



Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
NW 19 „Am Kalkofen“

Planstand 06.01.2020

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Regionaler Flächennutzungsplan	5
3.1	Gewerbliche Bauflächen	6
3.2	Regionaler Grünzug	8
3.3	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	8
3.4	Vorranggebiet für die Landwirtschaft	9
3.5	Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes	11
4	Inhalt und Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
4.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ)	13
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Gebäudeoberkante	13
4.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
6.1	Werbeanlagen	14
6.2	Einfriedungen	14
6.3	Pkw-Stellplätze.....	14
6.4	Grundstücksfreiflächen	14
7	Verkehrerschließung.....	15
8	Belange des Immissionsschutzes	16
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	17
10	Altablagerungen und Altlasten	18
11	Kampfmittel	18
12	Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
13	Sonstige Infrastruktur	18
13.1	110-kV-Freileitung	18
13.2	20-kV-Freileitung und 20-kV-Kabel	19
13.3	Stromversorgung der Baugrundstücke	20
14	Bodenordnung	20
15	Kosten.....	20

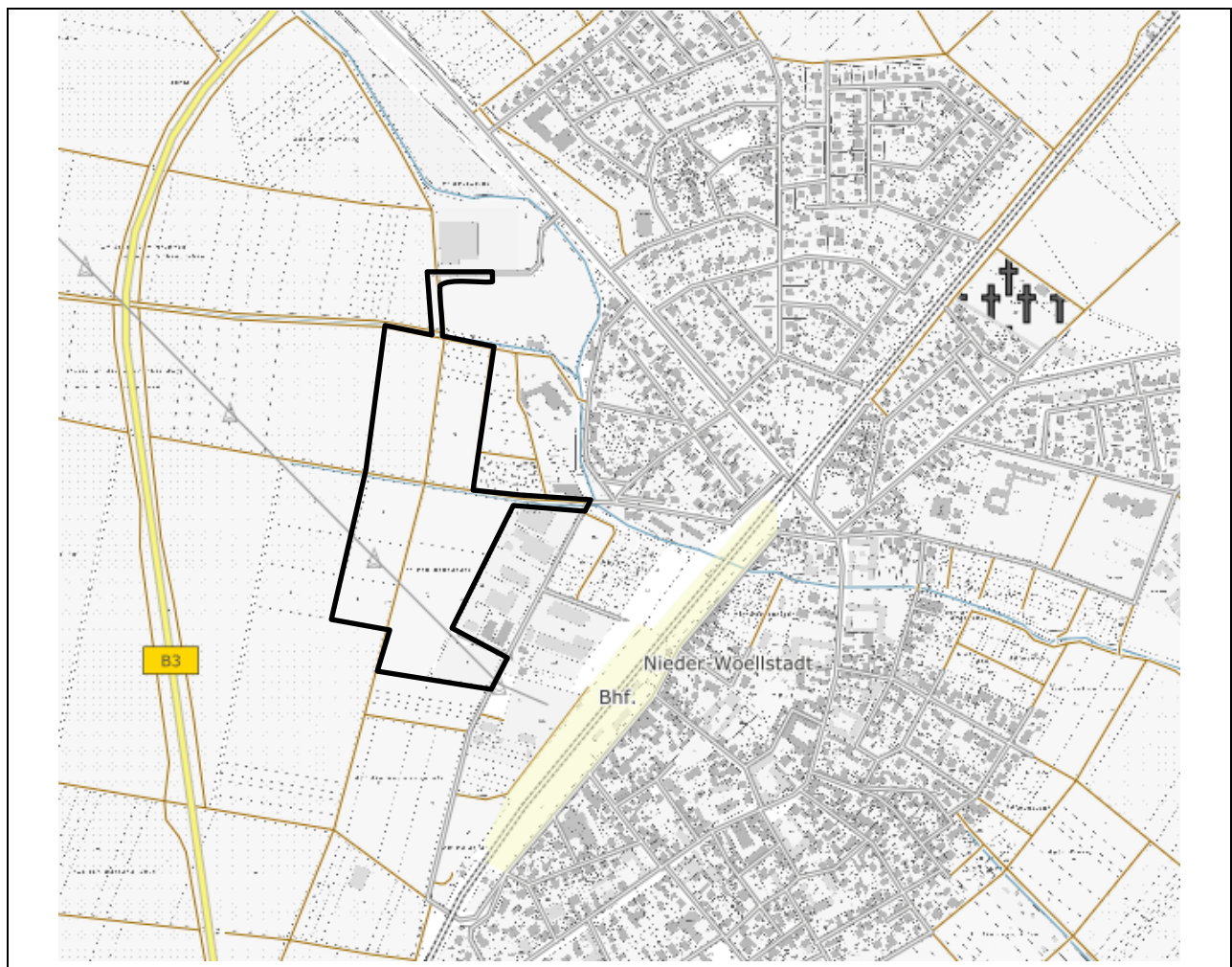
1 Veranlassung und Planziel

Das bestehende Gewerbegebiet in Nieder-Wöllstadt befindet sich beidseits der Straße „Am Kalkofen“ westlich der Bahnstrecke 3900 Kassel - Frankfurt Am Main. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden über die Rosbacher Straße (Bahnunterführung) und im Süden über die Eisenbahnstraße (Bahnüberführung). Der Ziel- und Quellverkehr muss bei beiden Anschlüssen durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fahren, wo vor allem entlang der Frankfurter Straße eine Vielzahl von Wohnhäusern unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebaut sind. Entsprechend hoch ist hier die Immissionsbelastung.

Seit der Freigabe der Ortsumfahrung im Zuge der Bundesstraße B 3 und B 45 im August 2017 und dem Vollzug des Bebauungsplanes NW 22 „Nahversorgung am Sportplatz“ ist eine direkte Anbindung an die Friedberger Straße und über die Friedberger Straße an die Ortsumfahrung gegeben, über die der Ziel- und Quellverkehr geführt werden kann, ohne dass schutzwürdige Gebiete und Streckenabschnitte durchfahren werden müssen.

Damit kann die Gemeinde Wöllstadt auch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes vorantreiben, um der Nachfrage nach Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöllstadt hat in ihrer Sitzung am 24.09.2018 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes NW 19 „Am Kalkofen“ gefasst.

Abb. 1.: Lage des Plangebietes



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (genordet, ohne Maßstab)

2 Räumlicher Geltungsbereich

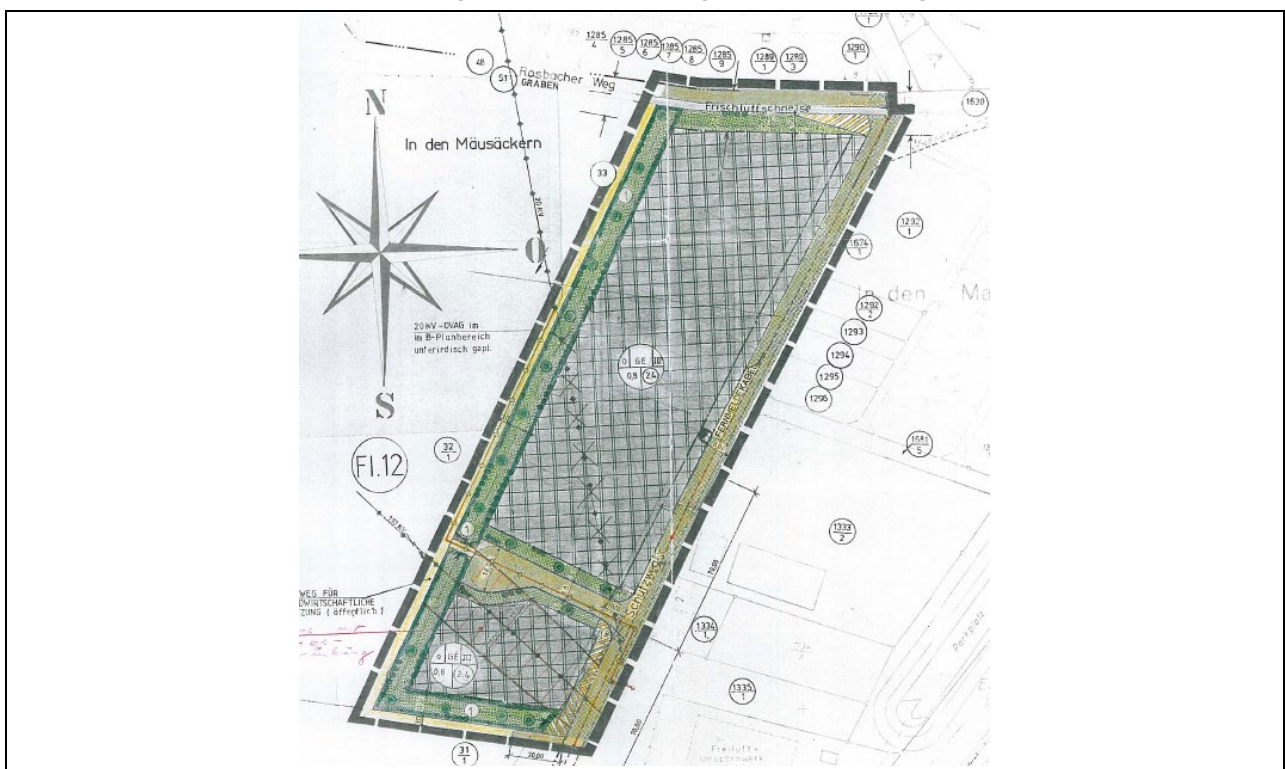
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen beidseits einer Planstraße, die die bereits im Bebauungsplan NW 22 „Nahversorgung am Sportplatz“ vorbereitete, von der Friedberger Straße kommende Stichstraße „Am Lachengraben“ mit der Straße „Am Kalkofen“ im Süden verbindet. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Gemarkung Nieder-Wöllstadt Flur 1 Nr. 1279-1283 sowie Flur 12 Nr. 34 tlw., 16/1, 17/1, 18/1, 32/11, 32/12, 33/8, 33/11 und die zugehörigen Straßen- bzw. Wegeparzellen. Die Flurstücke werden mit Ausnahme von Flurstück 32/12 sowie der Straßen- und Wegeparzellen ackerbaulich genutzt. An den räumlichen Geltungsbereich schließen an:

- Norden: Ackerflächen, Sportplatz, Lebensmittelmarkt
- Osten: Klein-/Freizeitgärten und Gewerbegebiet
- Süden: Ackerflächen
- Westen: Ackerflächen

Das östlich angrenzende Gewerbegebiet findet seine planungsrechtliche Grundlage in dem Bebauungsplan NW 4 „In den Mauergärten“ aus dem Jahr 1985 und dem Bebauungsplan NW 4 „In den Mauergärten“ 1. Änderung aus dem Jahr 1994. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 weist südlich der heutigen Anwesen Am Kalkofen 10, 12 und 14 bereits eine Straßenverkehrsfläche (Stichstraße) aus, an die die jetzt geplante Erschließungsstraße anschließt. Die Stichstraße und die südlichen Baugrundstücke werden ebenso wie die im Bebauungsplan „In den Mauergärten“ liegende Wegeparzelle Gemarkung Nieder-Wöllstadt, Flur 12 Nr. 33/11 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes NW 19 einbezogen. Der Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ ändert damit auch den Bebauungsplan „In den Mauergärten“.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes NW 19 „Am Kalkofen“ liegt eine Fläche von rd. 7,08 ha. Davon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 5,75 ha, auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,98 ha und auf die Regenrückhaltebecken rd. 0,38 ha.

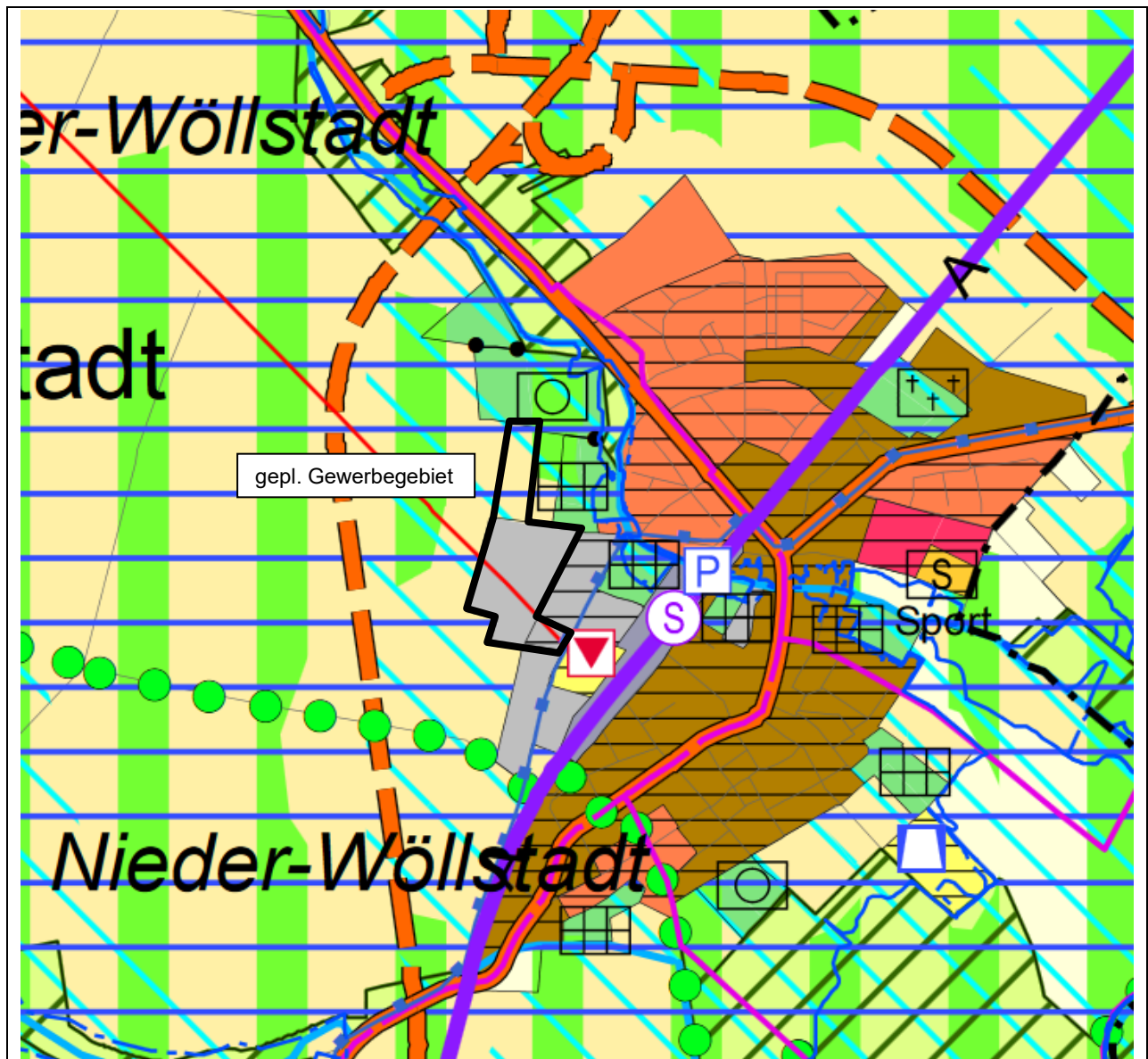
Abb. 2.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „In den Mauergärten“ 1. Änderung (ohne Maßstab)



3 Regionaler Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Planungsverbandes FrankfurtRheinMain für das Gebiet der Gemeinde Wöllstadt teils räumlich bereits als gewerbliche Baufläche, geplant, dargestellt. Die Darstellung endet im Norden am Rosbacher Weg. Die bereits angesprochene Verbindung zur Friedberger Straße könnte zwar aus der übergeordneten Planung entwickelt werden, wäre dann aber auf eine Strecke von rund 280 m anbaufrei zu führen. Dies würde einen vermeidbaren Eingriff darstellen und wäre zudem unwirtschaftlich.

Abb. 3.: Ausschnitt aus dem RegFNP mit Eintrag des räumlichen Geltungsbereiches



genordet, ohne Maßstab

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des RegFNP waren der Nahversorgungsstandort und sein Anschluss an die Friedberger Straße, damals freie Strecke der B 3, noch nicht Gegenstand der Planung. Die durch den Bebauungsplan NW 22 „Nahversorgung am Sportplatz“ geschaffene Möglichkeit einer modifizierten Abgrenzung auch der gewerblichen Bauflächen konnte im RegFNP noch nicht berücksichtigt werden. Der Standort als solcher ist aber bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, so dass sich die jetzt im

Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ vorgesehene Modifizierung der Abgrenzung grundsätzlich als mit den Vorgaben des RegFNP vereinbar darstellt.

Der die Ebenen von Raumordnung und Landesplanung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung in sich vereinende RegFNP umfasst zu den vier betroffenen Themenbereichen folgende verbindlichen Ziel (Z) und abwägungsrelevanten Grundsätze (G) der Regionalplanung.

3.1 Gewerbliche Bauflächen

Als gewerbliche Bauflächen stellt der RegFNP Flächen dar, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar.

G3.4.2-1 Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daneben sind schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen.

Die Gemeinde Wöllstadt verfügt in ihren beiden Ortsteilen über keine für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächenreserven mehr. Gewerbebrache und militärische Konversionsflächen sind keine vorhanden. Der Planstandort ist sowohl im Straßenverkehr als auch im Schienenverkehr auf kurzem Wege erreichbar und erfüllt damit auch das Kriterium der Nähe zu Nahverkehrs- und Siedlungsachsen.

G3.4.2-2 Die Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten soll gemeindeübergreifend betrieben werden.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Wöllstadt an der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete interessiert. Vorliegend geht es aber darum, vorzugsweise den Betrieben, die bereits ortsansässig sind, Baugrundstücke anzubieten, die mangels ausreichender verkehrlicher Erschließung bisher nicht angeboten werden konnten.

G3.4.2-3 Auf gute Anbindung von Industrie- und Gewerbeflächen an öffentliche Verkehrsmittel und vorhandene Straßen sowie auf rationelle Energienutzung ist zu achten. Insbesondere soll die Möglichkeit einer Anbindung an das Schienennetz über Industriestammgleise und Privatgleisanschlüsse sowohl bei bestehenden als auch bei zu erschließenden Industrie- und Gewerbegebieten genutzt werden.

Der Planstandort liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhofpunkte Nieder-Wöllstadt und damit der S 6 Friedberg-Frankfurt am Main-Süd entfernt.

Eine Anbindung an das Schienennetz über Industriestammgleise oder Privatgleisanschlüsse ist nicht vorhanden. Grundsätzlich erstrebenswert ist ein solcher Anschluss aber auch nur bei Gewerbe- oder besser

Industriegebieten, wo ein entsprechender Bedarf (z.B. Container-Terminal oder Transport von Schüttgütern) gegeben ist. Dafür ist das hier zur Ausweisung gelangende Gewerbegebiet flächenmäßig deutlich zu klein.

Angestrebt wird die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe, nicht aber für Betriebe mit hohem Transportaufkommen zu sichern. Hinzu kommt, dass die DB-Strecke 3900 bereits eine hohe Belegungsdichte aufweist und die Möglichkeit zur Zusammenstellung von Güterzügen in Nieder-Wöllstadt nicht gegeben ist, so dass hier mindestens bis Friedberg rangiert werden müsste. Dies ist bei dem laufenden Verkehr und den zur Verfügung stehen beiden Gleisen auch bei einer ausgefeilten Logistik (zumindest tagsüber) nicht möglich.

Eine rationelle Energienutzung ist auch im Sinne der Gemeinde Wöllstadt sicherzustellen, wenngleich der Bebauungsplan nicht das geeignete Instrument ist (der Bebauungsplan kann keinen Anschluss- und Benutzungszwang begründen). Es muss hier bei dem Verweis auf die eigengesetzlichen Regelungen z.B. der Energieeinsparverordnung bleiben.

Z3.4.2-5

In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Der Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ dient der Sicherung dieser Zielvorgabe.

Z3.4.2-7

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (vgl. Tab. 4) nicht überschritten werden. Die in der Tabelle 4 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100 % und die gemischten Bauflächen zu 50 %.

Tab. 4 des RegFNP gesteht der Gemeinde Wöllstadt ein Gewerbeflächenkontingent im Umfang von 9 ha für die Jahre 2006 bis 2020 zu. Die Gemeinde Wöllstadt hat dieses Kontingent bisher nicht nutzen können, da, wie bereits ausgeführt, die Möglichkeiten einer bezogen auf die Belange des Verkehrslärmschutzes städtebaulich vertretbaren Gebieterschließung nicht gegeben war.

G3.4.2-9 Bei der Ausweisung von Flächen für die Neuansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sollen Wohnbauflächen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Wöllstadt hat diesen Grundsatz mit Aufstellung des Bebauungsplanes NW 20 „In den Weinärten“, der die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nordöstlich der Friedberger Straße zum Gegenstand hat, bereits Rechnung getragen.

Das Ziel 3.4.2-4 und die Grundsätze 3.4.2-6 sowie 3.4.2-8. sind im Geltungsbereich des RegFNP unbeachtlich und werden daher hier nicht aufgeführt.

3.2 Regionaler Grünzug

Die beiden Ortsteile der Gemeinde Wöllstadt sowie die angrenzenden Städte und Gemeinden liegen inmitten des regionalen Grünzuges. Die Vorranggebiete Siedlung und die Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sind hiervor regelmäßig ausgenommen. Ausgenommen sind zudem potenzielle Erweiterungsflächen im Anschluss an die genannten Vorranggebiete.

G4.3-1

Im Ordnungsraum sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und -dynamik sollen zusammenhängende, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freigehalten und als wesentliche Gliederungselemente der Landschaft gestaltet werden. Diese Freiräume sind im Regionalplan/RegFNP als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Z4.3-2

Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Z4.3-3

Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

G4.3-4

Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ sollen mit den Freiflächenstrukturen im Siedlungsbereich verbunden werden.

G4.3-5

Die „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ können mit gestalteten Landschaftselementen aufgewertet werden. In ihnen sollen Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der vorhandenen Freiraumfunktionen vorgesehen werden. Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

Der regionale Grünzug lässt eine Erweiterung des hier in Rede stehenden Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, geplant, nach Süden und Westen hin zu. Auch im Norden rückt die zugehörige Signatur von dem Vorranggebiet ab. Damit findet allenfalls eine geringfügige Inanspruchnahme statt, die zum Beispiel durch die Erweiterung des Vorranggebietes regionaler Grünzug im Süden des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe kompensiert werden kann.

3.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sind Gegenstand von Kapitel 4.6 des RegFNP, wobei es sich ausschließlich um Grundsätze handelt.

G4.6-1

Klimarelevante Planungen sollen grundsätzlich klimaschützende Aspekte, insbesondere die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, berücksichtigen. Damit will die Region einen Beitrag zur Minderung der weltweiten Klimaveränderungen leisten. Den bereits eingetretenen und nicht mehr vermeidbaren Auswirkungen des Klimawandels soll durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaadaptation Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan trägt diesem Grundsatz nicht nur durch seine räumliche Lage und die dadurch mögliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs Rechnung, sondern auch durch umfangreiche Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes.

G4.6-2

Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.

G4.6-3

Im Regionalplan / RegFNP – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

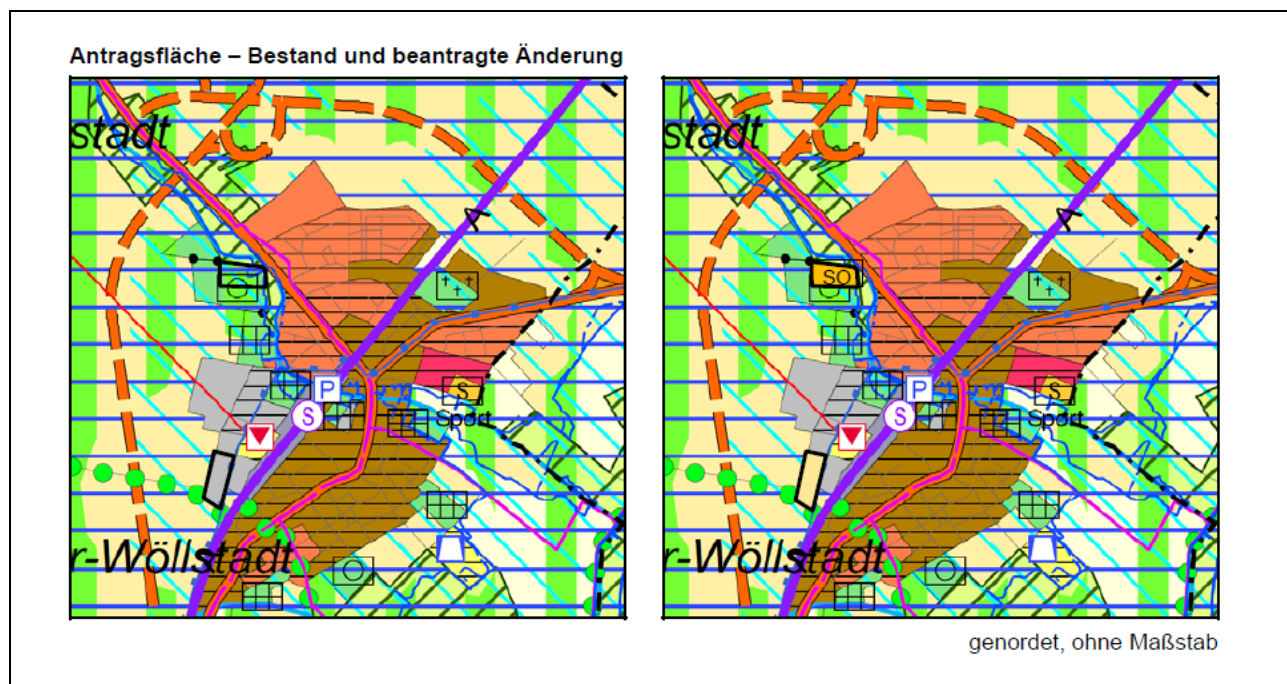
Die Grundsätze 4.6-2 und 4.6-3 werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag besprochen. Insofern sei auf die Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

3.4 Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Die Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gegenstand von Kapitel 10.1 des Regionalen Flächennutzungsplanes, wobei es sich im Wesentlichen um Grundsätze handelt.

G10.1-1 Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.

Der Grundsatz ist auch im Interesse der Gemeinde Wöllstadt. Als Beleg sei auf die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes NW 22 „Nahversorgung am Sportplatz“ beantragte Änderung des RegFNP hingewiesen, mit der die Umwidmung einer Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz zu Gunsten einer Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt beantragt wurde. Im Gegenzug wurde ein Teil der im RegFNP dargestellten gewerblichen Baufläche mit dem Ziel aufgegeben, dass hier das Vorranggebiet für die Landwirtschaft erweitert werden kann.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Antrag auf Änderung des RegFNP zum Bebauungsplan NW 22**G10.1-2**

Die Landwirtschaft soll zur Versorgung der Bevölkerung im Gebiet des Planungsverbandes mit ausreichenden, qualitativ hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln beitragen. Ihr obliegt die nachhaltige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Sie erfüllt auch die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe. Darüber hinaus kann sie durch die nachhaltige Erzeugung von Biomasse einen Beitrag zur Deckung des künftigen Energiebedarfs leisten.

G10.1-3

Die der Landwirtschaft zugeordneten Funktionen sollen sich gegenseitig ergänzen.

G10.1-9

In der Auenlandschaft der nördlichen, westlichen und östlichen Wetterau, weiten Teilen des Messeler Hügellandes, der hessischen Rheinebene, der nördlichen Oberrheinniederung und den südlichen Teilen des Vortaunus kommt der Landwirtschaft eine gleichrangig hohe bis sehr hohe ökologische und ökonomische Funktion zu.

Die Grundsätze 10.1-2 und 10.1-3 sowie 10.1-9 finden auch die Zustimmung der Gemeinde Wöllstadt. Sie entfalten für die vorliegende Bauleitplanung aber keine Relevanz, da die Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen in den räumlichen Geltungsbereich zwecks Festsetzung zulässiger Nutzungen wie z.B. den Ökolandbau, regelmäßig der städtebaulichen Begründung entbehrt.

Z10.1-10

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Der Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ beansprucht über die im RegFNP bereits dargestellte gewerbliche Baufläche hinaus rd. 2,4 ha Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Die Begründung für die Notwendigkeit der Inanspruchnahme liegt, wie bereits oben ausgeführt, in den Fixpunkten für die äußere verkehrliche Erschließung und die Notwendigkeit, diese wirtschaftlich darzustellen. Dem bewirtschaftenden Landwirt werden unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungszyklen rechtzeitig vor Beginn der Erschließung Tauschflächen vergleichbarer Qualität in den beiden Gemarkungen der Gemeinde Wöllstadt angeboten.

Nach der Hessischen Gemeindestatistik 2017, 3. aktualisierte Auflage 3/2018 verfügt die Gemeinde Wöllstadt über eine Gesamtfläche von 1.538 ha, von denen 1.244 ha landwirtschaftlich genutzt werden; dies entspricht einem Flächenanteil von 80,8 %. Zum Vergleich: die Quote landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt im gesamten Wetteraukreis bei 53,3 % Prozent und im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain sogar nur bei 37,3 %. Im Vollzug des Bebauungsplanes NW 19 „Am Kalkofen“ wird sich der Flächenanteil um 0,1 % auf 80,7 % reduzieren. Bei der absoluten Dominanz landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Gemeinde und fehlender Alternativen sowie der vergleichsweise geringen Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen verstößt der Bebauungsplan auch hier nicht gegen eines der für die gemeindliche Bauleitplanung verbindlichen Ziele der Raumordnung.

Die Grundsätze 10.1-4 bis 10.1-8 und 10.1-11 sind für den vorliegenden Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes NW 19 „Am Kalkofen“ nicht abwägungsrelevant und werden daher hier nicht aufgeführt.

3.5 Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Wöllstadt hat am 01.03.2019 die Änderung des RegFNP beantragt. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat die Änderung eingeleitet.

4 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planziel gelangt ein Gewerbegebiet zur Ausweisung. Gewerbegebiete im Sinne § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen auch Einzelhandelsbetriebe. Diese werden ausgeschlossen, soweit es sich um reine Einzelhandelsbetriebe handelt, die vor Ort weder produzieren noch weiterverarbeiten. Zulässig bleibt der klassische Werksverkauf, d.h. Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude des jeweiligen Betriebes eingenommenen Flächen nicht überschreitet. Begründet ist der Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe dadurch, dass eine aus städtebaulicher Sicht als Fehlbelegung zu sehende Nutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vermieden werden soll.

Ausgeschlossen werden zudem verkehrsintensive Betriebe und Entsorgungsbetriebe, um Verkehrsimmissionen zu mindern, die Ortslage von bei Entsorgungsbetrieben nicht grundsätzlich auszuschließenden Geruchsimmissionen freizuhalten und das der Gemeinde zur Verfügung stehende begrenzte Flächenkontingent für arbeitsplatzintensive Betriebe zu sichern.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke für unzulässig erklärt, da diese Nutzungen auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Raumangebote finden können.

Schließlich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie, durchaus vergleichbar mit reinen Einzelhandelsbetrieben, als Fehlbelegung eingestuft werden müssten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl orientiert sich - in Ausführung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der sich hieraus ergebenden Forderung einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen - mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Sie bedarf daher keiner besonderen Begründung.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl entspricht mit $GFZ = 1,6$ der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudeoberkante

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf $Z = II$ begrenzt. Die aktuelle Hessische Bauordnung definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt (aufgrund der dynamischen Verweisung gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung):

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Das Zitat aus § 2 Abs. 5 HBO zeigt, dass es zusätzlich noch der Festsetzung einer Gebäudeoberkante bedarf, um eine abschließende Beurteilung zu ermöglichen. Innerhalb des Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. 1 wird die Gebäudeoberkante auf 16,0 m begrenzt. Diese ermöglicht sowohl Gebäude mit bei geschossgebundenen Nutzungen 3 Ebenen als auch Hallen mit Lkw-Zufahrt und Kranbahn oder Regalen, die noch mit marktüblichen Hublaststaplern beschickt werden können. Zum Ortsrand hin, lfd. Nr. 2 des Gewerbegebietes, wird die Gebäudeoberkante auf 14,0 m abgestuft. Als unterer Bezugspunkt wird die das jeweilige Baugrundstück erschließende Straße, d.h. die Straße, an der die Grundstückszufahrt oder Hauptzufahrt liegt, herangezogen. Gemessen wird lotrecht vor der Gebäudemitte, d.h. im rechten Winkel von der straßenseitigen Fassade aus, bis zur Oberkante, d.h. dem höchsten Punkte der Straße im Endausbau. Die Straßenplanung wird bis zum 1. Bauantrag fertiggestellt sein und in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

4.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf. Ihre Festsetzung berücksichtigt die gerade im gewerblichen Bereich unterschiedlichen Anforderungen an die Größe und Anordnung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnenden baulichen Anlagen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich der notwendig werdenden naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen wird am nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes, im Übergang zum dort verlaufenden Lachengraben auf einer Fläche von rd. 594 m² eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel ‚Ufergehölz‘ festgesetzt. In diesem Bereich sollen Schwarzerlen gepflanzt werden.

6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für die Selbstdarstellung von Gewerbebetrieben wichtig. Werbeanlagen können je nach Bauart, Anbringungsort und Beleuchtung aber auch zu Lichtimmissionen führen. Hierbei wird nicht verkannt, dass gerade die LED-Technik mit ihren Möglichkeiten der Feinsteuerung immissionsmindernd eingesetzt werden kann. Dennoch ist auch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefordert, möglichen Beeinträchtigungen z.B. des Straßenverkehrs und der umliegenden Wohnbebauung, Bestand und Planung, entgegenzuwirken. Diesem Ziel dienen die folgenden Gestaltungsvorschriften: Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht werden ausgeschlossen.

6.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen die Festsetzung, dass offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Sicherung der Wanderwege wild lebender Tierarten wie zum Beispiel Igel einzuhalten. Der untere Bezugspunkt ist die Geländeoberkante gemäß Bauantragsunterlagen bzw. die Oberkante Tiefbord entlang der Straßenverkehrsflächen.

6.3 Pkw-Stellplätze

Die Gestaltungsvorschriften ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. So enthält die Plankarte eine Gestaltungsvorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

6.4 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum je 25 m² und ein Strauch je 1 m².

Durch die Vorgaben zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

Die nach Planzeichnung anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die neue Straße „Am Lachengraben“ zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Sportplatz im Norden mit Anschluss an die Friedberger Straße und über die Friedberger Straße an die Ortsumfahrung im Zuge der B3¹. Weitere Netzanschlüsse sind die Rosbacher Straße und die Straße Am Kalkofen.

Um eine Aussage über die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu erhalten wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Gutachter kommen zu folgendem Resümee:²

Die heutige Verkehrsbelastung im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes „Am Kalkofen“ wurde durch Verkehrszählungen an den folgenden Knotenpunkten und Querschnitten erhoben:

- Friedberger Straße / Rosbacher Straße
- Friedberger Straße / Am Lachengraben
- Rosbacher Straße (westlich der Ringstraße)
- Eisenbahnstraße (im Bereich der Brücke)

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der geplanten Gewerbeflächen sowie des Wohngebietes „An der Ilbenstädter Straße“ wurde anhand der vorliegenden Informationen und Daten abgeschätzt und eine Umverteilung des Verkehrs angesetzt.

Auf der Grundlage der erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen werden die beiden Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Dabei wird die Öffnung des Knotenpunktes Friedberger Straße / Rosbacher Straße für Linksein- und -abbieger sowie ein Linksabbiegestreifen empfohlen.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass das bestehende Verkehrsaufkommen an beiden Knotenpunkten sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag, wie auch am Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es wird Qualitätsstufe A erreicht. (...)

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes ist nur mit geringfügigen Zunahmen der mittleren Wartezeiten zu rechnen. Die im Bestand erreichten Qualitätsstufen bleiben unverändert bestehen. Eine problemlose Abwicklung des Verkehrs ist daher an beiden Knotenpunkten möglich.

Für alle Personen, die den öffentlichen Personennahverkehr nutzen, stehen am nahegelegenen Bahnhofsteppunkt Busse und Bahnen zur Verfügung.

Radfahrer und Fußgänger erreichen das Gewerbegebiet über das örtliche Straßen- und Wegenetz.

Der landwirtschaftliche Verkehr kann auch weiterhin die Rosbacher Straße nutzen. Hier gelangt in Verlängerung des auszubauenden Abschnittes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Ausweisung.

¹ Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement weist in seiner Stellungnahme vom 01.03.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorsorglich darauf hin, dass eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die Ortsumfahrung Wöllstadt (B3) nicht genehmigungsfähig ist.

² Heinz+Feier GmbH, Wiesbaden, Stand 21.11.2019

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt im Verfahrensgebiet des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Wöllstadt B3/B45, Az.: UF 1944. Im Rahmen der Flurbereinigung wird an der Westseite des Gewerbegebietes (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) für den landwirtschaftlichen Verkehr ein Erdweg angelegt.

8 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Nutzungen Sportplatz, Gewerbegebiet und Ackerflächen weisen keine im Sinne des Trennungsgrundsatzes besonders schutzbedürftige Nutzungen auf, die die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung begründen könnten.

Im Nordosten grenzen an das geplante Gewerbegebiet Klein- und Freizeitgärten an. Für „Kleingartenanlagen“ benennt die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in Beiblatt 1 einen schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) sowohl für tags als auch für nachts. Da es sich bei den an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Gärten um keine „Kleingartenanlage“ i.S. des Bundeskleingartengesetzes oder vergleichbar intensiv genutzte Gärten handelt, sondern um Freizeitgrundstücke mit nur geringen Anteilen gärtnerisch bewirtschafteter Fläche, bedarf es hier keiner schalltechnischen Untersuchung und keiner Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich von einer 110 kV-Freileitung überquert. Zu den Einwirkungen durch elektromagnetische Felder führt die Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.03.2019 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Folgendes aus:

Für Freileitungen gelten die Bestimmungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in der neuesten Fassung vom 14. August 2013 (BGBl. 1, S. 3266, 3942) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV) in der neuesten Fassung vom 26. Februar 2016 (BAz AT 03.03.2016 B5).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen, die nach dem 22. August 2013 errichtet werden, so zu errichten und zu betreiben, dass sie bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die im Anhang 1a der 26. BImSchV genannten Grenzwerte nicht überschreiten, wobei Niederfrequenzanlagen mit einer Frequenz von 50 Hertz die Hälfte des in Anhang 1a genannten Grenzwertes der magnetischen Flussdichte nicht überschreiten dürfen.

Zwischen Freileitungen (Niederfrequenzanlagen) und empfindlichen Nutzungen ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten:

- bei 380 kV Freileitungen beträgt der Abstand vom äußeren Leiter 20 m
- bei 220 kV Freileitungen beträgt der Abstand vom äußeren Leiter 15 m

- bei 110 kV Freileitungen beträgt der Abstand vom äußeren Leiter 10 m
- bei unter 110 kV Freileitungen beträgt der Abstand vom äußeren Leiter 5 m.

Liegen Gebäude oder Grundstücke im Bereich eines Bebauungsplanes innerhalb eines Schutzstreifens einer Freileitung oder wenn innerhalb des Einwirkbereiches gemäß der 26. BImSchVVwV des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens schutzbedürftige Gebäude errichtet oder Grundstücke erschlossen werden, so ist durch Messung oder Berechnung die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV sicher zu stellen.

Der Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ wird von der 110-kV-Freileitung LH-11-1042 der Avacon Netz GmbH überspannt. Wenn innerhalb des Schutzstreifens schutzbedürftige Gebäude errichtet werden, so ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV nachzuweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz. Für die Löschwasserversorgung können 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Der im Baugenehmigungsverfahren festzulegende Löschwasserbedarf beträgt lt. DVGW Arbeitsblatt 405 je nach Gefahr der Brandausbreitung 96 - 192 m³/h über 2 Stunden. Der aus dem Netz nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen wie Löschwasserbehälter oder -teiche sicherzustellen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird im Ortskanal zugeführt. Das Regenwasser wird nach entsprechender Drosselung, die hierfür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen, den nächstgelegenen Vorflutern zugeführt.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser wird in der Plankarte hingewiesen.

Bodenversiegelung

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes sind zusätzliche Bodenversiegelungen zu erwarten. Der Bebauungsplan enthält allerdings Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Hier sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ab einer Tiefe von 5 Metern genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Oberirdische Gewässer

Im Norden des geplanten Gewerbegebietes verläuft der weiter östlich in den Rosbach einmündende Lachengraben. Der nach § 23 HWG von jeglicher Bebauung freizuhaltende Gewässerrandstreifen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne einer Annex-Festsetzung ausgewiesen und schränkt insoweit die bauliche Nutzung des betroffenen Gewerbegrundstücks ein. Östlich der Planstraße gelangt eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Ausweisung. Damit ist nur im Bereich der Nord-Süd verlaufenden Planstraße auf eine Länge von 10 m eine Verrohrung des Lachengrabens erforderlich. Deren Ausführung wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme im Detail mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Der Graben entlang der verlängerten Rosbacher Straße wird in dem auszubauenden Abschnitt der Straße zu verrohren sein.

10 Altablagerungen und Altlasten

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altstandorte o.ä. bekannt.

11 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 06.03.2019 zum Vorwurf des Bebauungsplanes darauf hin, dass sich das Plangebiet nach Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gäbe jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen würden, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, sei der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bezüglich der umweltschützenden Belange wird auf den Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

13 Sonstige Infrastruktur

13.1 110-kV-Freileitung

Der Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ wird von der 110-kV-Freileitung LH-11-1042, Masten 7-9, der Avacon Netz GmbH überspannt. Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Lage und Breite des Leitungsschutzbereiches ist dem Lageplan im normativen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Avacon Netz GmbH benennt in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 die in Leitungsschutzbereich geltenden Restriktionen:

Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich der Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon Netz GmbH im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen der Avacon Netz GmbH werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte das geplante Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z.B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung der Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110 kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.

Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341 - 1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind nach der Avacon Netz GmbH standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Da eine Unterbauung der Freileitung nicht ausgeschlossen ist, bedarf es keiner Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Freileitung mit ihrem Leitungsschutzbereich wurde aber nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen, verbunden mit dem Hinweis, dass Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Leitungsschutzbereich grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen sind.

13.2 20-kV-Freileitung und 20-kV-Kabel

Das geplante Gewerbegebiet wird annähernd mittig von einer 20 kV-Freileitung der OVAG überspannt. Es wird angestrebt, diese Freileitung im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu verkabeln.

Die OVAG hat für die Umsetzung des Bebauungsplanes NW 22 „Nahversorgung Am Sportplatz“ bereits zwei 20 kV-Freileitungen durch 20 kV-Kabel ersetzt. Soweit sie in dem Wirtschaftsweg an der östlichen

Grenze des geplanten Gewerbegebietes liegen, sollen sie in die zur Erschließung des Gewerbegebietes geplante Straße verlegt werden, denn der bestehende Wirtschaftsweg wird Bestandteil der Baugrundstücke.

Die Gemeinde Wöllstadt wird sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit der OVAG in Verbindung setzen.

13.3 Stromversorgung der Baugrundstücke

Da zum jetzigen Planungsstand noch keine Angaben über die Art der Betriebe und deren Energiebedarf vorliegen, geht die OVAG davon aus, dass entsprechend der Gebietsgröße zwei Transformatorenstationen für die Versorgung von Klein- und Mittelbetrieben erforderlich werden. Die geeigneten Standorte befinden sich im Norden und im Süden des Gewerbegebietes. Sie sind im Bebauungsplan durch Symbol vermerkt.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist vorgesehen. Die Baulandumlegung ist angeordnet.

15 Kosten

Die der Gemeinde Wöllstadt aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht belastbar ermittelt werden.

Wöllstadt und Wettenberg, den 06.01.2020