

LANDSCHAFTSPLANUNG-BAULEITPLANUNG-ORTSPLANUNG

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG
=====

Entsprechend § 9 Abs. 8 BBauG
=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
mit integriertem Landschaftsplan
für das Gebiet "Auf dem Bockzahl"

Stadt Schotten, den

Bürgermeister:.....
(Bacher)

GÖTTE + PARTNER

Juli 1982 we-kro

**FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA · IAKS
6230 FRANKFURT/M.-HÖCHST TELEFON 0611/306055**

0.0. INHALT
=====

- 1.0. Voraussetzungen
- 2.0. Bestandsaufnahme
- 3.0. Bewertung
- 4.0. Planung
- 5.0. Kostenschätzung
- 6.0. Folgeverfahren

1.0. VORAUSSETZUNGEN
=====

Für die Nutzung des Geltungsbereiches liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Schotten vor. Es war eine Nutzung durch Appartementwohnungen als Dauer- und Ferienwohnung vorgesehen. In diesem Gebiet waren Sportanlagen, Restaurationsbetriebe mit Kegelbahn etc. vorgesehen.

Die vorgenannten Einrichtungen waren in Form von acht 6-geschossigen Baukörpern geplant und bildeten einen inneren Kern. Wie ein Ring legten sich um die innere Bebauung 1- bis 2-geschossige Wohnanlagen, bestehend aus 57 gruppierten Wohneinheiten.

Aufgrund von Änderungen in der Bauleitplanung hat die Stadt Schotten eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 "Auf dem Bockzahl" vorbereitet. Die Genehmigung des vorgelegten Entwurfs wurde vom Regierungspräsidenten in Gießen versagt, da die Aufstellung eines Landschaftsplanes für unbedingt erforderlich gehalten wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird z.Zt. geändert. Neben Wohnbaufläche und Sonderbaugebiet für ein Hotel sieht er südlich des vorgenannten Planungsgebietes innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche zwei öffentliche Grünflächen zur Erhaltung und Neuanlage von Feldgehölzen vor.

2.0. BESTANDSAUFNAHME

2.1. Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt auf einem Höhenrücken (ca. 314 m ÜNN), der die Ortslage von Schotten im Süden begrenzt. Im Nordwesten fällt die Hangkante ab zur Nidda und im Südosten zum Michelbach. Der Höhenrücken ist Ausläufer eines Basalt-rückens (Bockzahlberg) der nach Südwesten hin zur Einmündung von Michelbach in Nidda abfällt.- Südlich bindet der Naturpark "Hoher Vogelsberg" an.

2.2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Nach dem letzten Auszug aus dem Veränderungsnachweis teilt sich das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Flurstücke 93/2-6. Es teilt sich also in 5 einzelne Flurstücke. Eigentümer aller Flurstücke in diesem Bereich ist die Ruhr-Lippe-Wohnungsbau GmbH, Soest. Die erwähnten Flurstücke sind im Sinne des Bebauungsplanes geteilt, wobei das Flurstück 93/6 die Straßenverkehrsfläche darstellt. Umlaufend um das Grundstück läuft in Form eines Wirtschaftsweges das Flurstück 92/1. Eigentümer dieses Flurstückes ist die Stadt Schotten.

2.3. Geologie und Böden

Die Ausläufer des Vogelsbergmassivs sind gekennzeichnet durch starke vulkanische Basalte über dem Untergrund, die gegen Ende der Diluvialzeit mit Löss überschüttet wurden. (Vergl. auch Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan). Darüber haben sich im Planungsgebiet Böden mit mehr oder weniger hohem Nährstoffvorrat entwickelt, toniger-schluffriger Lehm (mittel-flachgründige, steinige Böden; Braunerden).

2.4. Vegetation

Das Planungsgebiet ist Standort des "typischen Perlgras-Buchenwaldes".

Zu den bodenständigen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation gehören Buche, Traubeneiche, Hainbuche, Esche, Bergahorn, (Winterlinde); in Waldmänteln und Hecken zusätzlich Feldahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Salweide.

Weiterhin Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Wildrosen, Hasel, Brombeere, schw. Holunder, Kreuzdorn, gewöhnlicher Schneeball, rote Heckenkirsche, Himbeere, Stachelbeere, Waldrebe.

Das Gebiet wird von mehreren hecken- und feldholzinselartigen Gehölzgruppen strukturiert, die vorwiegend parallel zur Hangkante verlaufen. Sie bestocken Geländestufen (an der Jahnstr. auf ca. 1,50 m hoher Böschung) oder Lesesteinwälle (zur realen Vegetation gehören u.a.: Hainbuche, Süßkirsche, Rotdorn, Brombeere, Feldahorn, Schlehe, Spitzahorn).

Am Sportplatz, vorwiegend mit Hybridpappeln umstellt, hainartige Gehölzflächen mit Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, teilweise Fichte (im N) und Robinien mit Hainbuche beige-mischt (im S).

Zwischen Straße "Am Bockzahl" und B 276 eine mehr oder weniger dichte Gehölzfläche mit Süßkirsche, Weide, Bergahorn, Winterlinde, Kastanie und nahe der B 276 Fichten. Zu erwähnen sind weiterhin eine einseitige Lindenallee an der Straße "Am Bockzahl" nördlich des Sportplatzes und eine Kirschbaumallee südlich davon.

2.5. Nutzungen

Wie im Bestandsplan dargestellt, wird der Geltungsbereich vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, abgesehen von einem Teilbereich im Nordosten, der als Sportplatz genutzt wird. Im Nordwesten grenzt hinter der Jahnstraße das Neubaugebiet "Märzwiese" II (Bebauungsplan Nr. 6), im Nordosten der Sportplatz und Süden und Westen wieder landwirtschaftliche Nutzfläche an (oberhalb der B 276 liegt ein ehem. Steinbruch). Nördlich des Geltungsbereiches an der Straße "Am Bockzahl" ist nach dem FNP der Stadt ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches jedoch nicht gänzlich genutzt wird. (Neben zwei Gewerbehallen ist eine lockere Streuobstwiese vorhanden).

3.0. BEWERTUNG

Wie die Besprechungen der Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan Nr. 7 in der Vergangenheit gezeigt haben, muß dem Landschaftsbild besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.- Unter diesem Punkt wird deshalb vorwiegend das Landschaftsbild aus landschaftsplanerischer Sicht betrachtet.

Der zu bebauende Höhenrücken ist ein markantes, landschaftsgliederndes Element, das die Ortslage nach Süden auf natürliche Weise begrenzt und in die freie Landschaft überleitet.

Typisch für die vorhandene Kulturlandschaft sind die zeilenartigen Gehölzstreifen, welche optisch ausgehend von der Gehölzfläche am Sportplatz weithin das Bild dieses Höhenrückens prägen.

Sie sind wichtige Rückzugsräume für Vögel und Niederwild.- Als besonders landschaftsprägend sind die Lindenallee a.d. Straße "Am Bockzahl", das Hangwäldchen zwischen B 276, die Gehölze am Sportplatz (obwohl die Pappeln langfristig durch Linden ersetzt werden sollten) und der Gehölzstreifen a.d. Jahnstraße einzustufen. Markante Einzelpunkte sind einige Fichten.

Während der Südhang von Landwirtschaft und Feldgehölzen charakterisiert wird, ist der Nordhang mit Einfamilienhäusern bestanden, deren private Grünflächen durch die Bemühungen der Besitzer in der Zukunft für eine Wiedereingliederung in die Hangkante sorgen werden. Außer einem erhaltenswürdigen Bergahorn (Solitärstammbusch) ist Großgrün noch nicht vorhanden.

Wie das Luftbild zeigt, ist anzunehmen, daß die Hangkante ehem. mit Obstwiesen bestanden war. Eine solche ist in Höhe der Gewerbehallen noch vorhanden.

Die beabsichtigte Bebauung dieses Höhenrückens wird die Landschaft anhaltend verändern. Die Höhenkante wird überschritten und vorh. Gehölzbestand im Geltungsbereich entfernt. Ziel der Planung muß es sein, den Landschaftseingriff auf ein Minimum zu begrenzen und Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bebauung ist in das Landschaftsbild einzufügen, die Beziehungen zur umgebenden Landschaft sind wiederherzustellen und ein optimaler Sichtschutz muß vorgenommen werden.

4.0 PLANUNG

=====

4.1. Geltungsbereich

Die nunmehr dargestellte 1. Änderung des Bebauungsplanes dient in erster Linie einer wesentlich schonenderen und gestaltungsvolleren Bebauung der Bergkuppe, gegenüber dem noch geltenden und rechtskräftigen Plan. Ziel und Interesse der 1. Änderung ist ein harmonisches Einfügen in die Landschaft, eine in Form und Maßstab der Stadt Schotten (insbesondere des Bebauungsgebietes Märzwiesen) angepaßte Bebauung sowie eine Steigerung der Attraktivität der Stadt Schotten insbesondere in Bezug auf den Fremdenverkehr .

Die vorbereitete Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf dem Bockzahl" sieht innerhalb des Geltungsbereiches im westlichen Teil 2-geschossige Einfamilienhäuser vor (offene Bauweise, je zwei Häuser an der Grundstücksgrenze anliegend, Satteldach) und im Norden eine max. bis zu 4-geschossige Appartementanlage (gegliederte Bauweise, verschiedene Dachformen). Außerhalb der Baugrenzen sind Stichstraßen, Parkplätze und private Grünflächen vorgesehen.

Entsprechend der beschriebenen Kulturlandschaft wird der Gehölzbestand am Sportplatz nach Südwesten verlängert und optisch ein "bewaldeter" Höhenrücken aufgebaut:

Erreicht wird dies mit einer verdichteten Bepflanzung an der Süd- bzw. Südostseite (Sichtabschirmung), Abpflanzungen am Parkplatz und Spielplätzen, über unterbrochene Sichtschutzpflanzungen mit Bäumen 1. Ordnung zwischen Sondergebiet und Wohngebiet (vergl. Schnitte) und Rahmenpflanzungen im Wohngebiet. Neben dem strukturierenden Großgrün im Baugebiet (vorwiegend Bäume 2. Ordnung) wird der Geltungsbereich mit einer lockeren einseitigen Alleebepflanzung umgrenzt (zur

Offenhaltung der Sichtbeziehungen/Bäume 1. Ordnung).-
Für die Begrenzung der westlichen Nase des Höhenrückens
sorgt eine Obstbaumreihe.

Damit wird die Höhenkante in vertikaler Richtung verschoben
und die Bebauung integriert und "versteckt".- Im Bereich der
4-geschossigen Bebauung des Sondergebietes ist eine Dachbe-
grünung der umlaufenden 2-geschossigen Bebauung vorgesehen.
(Da die privaten Grundstückseigentümer ihre Vorgärten sicher-
lich selbst gestalten wollen, werden über die Rahmenpflanzung
hinaus keine Festsetzungen getroffen). Die Bepflanzung ist
gleichzeitig ein wichtiger Windschutz.

Um gegenseitige Störungen jeglicher Art zu vermeiden, wurden
für das allgemeine Wohngebiet und das Sonderbaugebiet ge-
trennte Erschließungswege gewählt.

Das Sonderbaugebiet wird durch die Bockzahlstraße mit einer
Zufahrt erschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet wird von dem Ende der Jahnstraße
her erschlossen.

Um eine wirtschaftliche Verlegung von Ver- und Entsorgungs-
leitungen zu ermöglichen, wurde der Wirtschaftsweg mit in
den Geltungsbereich aufgenommen. Dieser umschließt das Be-
bauungsgebiet und mündet nordöstlich wieder in die Bockzahl-
straße. Der Wirtschaftsweg soll in seiner bestehenden Form
erhalten bleiben.

4.2. Außenbereich

Für Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Empfehlungen und
Hinweise gemacht (sie beziehen sich vorwiegend auf Flächen
im öffentlichen Besitz; Flur 7, Flurstücke 95 und 98):

- a) Erhaltung und Pflege vorh. Gehölzbestandes, zur Erhaltung der Kulturlandschaft,
- b) mittelfristige Nutzung der Pappeln um den Sportplatz und Neuanpflanzung von Linden, zur ökologischen Vereinheitlichung des Landschaftsgefüges,
- c) langfristige Umwandlung des Robinienwäldchens durch Unterpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation, zur Verbeugung einer weiteren Verfälschung der realen Vegetationsdecke,
- d) Anpflanzung einer Feldholzinsel südlich des Geltungsbereiches mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation, zum Ausgleich für verlorengegangene Feldgehölze,
- e) Anpflanzung von Großgrün auf Parkplätzen und an Garagen im Baugebiet a.d. Märzwiese (öffentlicher Besitz) zur Strukturierung des Wohngebietes (die Straßen sind zu eng),
- f) Erhaltung der Obstwiese und der Feldgehölze bei den Gewerbehallen bzw. Ersatzpflanzungen bei Inanspruchnahme des Geländes für Wohnbebauung (Abpflanzung der Gewerbehalle).- Wegen der stark abfallenden Hangkante hat die Maßnahme keine unmittelbare Auswirkung auf den Geltungsbereich.

Besonders der Pkt. d) ist eine wichtige Maßnahme, die simultan zur Bebauung entstehen sollte.

5.0. KOSTENSCHÄTZUNG
 =====

Die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen verursachen folgende Kosten :

1. Bau der Entwässerungsanlage	DM	550.000,--
2. Bau der Versorgungsanlage, Bewässerung	DM	80.000,--
3. Straßenausbau	DM	450.000,--

4. Stromversorgung

DM 140.000,--

DM1.220.000,--

=====

Die Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich werden von den Eigentümern vorgenommen.

6.0. DIE PLANENTWICKLUNG UND DIE FOLGEVERFAHREN

=====

Die Stadt Schotten hat die zur Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlichen Beschlüsse zu fassen und den Plan zur Genehmigung beim Regierungspräsidenten vorzulegen.

In der Folge sind bodenordnende und erschließungstechnische Maßnahmen einzuleiten.