorgesehen würde. Zudem entstehen in einem Gewerbegebiet weniger schädliche Emissionen als in einem Industriegebiet. Dies reduziert die Belastung der Schutzgüter sowohl im Gebiet selbst, als auch in den nördlich angrenzenden Gebieten.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter sind durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die Festsetzung der maximalen Schallemission getroffen worden.

8.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der für die Eingriffe erforderliche Ausgleich erfolgt über eine entsprechende Grünplanung in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

8.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet zwar auch Alternativstandorte mit in die Erwägungen einbezogen. Dies ändert jedoch nichts daran, dass für das Plangebiet von allen denkbaren Nutzungen allein eine Gewerbenutzung in Betracht kommt. Geplant wurde diejenige Nutzung bzw. die Nutzungsmischung, die dem Standort Südbahnhof am förderlichsten ist und die sich zugleich am verträglichsten in die umgebende Gebietskulisse einfügt.

8.9 Zusätzlichen Angaben

8.9.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und unter Anwendung des städtischen Bewertungsmodells „PAN“.

8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine gravierenden Umweltauswirkungen haben, kann auf eine Überwachung verzichtet werden. Überwachungsmaßnahmen sind bei der hier geplanten Art und dem Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Durch betriebliche Änderungen im Bereich der Deutschen Bahn sind ehemalige Verkehrsflächen für den Bahnbetrieb entbehrlich geworden. Diese Flächen sind

meist gut an das Schienen- und Straßennetz angeschlossen. Die umgebende Gebietskulisse ist stark vorbelastet bzw. nur mäßig empfindlich. Daher eignet sich als Nachfolgenutzung am besten ein Gewerbegebiet.

Mit dem B-Plan wird Planungssicherheit für die neuen Eigentümer und Nutzer geschaffen.

Die Auswirkungen der mit diesem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind wegen der vorhandenen Vorbelastungen gegenüber den bestehenden Nutzungen von geringer Erheblichkeit.

Aschaffenburg, 16.06.2005 / geändert 06.10.2006

Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter

Brendler

Bubenzer

Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich Südbahnhofstraße“ zwischen Südbahnhofstraße, Südbahnhof, Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg und westlicher Begrenzung (Nr. 6/6)

- Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB -

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 08.09.2004 teilte das Eisenbahn-Bundesamt mit, dass u. a. im Bereich „Südlich der Südbahnhofstraße“ der Stadt Aschaffenburg Bahnflächen mit Ablauf des 15.09.2004 entwidmet werden. Die Flächen sind für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlich. Durch die anschließende Entwidmung fielen die frei werdenden, unbeplanten Flächen in die Planungshoheit der Stadt Aschaffenburg zurück.

Um das Planquartier einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan weist schwerpunktmäßig Gewerbegebiete aus; am östlichen Rand des Plangebiets ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Um die Arbeitsplatzsituation zu verbessern ist das Oberzentrum Aschaffenburg bestrebt den Dienstleistungsbereich auszubauen.

Durch die Planung auf dem ehemaligen Bahngelände, lässt sich dies Ziel ohne übermäßige Beanspruchung der Landschaft erreichen.

2. Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 02.05.2005 bis 30.05.2005 statt.

Teilweise parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnten, mit Schreiben vom 04.04.2005 am Verfahren beteiligt, sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.05.2005.

Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 17.10.2005 bis zum 18.11.2005 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2005 zu einer Stellungnahme bis zum 18.11.2005 aufgefordert.

Aufgrund von Änderungen der Planung, die sich aus den Beteiligungsschritten ergeben hatten, wurde die Öffentlichkeit vom 20.03.2006 bis zum 21.04.2006 erneut beteiligt. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2006 erneut gehört und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.04.2006.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 20.11.2006 den Bebauungsplan vom 01.02.2005 i. d. F. vom 21.12.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 16.06.2005, geändert am 12.05.2006 gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange wurden im der Begründung beigefügten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB behandelt.

Besonders hervorzuheben ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ohne Inanspruchnahme von Freiflächen.

Gegenüber der heutigen Nutzung als Verkehrsfläche/Bahnanlagen erhöht sich der Versiegelungsgrad in geringem Umfang durch den Bau von Gewerbebetrieben, die Anlage von Stellplätzen und den geplanten Bau eines Teils einer Erschließungsstraße. Wegen der bereits im Plangebiet bestehenden Gebäude werden die baubedingten Auswirkungen nur geringfügig erhöht.

Aufgrund der vormaligen Nutzung des Bereichs für Gleisanlagen besteht in diesem Bereich ein Altlastenverdacht. Außerdem sind Ablagerungen von Bauschutt bekannt, die im Zuge der Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Diese Einwirkungen sind der Vornutzung geschuldet und werden nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht.

Die übrigen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind geringfügig. Sie werden im Umweltbericht erörtert.

Der für die Eingriffe erforderliche Ausgleich erfolgte über eine entsprechende Grünplanung in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 16.06.2005 in der Zeit vom 17.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005 erbrachte eine Reihe von Einwendungen, die in dem überarbeiteten Entwurf vom 21.12.2005 berücksichtigt wurden, soweit sie den städtebaulichen Zielen entsprachen.

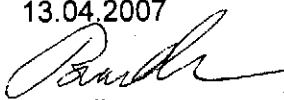
Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen berührten die Grundsätze der Planung und bedingten daher eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Diese erneute Auslegung des geänderten Planentwurfs fand vom 20.03.2006 bis zum 21.04.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2006 bis zum 21.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen waren zurückzuweisen bzw. berührten die Grundzüge der Planung nicht, so dass der Bebauungsplan vom 01.02.2005 i. d. F. vom 21.12.2005 als Satzung beschlossen werden konnte.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 6/6 beigefügt.

Stadt Aschaffenburg
STADTPLANUNGSAMT
13.04.2007


Brendler