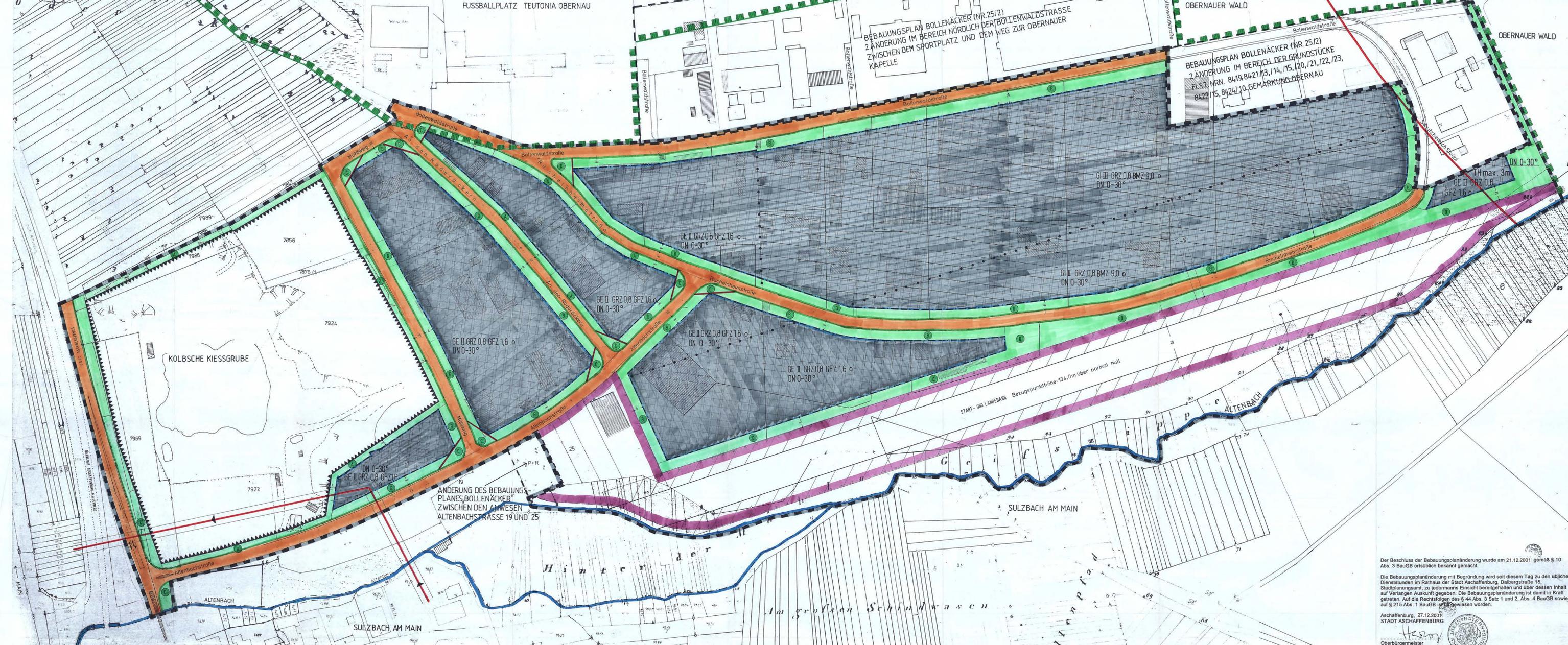


BEBAUUNGSPLAN BOLLENÄCKER (NR 25/2) ZÄNDERUNG IM BEREICH NÖRDLICH DER BOLLENWALDSTRASSE ZWISCHEN DEM SPORTPLATZ UND DEM WEG ZUR OBERNAUER KAPELLE

BEBAUUNGSPLAN BOLLENÄCKER (NR 25/2) ZÄNDERUNG IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 8419,8421/3,14,15,20,21,22,23,8422/15,8424/10.GEMÄRKUNG OBERNAU



KOLBSCHKE KIESSGRUBE

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES, BOLLENÄCKER ZWISCHEN DEN ANWESEN ALTENBACHSTRASSE 19 UND 25

START- UND LAIEBARR Bezugspunkthöhe 134,0m über normal null

SULZBACH AM MAIN

H i n t e r d e r A m g r o s s e n S c h i n d l a s e n

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung: GE Gewerbegebiet nach § 8 der Bauordnungsverordnung, GI Industriegebiet nach § 9 der Bauordnungsverordnung

- Maß der baulichen Nutzung: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ Grundflächenzahl, GFZ Geschossflächenzahl, BMZ Baumassenzahl

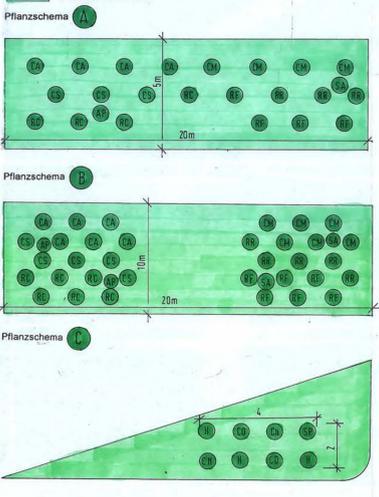
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenzen, offene Bauweise

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege: Straßenverkehr, Umgrenzung von Flächen für den Luftverkehr

- Verkehrsflächen: Straßenflächen

Straßenbegrenzungslinie, Sichtfläche an Straßeneinmündungen

Grünflächen



Pflanzschema

- 1 = Cornus sanguinea = gewöhnliche Kornelkirsche 100/125, 2 = Corylus avellana = Hasel 125/150, 3 = Acer pseudoplatanus = Bergahorn SL-Umf. 12 - 14, 4 = Rosa canina = Hundrose und Rosa rugosa = Apfel Rose 60/100, 5 = Rhamnus frangula = Faulbaum 100/150, 6 = Rosa rugiflora = Weinrose 100/150, 7 = Crataegus monogyna = Weißdorn 125/150, 8 = Sorbus aucuparia Heister = Vogelbeerbäumchen 200/250, 9 = Spiraea Bumalda = Spierstrauch 40/60, 10 = Cornus canadensis = Hartriegel 20/30, 11 = Hypericum calycinum = Johanniskraut 10/15

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen - Kiesgrubengelände, Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Breite der seitlichen Übergangsfächen neben der Start- und Landebahn, Steigungsverhältnis der seitlichen Übergangsfächen

Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

- Dachneigung / untere und obere Grenze in Allgrad, Nachrichtliche Übernahmen: Schutzbereiche von Leitungen und Leitungsmasten, Grenze des Naturparks Spessart

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen, Flurstücknummern, vorhandene Gewerbebauten und Nebengebäude, vorhandene Wohnhäuser, Gemarkungsgrenze, Wasserfläche (Altenbach), Grenzen von anderen Bebauungsplänen, Vermaßung mit Maßlinie

Beschränkungen innerhalb des Schutzbereiches um den Flugplatz, Für die Vorfüllung der Kiesgrube ist eine Baugenehmigung erforderlich

Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch

- Das Kiesgrubengelände darf grundsätzlich wieder verfüllt werden, Auf dem Kiesgrubengelände ist nach erfolgtem Kiesabbau eine Nutzung als Lagerfläche zulässig, Für die Böschungsgestaltung an der ausbeulenden Kiesgrube und für die Gestaltung der Lagerflächen sind mit dem Bauantrag Rekultivierungspläne vorzulegen

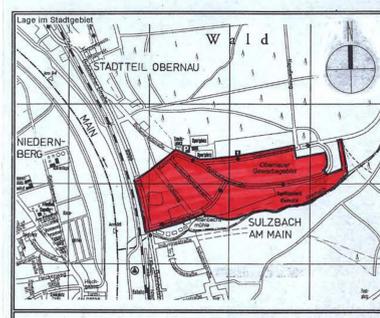
- Einriedigungen dürfen nicht höher sein als 1,50 m, Stützmauern dürfen nicht höher sein als 1,0 m, Die Errichtung und die Änderung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an den Endverbraucher) im Gewerbe- und Industriegebiet sind nicht zulässig

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 04.03.1986 die Änderung des Bebauungsplanes 'Bollenäcker' beschlossen, Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 15.01.1990 bis 05.02.1990 stattgefunden, Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.1990 auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 02.01.1990 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt, Der Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 21.01.2000 wurde mit Begründungsentwurf vom 21.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2001 bis 31.08.2001 öffentlich ausgestellt, Die Stadt Aschaffenburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.12.2001 die Bebauungsplanänderung vom 21.01.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung hierzu gleichen Datums gebilligt, Aschaffenburg, 05.12.2001 STADT ASCHAFFENBURG, Oberbürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 21.12.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstraße 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben, Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten, Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 27.12.2001 STADT ASCHAFFENBURG, Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG, Bebauungsplan Bollenäcker, 1. Änderung des Bebauungsplanes Bollenäcker, Baureferat, Sachbearbeiter, Datum, Geändert, Maßstab, B-Plan 25/2

B E G R Ü N D U N G S E N T W U R F **zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bollenäcker“** **(Nr. 25/2)**

1. Inhalt der Planänderung

- 1.1 In die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll folgender Satz aufgenommen werden:
„Die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an den Endverbraucher) im Gewerbegebiet und Industriegebiet ist nicht zulässig.“
- 1.2 Die Planinhalte wurden der aktuellen Planzeichenverordnung angepasst und auf die tatsächlichen Grundstücksgrenzen bezogen.

2. Begründung der Planänderung

- 2.1 Begründung für den Ausschluss der Errichtung von neuen Einzelhandelsbetrieben und der Erweiterung von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben

Die Situation des Einzelhandels in Aschaffenburg bedarf der Steuerung.

Der zunehmende Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsunternehmen im Umland des Oberzentrums Aschaffenburg, der traditionell in der Region bayerischer Untermain stark vertretene Fabrikverkauf und die in den Nachbargemeinden durchgeführten Attraktivierungsmaßnahmen lassen eine verstärkte regionale Konkurrenzsituation erkennen.

Die Stadt Aschaffenburg ist daher bestrebt, wenigstens im Stadtgebiet selbst diese Konkurrenzsituation zu Gunsten der mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln gut zu erreichenden Innenstadt und zu Lasten der autokundenorientierten Peripherie zu verändern, um so im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplanes der Region 1 - Bayerischer Untermain - das Oberzentrum der Region in seiner Kernstadt zu stärken und dem mit langen Wegen verbundenen Einkäufen auf der „Grünen Wiese“ entgegenzusteuern.

Dabei sollen die umwelt- und wohnumfeldbelastenden negativen Begleiterscheinungen des motorisierten Individualverkehrs (Lärm-, Abgas- und Staubemissionen sowie Verkehrsgefährdungen) durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommens vermindert und eine bessere Auslastung und damit ein wirtschaftlicherer Betrieb der öffentlichen Nahverkehrsmittel gefördert werden.

Eine Sonderstellung nimmt dabei der Lebensmitteleinzelhandel ein: Hier liegt der Schwerpunkt des Planungshandelns nicht im Gegensatz zwischen Zentrum und Peripherie, sondern im Gegensatz von Wohngebieten und Nicht-Wohngebieten. Ziel ist eine gute Nahversorgung der Wohnquartiere vor allem mit frischen Lebensmitteln, d. h. mit frischen Milch- und Fleischprodukten, frischen Eiern und Backwaren, frischem Obst, Gemüse und Salaten.

Diese Nahversorgung soll insbesondere die Lebensqualität der nicht-motorisierten, weniger mobilen Stadtteilbewohner, also der Alten sowie der Kinder und Jugendlichen heben, ihnen lange Wege ersparen und ihre sozialen Bindungen im gewohnten Stadtteil und der angestammten Nachbarschaft stärken.

unbewohnten Gewerbe- und Industriegebieten ferngehalten und seine Einbindung oder zumindest Anbindung an Wohngebiete unterstützt werden.

Aus diesen Gründen ist der Einzelhandel auch im Bollenwald-Gebiet auszuschließen, liegt dieses Gebiet doch am äußersten südlichen Stadtrand und weit entfernt von der bewohnten Obernauer Ortslage. Mit dem Bus ist dieses Gebiet nur unter Hinnahme längerer Fahrzeiten und mit der Bahn ist es überhaupt nicht direkt, sondern erst nach längerem Fußmarsch erreichbar.

Ein Anschluss von Einzelhandelsbetrieben wirkt sich hier auch für die Gemeinde Sulzbach positiv aus, die hinsichtlich der Zentralität ihres Einzelhandels ähnlichen Schwierigkeiten gegenübersteht, wie die Stadt Aschaffenburg.

Nicht zuletzt werden durch den Ausschluss gerade des Lebensmitteleinzelhandels im Bollenwald-Gebiet eine nachhaltigere Bestandssicherung bestehender Läden in der Ortslage von Obernau erreicht und die Standortbedingungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Rande der Obernauer Ortslage soweit verbessert, dass eine solche Neuansiedlung erfolversprechend angegangen werden kann.

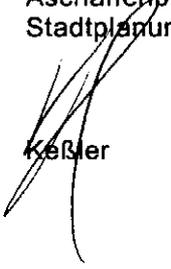
2.2 Begründung für die redaktionellen Planänderungen

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Bollenäcker sind mehrere Jahrzehnte vergangen.

In dieser Zeit haben sich zum einen die nach Planzeichenverordnung vorgeschriebenen Planzeichen geändert als auch die baulichen Verhältnisse und die Grundstücksverhältnisse.

Die Anpassungen in diesem Bereich greifen nicht wesentlich in die Planinhalte ein, sondern sie haben den Zweck, die Eindeutigkeit der Festsetzungen, die Klarheit der Planaussagen, die leichte Lesbarkeit und die geschwinde Orientierung anhand vorhandener Gebäude zu gewährleisten.

Aschaffenburg, 21.01.2000
Stadtplanungsamt


Keßler

aufgestellt:


Sommer