

ORTSGEMEINDE WÖLLSTEIN



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS BAUGEBIET

„IN DER KRUMMGEWANN – 3. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Projekt 663/ Stand: Oktober 2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung mit Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007, BGBl. I S. 2470.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007, BGBl. I S. 2873.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007, BGBl. I S. 2470.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler für das Land Rheinland-Pfalz (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPflG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. März 2006, GVBl. S. 98.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Juli 2007 GVBl. S. 105.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005, GVBl. Nr. 20 vom 12. Oktober 2005 S. 387.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273,

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 398.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 54, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Oktober 2007, GVBl. S. 191.
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970, GVBl. S. 198, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Juli 2003, GVBl. S. 209.

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.651 qm zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

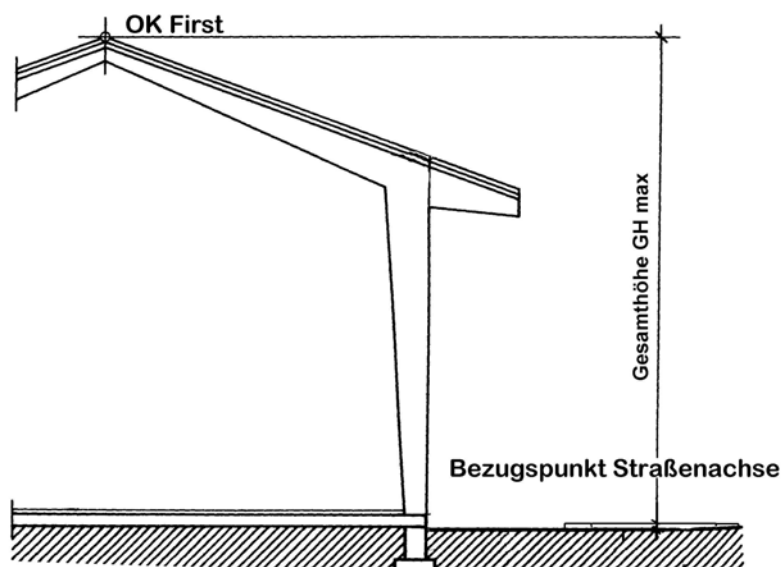
1.2.1 Grundfläche GR/ Grundflächenzahl GRZ (gem. § 17, 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet werden folgende Grundflächen als Obergrenzen festgesetzt:

- Gebäude: 2.550 qm
- Sonstige versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen): 3.500 qm

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Gebäude mit geneigtem Dach



1.2.2.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.

1.2.2.2 Gebäudehöhen GHmax

Für das Baugebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes gilt die abweichende Bauweise a1. Zulässig sind Gebäude auch über 50 m Länge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.4 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

895 m² der Ökokontofläche Flur 10, Grundstück Nr. 8/1 sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem in diesem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet „Einzelhandel“ zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer (Dachneigung 0 – 8 Grad) zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere besondere Umstände entgegenstehen und wenn zum Ausgleich zusätzlich Wand- oder Mauerflächen im Verhältnis 1 : 3 begrünt werden.

Alternativ können zum Ausgleich auch dichte Strauchpflanzungen als Rasterpflanzungen (siehe Ziffer 1.8.2) im Verhältnis 1 : 1 zusätzlich zu den sonstigen Pflanzverpflichtungen hergestellt werden.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze, blaue und graue Dacheindeckungen.

Gewerbliche Hallen, deren Dachneigung nicht mehr als 20° beträgt, können mit sonstigen roten bis rotbraunen, nicht glänzendem Material eingedeckt werden.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei der Gestaltung sind die Einzelelemente bzgl. Positionierung und Einzelkubatur einheitlich zu gestalten.

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einzelner Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 1,5 m betragen. Die Breite einzelner Dachflächenfenster darf max. 0,8 m betragen. Dabei ist ein Mindestabstand des Dachaufbaues, des Dacheinschnittes bzw. des Dachflächenfensters von 0,8 m zuzüglich zu dem Abstand des Ortgangs zur aufgehenden Wandkonstruktion vom Ortgang einzuhalten.

2.1.4 Fassadengestaltung

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus Faserzementplatten, glänzendem Metall, glänzenden Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung statthaft. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlagen errichtet werden.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Oberkante (OK) der Straßenoberfläche der vorgelagerten Erschließungsanlage, nicht überschreiten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wallartige Aufschüttungen im Bereich der Gebäude sind nicht zulässig. Abgrabungs- und Auffüllungsböschungen dürfen maximal im Neigungsverhältnis 1:4 ausgebildet werden.

HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 11 - 22 des Gesetzes über das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Ausführung, in Form von Dränpflaster, einzurichten.

Anforderungen an den Brandschutz

Es wird auf § 7 LBauO hingewiesen, wonach bauliche Anlagen auf den Grundstücken so anzuordnen sind, "daß sie sicher zugänglich" sind. "Für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräten muß die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit gewährleistet sein." Danach können auch größere Abstandsflächen gefordert werden. Der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken muß in der Regel mindestens 3,5 m betragen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für

das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES	1
1.1	Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches.....	1
1.2	Anlass für die 3. Änderung und Erweiterung	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
3	BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN	4
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN	4
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	5

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wöllstein hat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Krümmgewann“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Wöllstein nördlich der Bundesstraße B 420. Der Erweiterungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 9, Parzelle Nr. 69/6 sowie Teile der Parzellen Nr. 69/4. Insgesamt weist der Erweiterungsbereich eine Fläche von ca. 450 qm auf.

Der Bereich der 3. Teiländerung wird südwestlich und südöstlich von einer öffentlichen Grünfläche begrenzt. Im Nordwesten tangiert die Landesstraße (L415) das Plangebiet. Im Norden verläuft die Straße „In der Krümmgewann“, die das Plangebiet erschließt. Im Nordosten grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an.

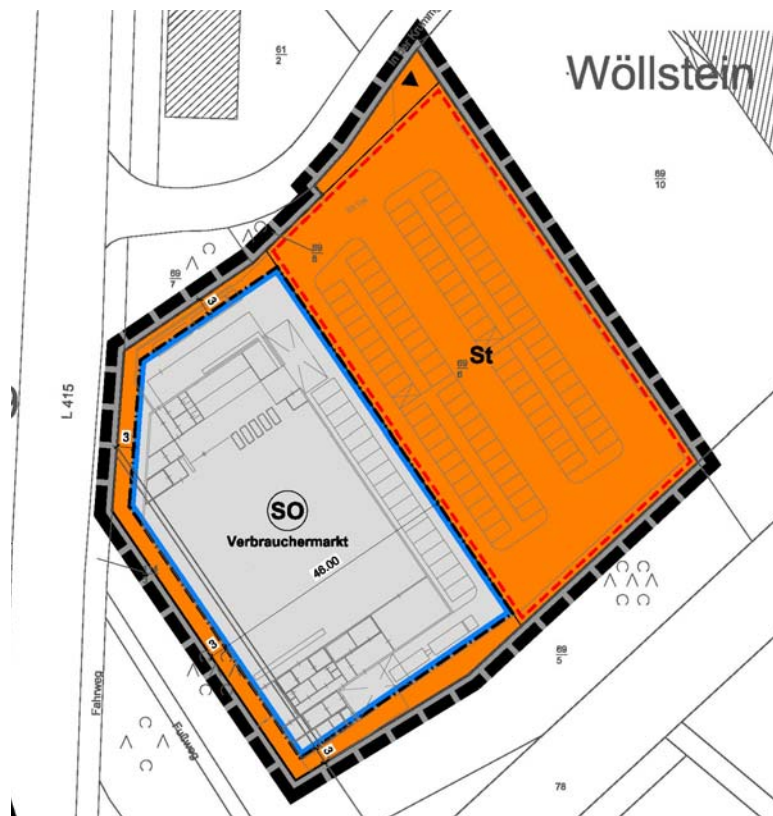


Abb.1: Bebauungsplanausschnitt „In der Krümmgewann“ 3. Teiländerung und Erweiterung, ohne Maßstab.

Das Plangebiet „In der Krümmgewann“ ist bereits bebaut. Die vorhandenen Gebäude beherbergen einen weiteren Verbrauchermarkt (Aldi), einen Getränkegroßhandel, einen Dachdeckerbetrieb, einen Elektrohandel sowie weitere Einzel- und Großhandelsbetriebe.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

1.2 Anlass für die 3. Änderung und Erweiterung

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „In der Krümmgewann“ weist für das nordwestliche, bereits bebaute Gebiet des hier vorliegenden Änderungsbereich bislang gewerbliche Bauflächen nach § 8 BauNVO aus.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans „In der Krümmgewann“, 3. Änderung und Erweiterung, betrieb die Firma EDEKA seit Februar 1995 einen Lebensmittelmarkt, der auf einer Verkaufsfläche von 1.070 qm das für Lebensmittel-Vollsortimenter typische Warenangebot bereithielt. Im Herbst 2007 wurde der EDEKA - Markt durch Brandstiftung zerstört. Dieser Markt soll nun an gleicher Stelle wiederaufgebaut werden. Außerdem soll – aufgrund eines geänderten Verbraucherverhaltens, das sich in einer wachsenden Nachfrage nach Vielfalt der angebotenen Waren äußert, die Verkaufsfläche gegenüber dem bisherigen Markt vergrößert werden.¹ Die Erweiterung des EDEKA – Marktes war bereits vor der Zerstörung des EDEKA – Marktes durch den Brand geplant, bei einem Wiederaufbau des Marktes soll die Verkaufsfläche bereits um die geplante Erweiterungsfläche vergrößert werden.

Geplant ist eine Erweiterung des EDEKA – Marktes von 1.070 qm auf 1.651 qm Verkaufsfläche. Um das Vorhaben durchführen zu können, muss zu dem ehemaligen Bestandsgrundstück eine rund 450 qm große Grundstücksfläche erworben werden, die bislang als Grünfläche genutzt wird.

Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche des neu zu errichteten EDEKA-Marktes ist dieser nun als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 BauNVO einzustufen. Planungsrechtlich ist ein derartiger Betrieb in einem Gewerbegebiet nicht zulässig, sondern nur in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und gleichzeitigen Steuerung der Sondergebietsnutzung wird eine Änderung der bisherigen Bestimmungen sowie eine Erweiterung der überbaubaren Flächen für die Neuerrichtung des Verbrauchermarktes notwendig .

¹ Aus: Raumordnerischer Entscheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Obere Landesplanungsbehörde) zur Erweiterung des EDEKA – Marktes in Wöllstein, Neustadt an der Weinstraße, März 2007, Seite 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Teiländerung befindet sich im südwestlichen Abschnitt des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Krümmgewann“. Zwischenzeitlich wurde der Plan in mehreren Verfahren geändert.

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan war der Änderungsbereich bislang als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. In der nun dritten Teiländerung soll für den gewählten Änderungsbereich ein „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt sowie die überbaubare Fläche in südwestlicher Richtung erweitert werden.

Zu Beginn des Jahres 2007 wurde von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Obere Landesplanungsbehörde) ein raumordnerisches Verfahren zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz Rheinland Pfalz durchgeführt. Gegenstand des Verfahrens war die geplante Erweiterung des damals noch bestehenden EDEKA – Marktes im Plangebiet „In der Krümmgewann“ in Wöllstein mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.651 qm. Als Ergebnis wurde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgehalten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung beschränkt die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes auf maximal 1.651 qm, sodass die Ziele der Raumordnung gewahrt sind.

Ziel der angestrebten Bebauungsplanänderung ist es, in Wöllstein die Fläche zur Sicherung eines Einzelhandelsbetriebes (EDEKA – Markt) inklusive der gewünschten Erweiterungsfläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wöllstein ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist daher unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben im Parallelverfahren zu ändern.

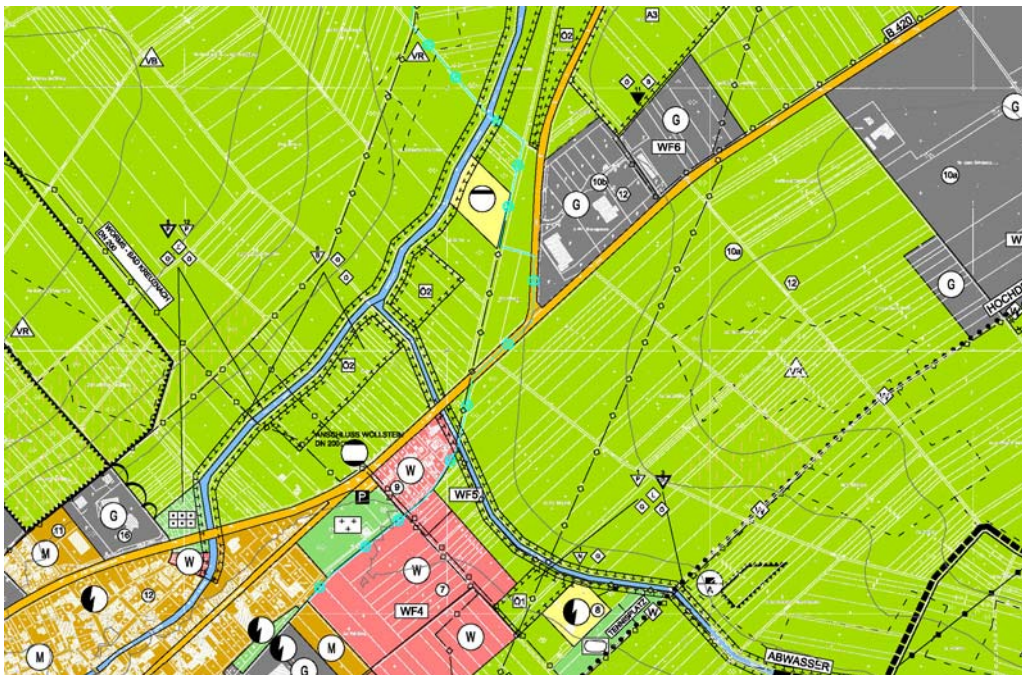


Abb. 2: Planausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es, im südwestlichen Teil des Plangebietes „In der Krümmgewann“ eine Fläche zum Wiederaufbau und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu ist die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich, da die Größenordnung, ab der Einzelhandelsbetriebe als „großflächig“ einzustufen und demzufolge nur in einem „Sondergebiet“ zulässig sind, überschritten wird. Zusätzlich ist vorgesehen, die überbaubare Fläche in südwestlicher Richtung geringfügig zu vergrößern.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes „In der Krümmgewann“, das vollständig bebaut ist. Das Gebäude des Verbrauchermarktes fügt sich baulich-räumlich in die bestehende Umgebung innerhalb des Plangebietes ein, da sich im direkten Umfeld ein weiterer Verbrauchermarkt sowie gewerbliche Strukturen befinden. Aufgrund der gewünschten Erweiterung des EDEKA – Marktes und der damit verbundenen Größenordnung des Marktes, ab der ein Einzelhandelsbetrieb als „großflächig“ einzustufen ist, ist die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Das Gebäude des EDEKA – Marktes ist eingeschossig, mit geneigtem Dach. Das Grundstück des EDEKA-Marktes ist nahezu vollständig versiegelt. Neben den Gebäuden wird ein Großteil des Baugrundstücks für die Stellplatzanlage in Anspruch genommen.

Durch die Erweiterungsfläche in südwestliche Richtung wird ein Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche überbaut bzw. versiegelt. Während des Verfahrens wurde seitens der Kreisverwaltung angeregt, eine zusätzliche Randeingrünung entlang des Westteils des Sondergebietes vorzusehen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da das Baugrundstück an eine öffentliche Grünfläche angrenzt, auf der das Anpflanzen eines Feldgehölzes festgesetzt ist. Diese Pflanzung wurde seitens des Eigentümers (Bund) bislang nicht umgesetzt. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, diese Pflanzmaßnahmen auf der Grünfläche zu übernehmen.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Versorgungssituation in Wöllstein gesichert, verbessert und die kleinzentrale Funktion der Gemeinde gestärkt werden.

Aufgrund der Lage des Sondergebietes, der bislang vorherrschenden Nutzung des Grundstücks, der umgebenden Bebauung und den angrenzenden Flächennutzungen ist mit keinen unverträglichen Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen.

Durch den Markt kommt es erfahrungsgemäß zu einer Verkehrsbelastung von unter 120 KFZ/h. Die Verkehrsanbindungen sind für die vorgesehene Nutzung ausreichend leistungsfähig. Die Straßenquerschnitte der durch den Zu- und Abfahrtsverkehr betroffenen Straßen reichen für die zukünftigen Verkehrsmengen aus. Eine Erweiterung der Stellplatzfläche ist nicht vorgesehen. Die geforderten Abstände nach Landesstraßengesetz werden eingehalten. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Systeme.

Durch die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Kaufkraftsituation in Wöllstein und Umgebung zu erwarten.

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird in ein Rückhaltebecken am Appelbach eingeleitet. Dieses Becken wurde erst kürzlich unter Berücksichtigung des Gebietes erweitert; eine ordnungsgemäße Entsorgung ist somit gewährleistet.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die 3. Teiländerung sieht für den Änderungsbereich die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebiet“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Die Erforderlichkeit eines Sondergebietes begründet sich durch die Größenordnung des geplanten Verbrauchermarktes, der nach einem Brand neu aufgebaut und – im Vergleich zum ehemals dort ansässigen Verbrauchermarkt – über eine Verkaufsfläche von 1.651 qm verfügen soll (vorher: 1.070 qm Verkaufsfläche).

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.651 qm ist der neu geplante Verbrauchermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, so dass eine baurechtliche Zulässigkeit nur innerhalb eines sonstigen Sondergebietes erreicht werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet wird neben den Beschränkungen der Verkaufsfläche auf 1.651 qm und der Grundfläche für Gebäude auf 2.550 qm, die Obergrenze von 3.500 qm für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.

Aus ortsgestalterischen sowie auch stadthygienischen Gründen (Belichtung und Besonnung) wurden Höhenbegrenzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In Anlehnung an den Gebäudebestand werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen erlauben eine eingeschossige Bebauung.

Die gewählten Höhen stellen sicher, dass sich der Baukörper nicht unverhältnismäßig - aus Blickrichtung von der freien Landschaft - aus dem Gelände heraushebt und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft entsteht. Außerdem entsprechen diese Gebäudehöhen denen der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Höhenfestsetzungen mittels Gebäudehöhe gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftsbildverträgliche Architektur.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden per Baugrenzen vorgegeben. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise a1 ermöglicht die Errichtung von Gebäude auch über 50 m Länge innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Grundstücksumlegung sind nicht erforderlich. Die erforderlichen Flächen sollen freihändig erworben werden.