



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 19

„Festplatz und Freizeitpark“

3. Änderung im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen

Teilbereich 2 Vulkaneum

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 20.11.2014

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Dipl.-Geogr. J. Adler (Stadtplaner AKH)

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30

E-Mail: fischer@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	5
1.3	Verfahrensstand	5
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.6	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	7
2.2	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	8
2.3	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	8
3	Landschaftspflege und Naturschutz	9
3.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	9
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima	10
3.3	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes	10
3.4	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	10
3.5	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	11
3.6	Vermeidung von Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien	11
3.7	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	11
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
4.1	Wasserversorgung	11
4.2	Abwasserbeseitigung	11
4.3	Wasserschutzgebiete	12
5	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	12
5.1	Straßen und Verkehrsflächen	12
5.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	12
5.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	12
5.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	12
5.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	13
5.6	Brandschutz	13
6	Immissionsschutz	15
7	Denkmalschutz	15
8	Altlasten, Abfall und Bergbau	15
9	Bodenordnung	16
10	Kosten	16

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

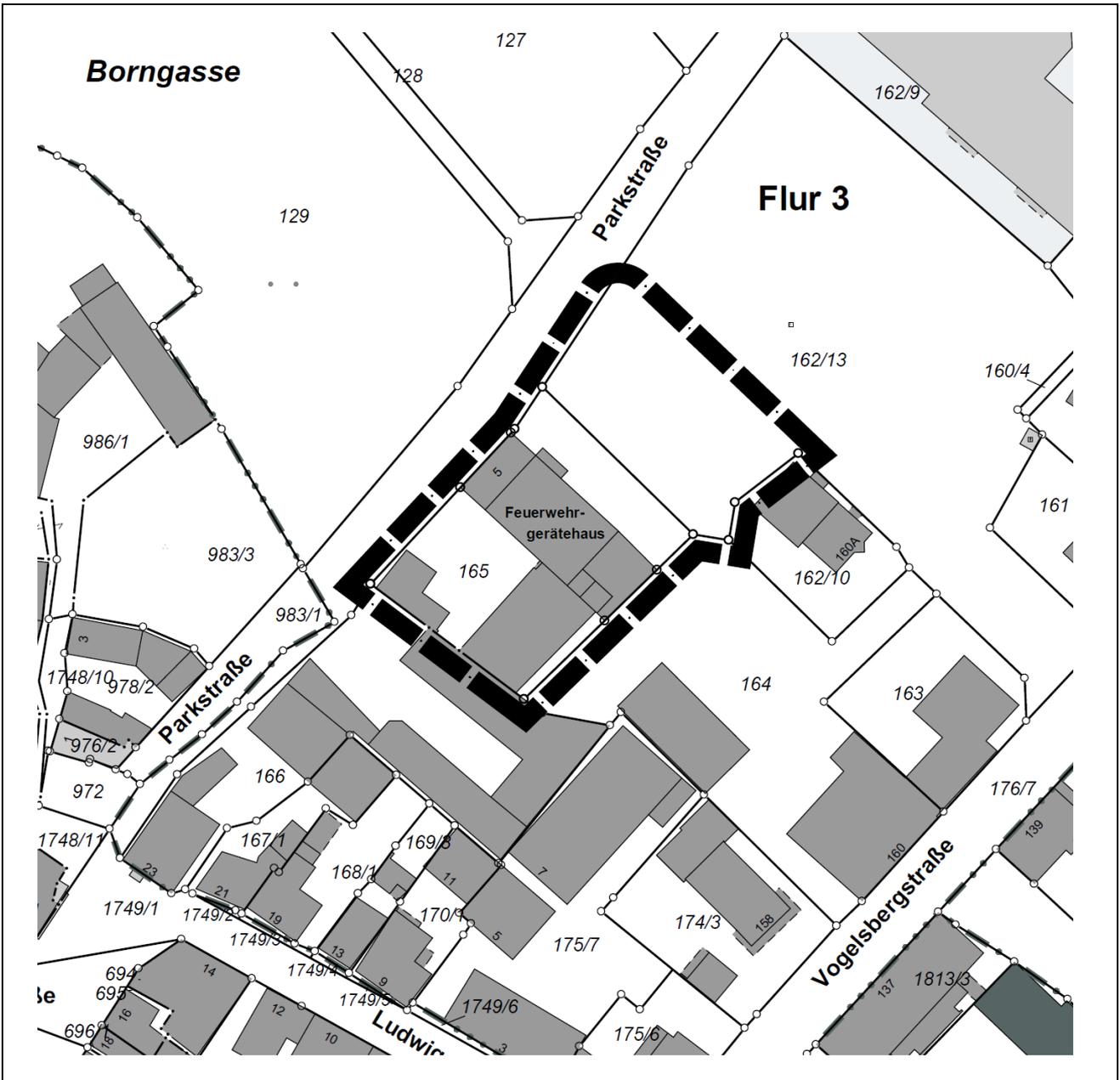


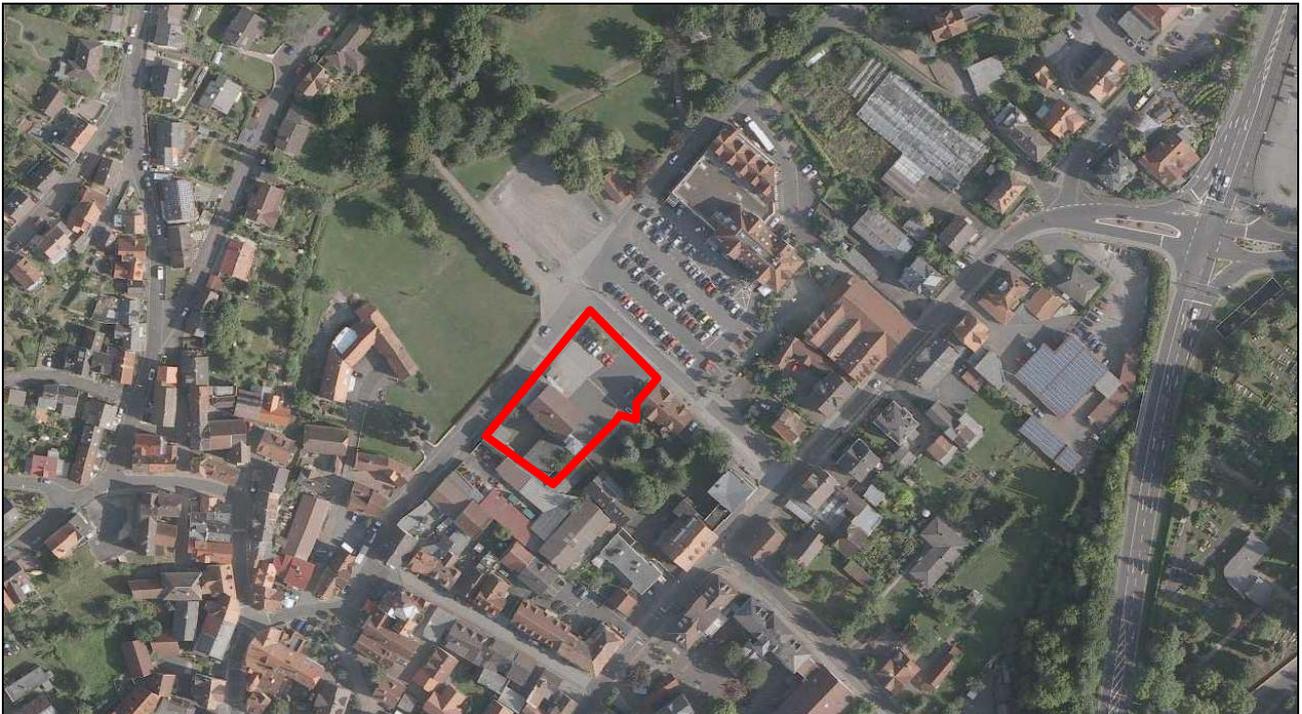
Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

In der Kernstadt Schotten ist im Bereich südlich der Parkstraße die Errichtung eines sog. Vulkaneums als themenbezogenes Museum geplant. Im Bereich des Plangebietes war zunächst die Errichtung eines Fachmarktzentrens vorgesehen, die Planung wird jedoch an diesem Standort nicht weiter verfolgt. Zur Umsetzung des nunmehr geplanten Vorhabens ist der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ teileräumlich entsprechend zu ändern, da für den Bereich des Plangebietes bislang eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt ist. Der Bereich des Plangebietes ist vormals als Standort für das Feuerwehrgerätehaus genutzt worden und soll nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist insofern eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung, sodass auch im Sinne des § 1a BauGB eine weitere Bebauung im Innenbereich ermöglicht wird. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für den Teilbereich 2 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Abb.2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (02.07.14)

genordet, ohne Maßstab

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für den Teilbereich 2 Vulkaneum sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Vulkaneum, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des zugrunde liegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 von 1993 an die Planung angepasst.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus jedoch nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	23.08.2012 und ergänzend 03.04.2014 Bekanntmachung: 19.07.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB	28.07.2014 – 29.08.2014 Bekanntmachung: 19.07.2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB	Anschreiben: 18.07.2014 Frist: 29.08.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	20.11.2014

Die Bekanntmachungen erfolgen im *Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau*.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für den Teilbereich 2 Vulkaneum umfasst in der Gemarkung Schotten, Flur 3, die Flurstücke 165 sowie 162/13 teilweise und somit eine Fläche von rd. 0,2 ha. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Parkstraße und nordöstlich durch die Vogelsbergstraße begrenzt. Südlich schließt sich bestehende Bebauung an, während sich nordwestlich die Parkanlagen mit bestehenden Grün- und Freiflächen befinden.

1.5 Übergeordnete Planungen

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dargestellt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als *Gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO überlagert durch die symbolhafte Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes somit zunächst entgegen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“** von 1993, der für den Bereich des Plangebietes bislang eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und öffentliche Parkplatzfläche festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ sowie auch der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ Teilbereich 2 Vulkaneum aufgehoben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ Teilbereich 2 Vulkaneum zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Flächen für den Gemeinbedarf (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Festsetzung durch die Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Vulkaneum, um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Baugebieten, vielmehr handelt es sich grundsätzlich um Flächen für selbstständige Anlagen. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung bestehen für Gemeinbedarfsflächen keine Vorgaben über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach der BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Der Bebauungsplan setzt daher durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest und beinhaltet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sodass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eindeutig formuliert werden können.

2.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

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. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl (1.2.1.2), die Geschossflächenzahl (1.2.1.1) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1.2.1.3) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Mit der Festsetzung wird somit eine Bebauung ermöglicht, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und zugleich auch eine zweckentsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für die Fläche für den Gemeinbedarf eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

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 Brutto-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.

Der Bebauungsplan begrenzt für die Fläche für den Gemeinbedarf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Darüber hinaus werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen (1.2.2.1). Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass in der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig sind.

2.2 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt zunächst fest, dass im Plangebiet Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteine etc.), um somit den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann jedoch ausnahmsweise von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. für Feuerwehrumfahrten, Rollstuhlrampen etc.).

Zudem gilt es innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf je fünf Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste zu pflanzen. Die Artenliste ist dabei als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

2.3 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind unter Punkt 3 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ Teilbereich 2 Vulkaneum aufgenommen worden. Gegenstand ist die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, da sich diese als häufigem Wandel unterliegende

Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auch negativ auswirken können.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Vogelsbergstraße sowie der Bedeutung des Stadtbildes und den Anforderungen des Denkmalschutzes wird daher festgesetzt, dass Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben unzulässig ist. Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen zudem betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3 Landschaftspflege und Naturschutz

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird daher darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden kann. Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich 2 Vulkaneum werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich ist.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

3.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im April 2014 eine Kurzbegehung des Plangebiets durchgeführt. Die Flächen des Plangebiets sind demnach abgesehen von einer regelmäßig gepflegten Rasenfläche mit zwei kleinkronigen Ahornbäumen und einem in den Geltungsbereich ragenden Blutahorn bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt.



Plangebiet von Norden



Blick in den Innenhof

Das Plangebiet weist somit keine naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen auf. Einzig der Gebäudebestand ist als potenzielles (Teil-)Habitat für Fledermäuse und Vögel geeignet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher anzuraten, diese Bereiche im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans auf das Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren (z.B. im Rahmen einer biologischen Baubegleitung vor dem Abbruch oder der Sanierung von Dach- und Turmbereichen).

3.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo allenfalls mit einer weiteren geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Zudem sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (mit aus betriebstechnischen Gründen zulässigen Ausnahmen, z.B. für Feuerwehrzufahrten). Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

3.3 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 5421-401 *Vogelsberg* in etwa 400 m nördlicher Entfernung und das FFH-Gebiet 5420-304 *Laubacher Wald* in ca. 1,5 km westlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des nahen Vogelschutzgebiets infolge einer Bebauungsplan-Änderung innerhalb der Ortslage nicht zu erwarten ist, können nachteilige Auswirkungen im Ergebnis ausgeschlossen werden.

3.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

3.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3.6 Vermeidung von Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesicherte Nutzung fügt sich hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen entsprechend in den umgebenden Bestand und die angrenzenden Nutzungsstrukturen ein. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

3.7 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesicherte Nutzung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes durch Anschluss an die bestehenden Netze gesichert werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

4.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für den Tiefbrunnen „Stausee“ und im Wasserschutzgebiet „OVAG-Kohden-Rainrod“. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes vom 07.02.1929.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die Vogelsbergstraße und die Parkstraße. Die Erschließung des Plangebietes bleibt durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf können Flächen für Stellplätze bzw. Anlagen für den ruhenden motorisierten Verkehr bereitgestellt werden.

5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Kanäle geleitet oder vor Ort zur Versickerung gebracht.

5.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung sind bereits Bestand oder werden im Zuge der weiteren Planung neu verlegt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Eine Neuverlegung von TK Linien ist z.Z. nicht geplant.

OVAG Netz

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4-kV-Kabel vorhanden und es befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechende Bestandspläne anfordern. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (06043) 9810.

Wir bitten die Stadt Schotten bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Schollen dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Schotten vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

5.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung kann für den Geltungsbereich voraussichtlich gesichert werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaß-

nahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das den kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, der angegebenen Geschossflächenzahl von 1,6 der max. zulässigen 2 Vollgeschosse und die max. Höhe der baulichen Anlagen Rettungshöhen nach HBO- beträgt bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung – schutzzielorientiert betrachtet- 96 cbm/h = 1.600 l/min. Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil –Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis festzulegen.

6 Immissionsschutz

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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für das geplante Vulkaneum im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

7 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

8 Altlasten, Abfall und Bergbau

Der Stadt Schotten liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Dez. 41.4

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Altablagerungen bzw. Altstandorte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Bei Abbruch- bzw. Erdarbeiten sollten anfallende Abfälle getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei geplanten Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 15.05.2009) der Regierungspräsidien in Hessen zu berücksichtigen. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial).

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht erforderlich.

10 Kosten

Der Stadt Schotten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Schotten und Linden, 21.10.2014 und 20.11.2014

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner AKH / SRL

Satzung 11/2014

(BG_Nr19 _Vulkaneum_10_13a.doc)