

Wöllstadt

Siedlungsstruktur

Wöllstadt ist eine Gemeinde mit zwei Ortsteilen, Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt. Sie hat rd. 6.200 Einwohner (2008) und ist als Kleinzentrum im Ordnungsraum eingestuft. Die Gemeinde hat die Funktion eines Wohnstandortes und weist für den Zeitraum 2000 bis 2008 einen Bevölkerungsanstieg von 3,8 % aufgrund positivem natürlichem Saldo und Zuwanderung auf. Die gewerbliche Entwicklung ist schwach ausgeprägt (ca. 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2008).

Wohnen und Gewerbe

Die Entwicklung der Wohnbauflächen soll sich zukünftig auf beide Ortsteile gleichmäßig verteilen. In Ober-Wöllstadt stehen im Norden und Osten insgesamt ca. 7 ha und in Nieder-Wöllstadt im Norden ca. 5 ha Wohnbauflächen zur Verfügung. Für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Kalkofen“ im Westen von Nieder-Wöllstadt zwischen der Bahntrasse und der geplanten Ortsumgehung (B 3) vorgesehen (ca. 7 ha). In Ober-Wöllstadt sind keine Gewerbeflächen geplant.

Einzelhandel

In Wöllstadt sind keine regional bedeutsamen Einzelhandelsstrukturen vorhanden.

Verkehr

Zur verkehrlichen Entlastung der Ortsdurchfahrten von Ober- und Nieder-Wöllstadt ist eine Umgehung im Zuge der B 3 in Verbindung mit der Verlegung der B 45 nördlich von Niddatal-Ilbenstadt beabsichtigt. Das Gesamtprojekt ist im gültigen Bundesverkehrswegeplan dem „Vordringlichen Bedarf“ zugeordnet. Der viergleisige Ausbau der Schienenstrecke Frankfurt West – Bad Vilbel – Friedberg – Gießen ist zur Trennung von Fern- und Nahverkehr und für einen störungsfreien S-Bahnverkehr vorgesehen. Allerdings ist der Abschnitt Friedberg – Gießen von der Kernzone des Limes betroffen, der seit 2005 als UNESCO-Weltkulturerbe geschützt ist. Gegebenenfalls vorhandene Konflikte werden im Planfeststellungsverfahren bearbeitet. Anbindungen an das überörtliche Fahrradrouthenetz sind in Richtung Friedberg (B 3), Nieder-Rosbach (K 11) und Rodheim (L 3204) geplant.

Grünflächen

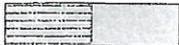
Es sind keine Neuplanungen von Grünflächen vorgesehen.

Landschaft

Das Gemeindegebiet liegt am Rande der Wetterau und ist durch eine hügelige Landschaft geprägt, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Es besteht ein isoliert liegendes Waldgebiet (sog. „Forsterwald“) im Süden Nieder-Wöllstadts. Aubach und Gänsbach, Beunebach und Weinbach sowie einige kleinere Gewässer durchziehen das Gemeindegebiet und münden in die Nidda. Besonders bemerkenswert sind das FFH-Gebiet „Beunebachau“ im Westen von Nieder-Wöllstadt sowie der als Europäisches Vogelschutzgebiet vorgesehene, bereits als Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ ausgewiesene Auenbereich der Nidda.

Westlich der Ortslagen und südöstlich im Auenbereich der Nidda sind „Vorranggebiete für Regionalparkkorridor“ vorgesehen mit Anbindungen nach Rosbach, Karben und Niddatal. Als konkrete Maßnahmen wird zurzeit der Regionalpark-Niddaradweg entwickelt.

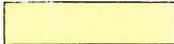
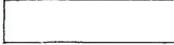
Legende Hauptkarte – Regionaler Flächennutzungsplan

		Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur		
	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr.2 HLPG § 5 Abs 2 Nr 1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs 3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs 2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeitplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.
Verkehr		
	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr 3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.

Legende Hauptkarte – Regionaler Flächennutzungsplan

	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienerfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.
Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.
	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

Legende Hauptkarte – Regionaler Flächennutzungsplan

Land- und Forstwirtschaft		
	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
Natur und Landschaft		
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
Rohstoffsicherung		
	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

Legende Hauptkarte – Regionaler Flächennutzungsplan

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

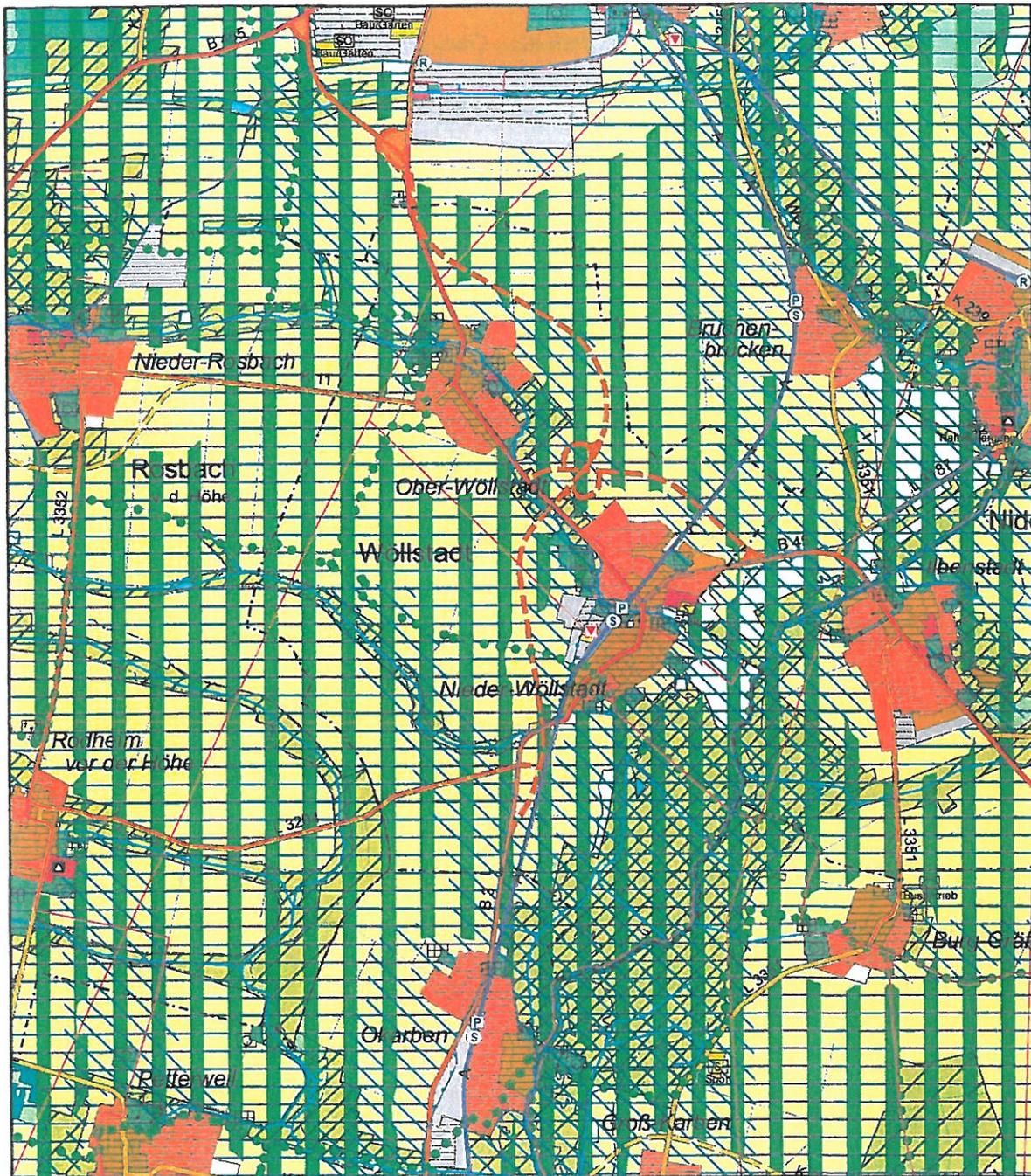
Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Wöllstadt

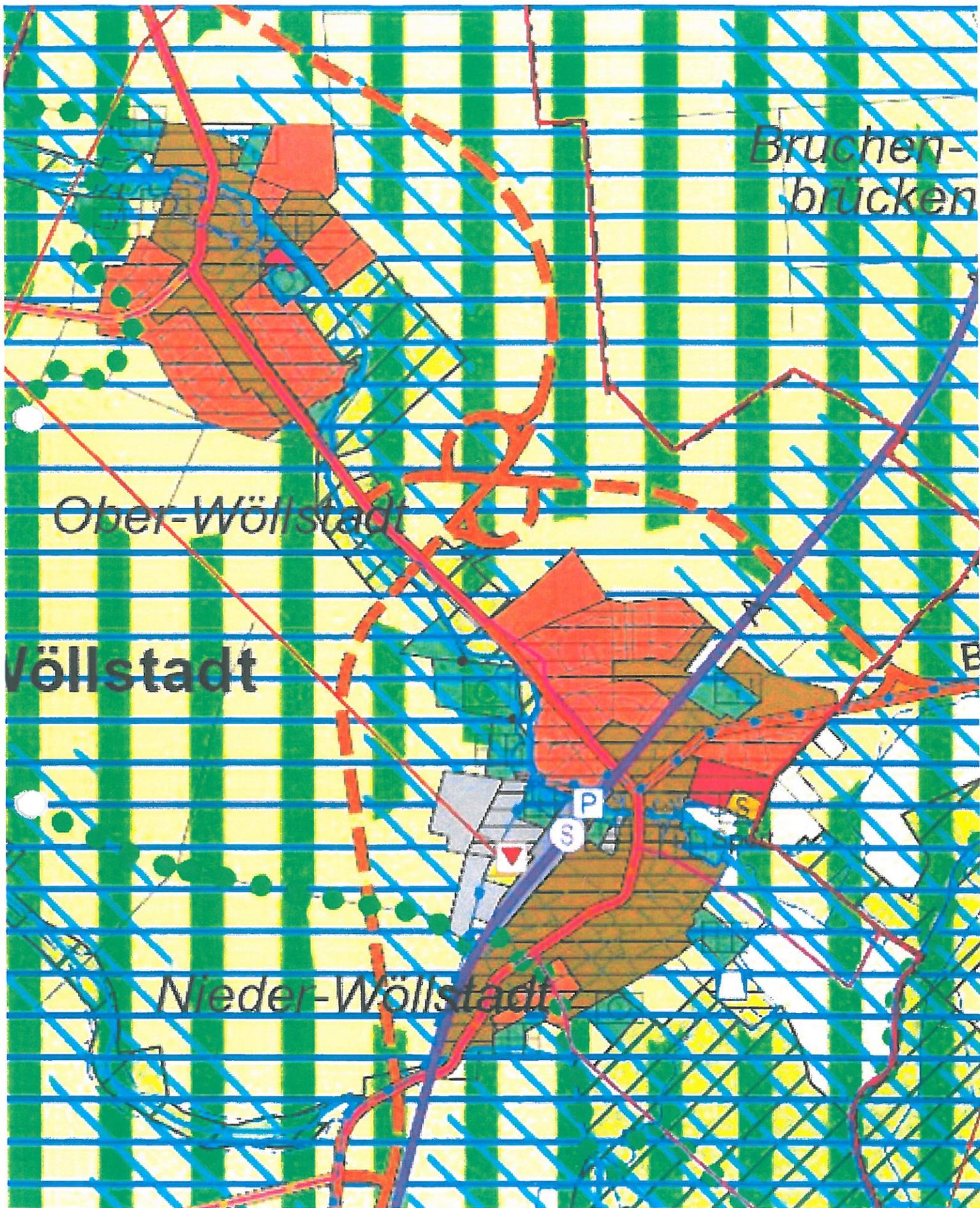
Ausschnitt aus der Hauptkarte



Flächenübersicht (Auszug)

Gemarkungsfläche 1538 ha

Flächennutzungen	insgesamt	davon geplant
Wohnbaufläche	69 ha	12 ha
Gemischte Baufläche	78 ha	5 ha
Gewerbliche Baufläche	11 ha	7 ha
Grünfläche	29 ha	
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	274 ha	
Regionalparkkorridor	11 km	

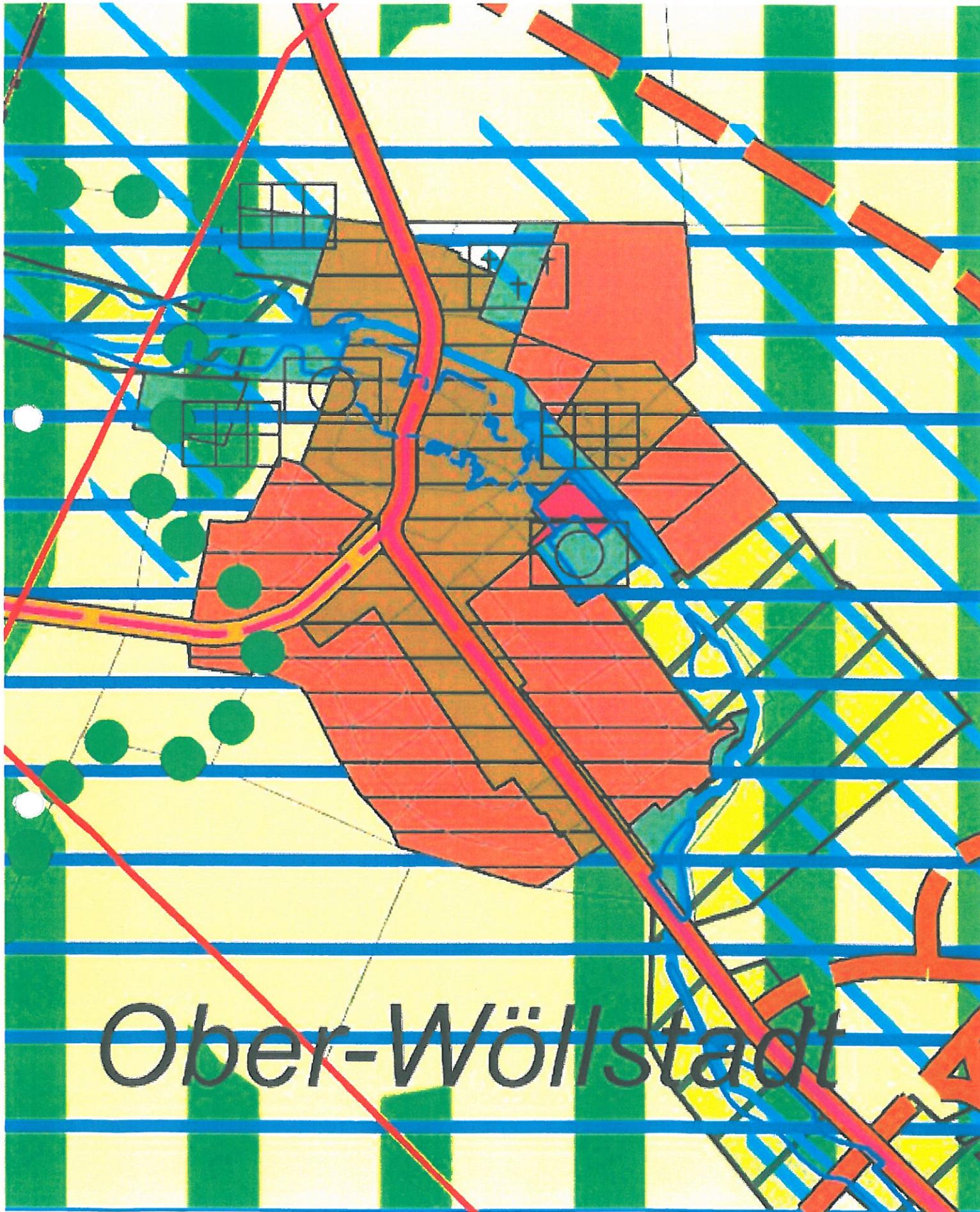


Bruchen-
brücken

Ober-Wöllstadt

Wöllstadt

Nieder-Wöllstadt



Ober-Wöllstadt

