

STADT SCHOTTEN

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN NR. 19

"FESTPLATZ UND FREIZEITPARK"



BEGRÜNDUNG

GEPLANT: K / WS / H	PROJ.NR.: 908.2
GEZEICHNET:	PLANNR.:
GEPRÜFT:	FORMAT:
DATUM: 15.05.1992	MASSTAB:
BEARBEITUNGSSTAND:	
ENTWURF (1.OFF) 19.11.1990	
ENTWURF 08.08.1991	
ENTWURF (2.OFF) 15.05.1992	

PLANERGRUPPE

ROB

ARCHITEKTEN + STADTPLANER
DIETER M. KUNZE
HANS WEIHAUCH
PETER G. EWALD
6231 SCHWALBACH
TEL. 06196/85253

ENTWURF / 2. OFFENLEGUNG

S T A D T S C H O T T E N

Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 19

"FESTPLATZ UND FREIZEITPARK"

B E G R Ü N D U N G

aufgestellt im Auftrag
des Magistrats der Stadt S c h o t t e n

PLANERGRUPPE ROB, Architekten + Stadtplaner
6231 Schwalbach Ts., Schulstraße 6

Bearbeitung:
Entwurf 19.11.90 K/Ws/H/w (1. Offenlegung)
Entwurf 08.08.91 K/Ws/H/w (Genehmigungspl)
Entwurf 15.05.92 K/Ws/H/w (2. Offenlegung)

I N H A L T :	Seite
1. Lage und Abgrenzung	1
2. Aufgabenstellung / Verfahrensablauf	1
3. Übergeordnete Planungen	2
4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	2
5. Bestandsverhältnisse	2
Plan: Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen Situation	3
Liste: Baumbestand und Bewertung	4
6. Städtebauliche und grünordnerische Ziele	9
7. Begründung der Festsetzungen	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	11
7.4 Verkehrsflächen	11
7.5 Stellplätze und Garagen	11
7.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	11
Pflanzenliste	12
7.7 Grünflächen	13
7.8 Gestaltung	13
7.9 Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	13
7.10 Ausgleichsmaßnahmen	14
7.10.1 Bewertung des Plangebietes 1 aus ökologischer Sicht	14
7.10.2 Bewertung des Plangebietes 2 (Ausgleichsflächen)	15
7.10.3 Flächenbilanz	15
7.10.4 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen	16
8. Erschließung und Versorgung	17
9. Baugrundverhältnisse	17
10. Bodenordnung	17

1. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet 1 umfaßt den nordöstlichen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und schließt im Nordosten an das Sanierungsgebiet an. Es wird begrenzt von der Vogelsbergstraße, der Laubacher Straße, der Gartenstraße, dem Weg unterhalb der Gartenstraße sowie der Verbindungslinie des Weges unterhalb der Gartenstraße Nr. 9 mit der Vogelsbergstraße Nr. 156. Die Parkstraße trennt das Plangebiet in eine Grünzone (incl. Schwimmbad) und ein bebautes Gebiet zwischen Vogelsbergstraße und Parkstraße. Das gesamte Gebiet ist ca. 8,7 ha groß. Zum Plangebiet 2 zählen die Flurstücke 112 (teilweise) und 116 (teilweise) in Flur 7, die durch einen Wiesenweg getrennt sind. Das Gebiet liegt nördlich der Bauschuttdeponie und dient als Ausgleichsfläche.

2. AUFGABENSTELLUNG / VERFAHRENSABLAUF

Die Aufgabenstellung umfaßt folgende Schwerpunkte:

- 1.) Schaffen der Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels und größeren Einzelhandelsgeschäftes
- 2.) Ausbildung eines innerstädtischen Platzraumes
- 3.) Schaffen der Voraussetzungen für die Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen (Thermalbad und Haus des Gastes)
- 4.) Schaffen der Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Energieversorgung der öffentlichen Gebäude.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 19 "Festplatz und Freizeitpark Schotten" wurde am 29.2.1988 durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt. Die Planergruppe ROB wurde mit der Bearbeitung beauftragt.

Ein Teil der Baufläche mit dem Festplatz ist Sanierungsgebiet, für das ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt wurde. Im Zusammenhang damit entstanden zwei alternative Konzepte für das gesamte heutige Plangebiet. Dazu wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in der Zeit vom 5.9. - 31.10.1988 durchgeführt. Außerdem wurde ein Gutachten über "Strukturelle Sicherung der Sanierungsziele unter besonderer Beachtung des Einzelhandels und der zentralörtlichen Bedeutung" von Prof. Moewes, Tübingen, erstellt. Am 14.12.1988 wurden sämtliche Ergebnisse zu dem untersuchten Bereich im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgetragen. Mit diesen Grundlagen entschied sich die Stadtverordnetenversammlung am 20.12.1988, das Konzept mit dem Schwerpunkt "Versorgung" weiter zu verfolgen. Die Grundideen dieses Konzeptes wurden im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und fortgeführt.

Nachdem der Vorentwurf am 22.10.1990 im Bauausschuß vorgestellt wurde, erfolgte am 10.12.1990 der Beschluß zur Offenlegung des Entwurfes. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 5.2.1991, die Bekanntmachung am 2.2.1991. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 11.2.-12.3.1991 statt. Es wurde dabei das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt, d.h. die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren konnte angewandt werden, da die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes bereits im Rahmen der Sanierungsgebietserweiterung öffentlich (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bürgerversammlung) diskutiert wurden. Der Beschluß über Bedenken und Anregungen sowie der Satzungsbeschluß wurde am 29.8.1991 gefaßt. Parallel zur 1. Offenlegung wurde eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Da der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten aufgrund formaler Beanstandungen und zu ergänzende Ausgleichsmaßnahmen zurückgewiesen wurde, mußte der Bebauungsplanentwurf nach einer Überarbeitung in der Fassung vom Mai 1992 erneut öffentlich ausgelegt werden. Die 2. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.6. bis 30.7.1992, der Satzungsbeschluß am 17.12.1992.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Schotten hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 13.6.1974 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 2.5.1975 vom Regierungspräsidium genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan befindet sich z.Zt. in der Überarbeitung. Ein Landschaftsplan wird z.Zt. aufgestellt. Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf bzgl. der Gebietsausweisungen in Teilbereichen nicht dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 20.12.1990 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und in der Zeit vom 11.2.-12.2.1991 öffentlich ausgelegt. Da die FNP-Änderung parallel zum B-Planverfahren vorgenommen wird, wurde auch die FNP-Änderung in der Fassung vom Mai 1992 mit dem B-Plan erneut öffentlich ausgelegt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE, BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNGEN

Für das südwestliche Plangebiet um den Festplatz wurde bereits eine städtebauliche Untersuchung zur Sanierungsgebietserweiterung durch die Planergruppe ROB vorgenommen. Der Sanierungsgebietserweiterung wurde am 20.12.1988 durch die Stadtverordnetenversammlung zugestimmt.

5. BESTANDSV ERHÄLTNISSE

Das Plangebiet besteht etwa zu gleichen Teilen aus Grünfläche (Schwimmbad, Parkanlage, Spielplatz, private Grünfläche) und aus Baufläche. Beide Teile werden durch die Parkstraße voneinander getrennt.

Der Baubestand zeigt angrenzend an den eigentlichen Altstadtbereich Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende sowie neue Gebäude, die in den meisten Fällen traufständig zur Vogelsbergstraße stehen. Im rückwärtigen Bereich zur Parkstraße stehen ein ehemaliges Mühlengebäude mit größeren Anbauten, ein Gewächshaus einer Gärtnerei sowie das Feuerwehrgebäude am Festplatz. In der Grünfläche bestehen an größeren Baukörpern derzeit ein Kindergarten sowie die Umkleidekabinen des Schwimmbades.

Die Nutzung des Plangebietes ist in weiten Bereichen geprägt durch öffentliche Einrichtungen (Feuerwehr, Festhalle, Kindergarten, Stadtverwaltung).

Die zusammenhängende Grünzone nördlich der Parkstraße ist größtenteils öffentlich (Kindergarten, Schwimmbad), der südwestliche Bereich befindet sich in Privatbesitz. Die Grünzone wird vom nach wasserbautechnischen Gesichtspunkten ausgebauten Mühlgraben durchzogen. Wegen der gewerblichen Nutzung bzw. Nutzung durch öffentliche Einrichtungen (Feuerwehr, Stadtverwaltung) nehmen befestigte Flächen südlich der Parkstraße einen großen Raum ein. Der Baubestand in diesem Bereich ist gering (vgl. Karte Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen Situation).

Fl.5

Auf der Aue

Laubacher Straße 7 (B.776)

Gartenstraße

Laubacher Straße (B.776)

UMKLEIDE-RÄUME

Fl.3

KINDERSPIEL-PLATZ

SCHWIMMBAD

VOGELSBERGER AB-SATZ- UND VERTRIEBS-GENOSSEN-SCHAFT

15° I

Fl.3

KINDERGARTEN

STADTVERWALTUNG (RATHAUS)

II 30°-45°

REIFENHANDEL

GEWÄCHSHAUS

ARCHITEKT

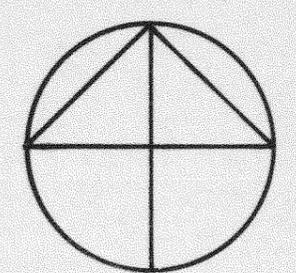
GÄRTNEREI

FOLIE

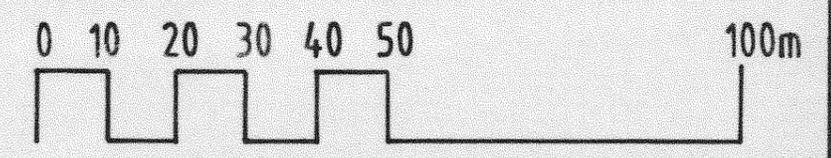




Fl. 4



M. 1: 1 000



BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION

BEARBEITUNGSSTAND:
ENTWURF 19.11.1990

PROJEKTNR. 908

STADT SCHOTTEN
BEBAUUNGSPLAN MIT
LANDSCHAFTSPLAN NR. 19
FESTPLATZ UND FREIZEITPARK

ZEICHENERKLÄRUNG:

- | | | | |
|-----|-------------------------------------|--|--|
| | GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES | | WOHNNUTZUNG |
| | ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ | | ERHALTENSWERTER BAUMBESTAND |
| | KULTURDENKMAL | | SCHÜTZENSWERTER BAUMBESTAND |
| | DENKMALSPFLERISCHE GESAMTANLAGE | | BAUMBESTAND UND BEWERTUNG (S. LISTE) |
| 45° | DACHNEIGUNG | | DER ERSETZBARE BAUMBESTAND IST NICHT KARTIERT. |
| II | ANZAHL DER GESCHOSSE | | |

BAUMBESTAND UND BEWERTUNG (August 1990)

GEHÖLZNUMMER	STÜCKZAHL	BOTANISCHER NAME	STAMMDURCHMESSER in cm	KRONENDURCHMESSER in m	HÖHE in m	BEMERKUNGEN	SCHÜTZENSWERT	ERHALTENSWERT	ERSETZBAR
1		Süßkirsche-Hochstamm		5	7			x	
2	2	Zwetschgen-Hochstamm		4	7			x	
3		Zwetschgen-Hochstamm		4	8			x	
4		Juglans regia		5	8			x	
5	3	Süßkirsche-Hochstamm		4-7	7-8			x	
6	20	Apfel-Hochstamm		4-6	6-8	alter Bestand	x		
7	2	Süßkirsche-Hochstamm		5	7			x	
8	2	Populus-Hybride		12-14	25				
9		Quercus robur		1,5	4				
10	2	Juniperus communis		1	2	Säulenform			
11	3	Picea pungens		1-2	2-4	Blaufichten			
12		Juniperus communis		2	6-9	Säulenform	x		
13	2	Picea pungens		2,5	3,5	Blaufichten			
14	3	Picea spec.		3-4	4-5				
15		Acer campestre		6	10		x		
16		Prunus spec.		6	6				
17	6	Picea pungens		3-4	6-7	Blaufichten			
18	4	Acer campestre		6	10		x		
19		Pinus spec.		2	4				
20		Pinus spec.		4	7				
21		Carpinus betulus		6	6			x	
22		Carpinus betulus		10	6		x		
23	3	Quercus robur		1	2				
24	3	Buxus sempervirens		1	1	Kugelform			
25		Taxus baccata		3	5	krank			x
26		Carpinus betulus		8	9			x	
27		Pinus spec.		5	10				x
28		Apfel-Hochstamm		9	8				
29	4	Carpinus betulus		8	8			x	

GEHÖLZNUMMER	STÜCKZAHL	BOTANISCHER NAME	STAMMDURCHMESSER in cm	KRONENDURCHMESSER in m	HÖHE in m	BEMERKUNGEN	SCHÜTZENSWERT	ERHALTENSWERT	ERSETZBAR
30		Betula nigra		4	7				
31	7	Acer platanooides		4-6	8-9	Blutahorn		x	
32		Catalpa bignonioides		7	9				
33		Taxus baccata		2	2				
34		Acer pseudoplatanus		5	6				
35		Acer pseudoplatanus		9	9			x	
36		Pterocarya fraxinifolia		9	9			x	
37		Pterocarya fraxinifolia		5	5				x
38	3	Betula verrucosa		5	10-12				
39		Taxus baccata		4	4				
40		Catalpa bignonioides		7	7			x	
41		Betula verrucosa		5	12				
42a	2	Picea spec.		4-6	10				
42b	2	Pinus spec.		4-6	10				
43	2	Larix decidua		4-6	10				
44	3	Betula verrucosa		4	10				
45	3	Salix alba 'Tristis'		10-12	10-12	Krank			x
46		Pinus spec.		4	7	Krank			x
47	2	Betula verrucosa		4	6				
48	3	Acer platanooides		5	6	Blutahorn			
49		Crataegus carrierei		1	3	Rotdorn			
50		Süßkirsche-Hochstamm		8	8				
51		Acer pseudoplatanus		5	6				
52	3	Betula verrucosa		5	11				
53		Salix alba 'Tristis'		13	13			x	
54		Sorbus aucuparia		4	7				
55	8	Carpinus betulus		4	8			x	
56		Salix alba		7	12				
57		Juglans regia		5	6				
58		Salix alba 'Tristis'		10	10				
59	2	Alnus glutinosa		8	15				

GEHÖLZNUMMER	STÜCKZAHL	BOTANISCHER NAME	STAMMDURCHMESSER in cm	KRONENDURCHMESSER in m	HÖHE in m	BEMERKUNGEN	SCHÜTZENSWERT	ERHALTENSWERT	ERSETZBAR
60		Acer pseudoplatanus		6	8				
61		Acer saccharinum		4	10				
62		Juglans regia		10	10		x		
63	2	Picea abies		5	12				
64	2	Larix decidua		5	12				
65		Acer pseudoplatanus		5	6				
66	2	Carpinus betulus		6	7			x	
67		Betula verrucosa		4	7				
68		Tilia spec.		6	10				
69		Betula verrucosa		4	7	2-stämmig			
70		Tilia spec.		6	9				
71	4	Larix decidua		3-5	13-15				
72		Pinus spec.		5	12				
73	2	Carpinus betulus		4	7				
74		Picea spec.		2	6				
75		Prunus avium		6	12			x	
76	7	Picea abies		2-5	9				x
77		Carpinus betulus		4	9				
78	2	Acer campestre		3-6	10			x	
79	3	Acer campestre		2-5	8-9				
80	6	Carpinus betulus		3-6	8-9			x	
81		Prunus ceras. 'Nigra'		3	5				
82		Malus spec.		3	4				
83		Acer campestre		4	8				
84	3	Carpinus betulus		6	8			x	
85	2	Quercus robur		5	10			x	
86		Juglans regia		5	8			x	
87		Acer platanoides		8	10	Blutahorn		x	
88		Amelanchier lamarckii		2	2				
89		Acer pseudoplatanus		2	3				

GEHÖLZNUMMER	STÜCKZAHL	BOTANISCHER NAME	STAMMDURCHMESSER in cm	KRONENDURCHMESSER in m	HÖHE in m	BEMERKUNGEN	SCHÜTZENSWERT	ERHALTENSWERT	ERSETZBAR
90		Acer platanoides		6	9	Blutahorn			
91	2	Tilia spec.		8	11		x		
92	2	Tilia spec.		6-7	10		x		
93		Betula verrucosa		2	3				
94	2	Acer platanoides		5	9	Blutahorn			
95	2	Taxus baccata		1	1	Kugelform			
96		Acer platanoides		5	7	Blutahorn			
97		Tilia spec.		8	8				
98		Acer platanoides		4	4	Blutahorn			
99	2	Acer pseudoplatanus		4	5-6				
100		Acer pseudoplatanus		8	9	Krank			x
101	3	Acer pseudoplatanus		4	6			x	
102	3	Platanus x acerifolia		8	10			x	
103		Picea pungens		2	3	Blaufichte			x
104		Syringa vulgaris		2	2				
105		Picea spec.		3	4				x
106	3	Picea spec.		3	6				x
107		Platanus x acerifolia		6	9			x	
108		Picea abies		3	6				x
109		Betula verrucosa		8	12				
110		Platanus x acerifolia		8	9			x	
111	4	Quercus rubra		8	12			x	
112		Fraxinus excelsior		6	12			x	
113		Sorbus aucuparia		1	2				
114	3	Populus-Hybride		5-6	15				x
115		Sorbus aucuparia		5	10			x	
116	3	Picea abies		3-4	6-8				x
117	2	Acer saccharinum		8	18		x		
118		Acer pseudoplatanus		6	10			x	
119		Acer pseudoplatanus		8	9	mehrstämmig		x	

GEHÖLZNUMMER	STÜCKZAHL	BOTANISCHER NAME	STAMMDURCHMESSER in cm	KRONENDURCHMESSER in m	HÖHE in m	BEMERKUNGEN	SCHÜTZENSWERT	ERHALTENSWERT	ERSETZBAR
120	5	Picea abies		1	2				x
121	3	Picea abies		1	2				x
122	3	Picea abies		0,5	1,5				x
123	3	Picea abies		0,5	1				x
124		Platanus x acerifolia		8	8				
125		Acer saccharinum		7	13			x	
126		Populus-Hybride		5	10				x
127	2	Betula verrucosa		5	10				
128	5	Betula verrucosa		5	8				
129		Prunus spec.		6	6				
130		Acer platanoides		5	7	Blutahorn			
131		Metasequoia glyptrostrob.		3	10				
132	5	Picea spec.		2-3	5-7				x
133		Sorbus aucuparia		4	7			x	
134	3	Picea spec.		3	6				x
135	2	Platanus x acerifolia		6	11			x	
136	2	Acer saccharinum		8	18		x		
137		Picea spec.		0,5	1	krank			x
138		Picea spec.		0,5	2	krank			x
139		Birne-Hochstamm		5	5			x	
140		Kirsche-Hochstamm		5	7				
141		Salix alba `Tristis`		8	8				
142		Kirsche-Hochstamm		4	6				
143	4	Betula verrucosa		4	9				
144		Picea spec.		6	9	krank			x
145		Salix spec.		4	4				
146	7	Populus-Hybride		7-9	20-22				
147	4	Tilia cordata		2	3				

6. STÄDTEBAULICHE UND GRÜNORDNERISCHE ZIELE

Eines der Planungsziele ist die Gliederung und Fassung der zur Zeit sehr unbefriedigenden Platzsituation des Festplatzgeländes. Gefaßt werden soll die Platzfläche zukünftig durch eine Abgrenzung mit neuen Baukörpern beidseitig der Parkfläche, die den Platz als "Raum" entstehen lassen. Eines der Gebäude ist vorgesehen als Hotel-Einzelhandels-Kombination im rückwärtigen Bereich der Festhalle. Zur Andienung dieses Gebäudekomplexes sowie der Festhalle ist ein Erschließungsweg von der Parkstraße aus notwendig. Auch die Anlieger des angrenzenden Mischgebietes erhalten über diesen Weg eine rückwärtige Erschließung. Eine weitere gestalterische Verbesserung erfährt der Festplatz durch die vorgesehene Anpflanzung einer Baumreihe, die den Platzbereich optisch abschließt und räumlich faßt. Die beschriebene Verkleinerung des Platzgeländes erlaubt auch weiterhin die Aufstellung von Krämerständen und Fahrbetrieben zu Festtagen in bisher gewohntem Umfang. Voraussetzung dazu ist allerdings die Verlegung des Festzeltes auf die angrenzende Wiese der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage).

Der Festplatz erfüllt damit mehrere Funktionen. Er ist Parkplatz in unmittelbarer Altstadt Nähe, ebenso wie er Parkfläche für den angelagerten Hotel-Einzelhandels-Komplex, für die Festhalle und für den angrenzenden Freizeitbereich darstellt. Außerdem soll er Standort und attraktive Kulisse für den Festtagsbetrieb sein. Der Platz ist außerdem Standort für eine Bushaltestelle und Hauptzugang zur Festhalle.

Der Platzbereich erhält vielfältige Nutzungen, die ihn zu den verschiedenen Tageszeiten seiner öffentlichen Funktion entsprechend beleben. Der Mischgebietscharakter des an den Festplatz angrenzenden Baugebietes soll langfristig erhalten bleiben. Im Anschluß daran ist die Stadtverwaltung mit Erweiterungsflächen (z.B. Bauhof) durch entsprechende Baugebietsausweisung langfristig gesichert.

Als städtebaulich und funktional sinnvoll wird die Umnutzung des alten Mühlengebäudes als Kindergarten angesehen. Die Erhaltung des alten Gebäudes wird angestrebt, wobei Erweiterungsflächen vorgesehen sind.

Weiteres Planungsziel ist die funktionale Rückstufung der Parkstraße. Sie soll mit dem Erschließungsweg zur Festhalle für den PKW-Verkehr enden und nur in Ausnahmefällen (z.B. Löscheinsatzfahrten der Feuerwehr und Fahrten der Kindergartenbusse) durchgängig befahren werden.

Die ausgedehnten Grünflächen entlang der Parkstraße dienen vornehmlich der Erholung, sind aber auch von Bedeutung für den Luftaustausch der dicht bebauten Altstadt. In diesem Bereich läßt die Sondergebietsausweisung des Bebauungsplans die Einrichtung eines Thermalbades mit Kureinrichtungen und Cafe zu. Der vorhandene Kindergarten soll langfristig verlagert werden.

Der Fuß- und rückwärtige Erschließungsweg am südwestlichen Rande der öffentlichen Grünfläche bleibt erhalten. Das Fußwegenetz der öffentlichen Parkanlage soll organischer gestaltet werden, wie die Planzeichnung dies bereits in einer möglichen Form andeutet.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Mischgebietsfestsetzung soll eine vielfältige Nutzung, entsprechend des städtischen Charakters der Bebauung entlang der Vogelsbergstraße, festschreiben. Wohnen, Gewerbe und Verwaltung können dort nebeneinander bestehen, während Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um die Wohnqualität und den Anteil der Wohnfunktion im Mischgebiet nicht zu sehr herabzusetzen.

Die Ausweisung der Sondergebietsfläche (Hotel und Einzelhandel) wurde notwendig, um eine kombinierte Hotel-Einzelhandels-Bebauung innenstadtnah zu ermöglichen und den Baukörper in die Platzraumgestaltung einzubeziehen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche, auch bzgl. des Warenangebotes, verhindert eine Benachteiligung der vorhandenen Geschäfte.

Das Sondergebiet Fremdenverkehr wurde festgesetzt, um eventuell zu erschließende natürliche Thermalquellen nutzen zu können und mit dem Ausbau eine Attraktivitätssteigerung der Stadt zu ermöglichen.

Außer den Baugebietsflächen weist der vorliegende Bebauungsplan mehrere Flächen für Gemeinbedarf aus (Feuerwehr, Festhallenergänzung, Festhalle, Kindergarten, Verwaltung), wobei die Feuerwehr voraussichtlich langfristig aus dem Plangebiet abwandern wird. Die jetzige Gemeinbedarfsfläche müßte dann zur Mischgebietsfläche umgewandelt werden.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet werden die Bauflächen als relativ großzügige Baufelder mit durchgehenden Gebäudefluchten entlang der Vogelsbergstraße und der Parkstraße angelegt. Die für diese Bereiche festgelegten Baulinien sollen größere Baulücken zum Straßenraum vermeiden, sowie die Blockinnenbereiche von Bebauung freihalten. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt für die verschiedenen Gebiete je nach vorhandener Bebauung zwischen ein und drei Geschossen.

Die Straßenverkehrsflächen werden von Bauten mit zwei bis drei Geschossen gefaßt. Eingeschossige Bauten sind in den rückwärtigen Bereichen, untergeordnet zu den Hauptgebäuden möglich, bzw. in den beiden Sondergebieten. Sondergebiet 1 kann aufgrund der exponierten Hanglage ein- bis zweigeschossig bebaut werden. Sondergebiet 2 darf nur zusammenhängend mit einem eingeschossigen und einem dreigeschossigen Baukörper bebaut werden. Für den 3-geschoßigen Hotelbau ist die Traufhöhe in m über NN mit einem kleinen Spielraum festgesetzt, um sie der Festhalle anzugleichen. Eine Überbauung der Grundstücke bis maximal 60 % in den Mischgebieten entspricht der gewünschten städtebaulichen Verdichtung und Funktionsbestimmung des Plangebietes südöstlich der Parkstraße. Das gleiche städtebauliche Ziel gilt für die heutige Grundstücksfläche der Feuerwehr. Die Flächen für Gemeinbedarf - Stadtverwaltung und Bauhof - können bei Bedarf diese Verdichtung zum Straßenraum hin fortführen.

7.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Aufgrund der relativ lockeren Bebauung aus dem 19. und 20. Jahrhundert ist für fast alle Teilgebiete offene Bauweise festgesetzt, während in den wenigen Gebieten, die eventuell Grenzbebauung erfordern, eine besondere Bauweise möglich ist. Die angegebene Firstrichtung gibt vorrangig traufständige Baukörper zur Straße hin vor.

7.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Planungsziel ist es, die Parkstraße für den Durchgangsverkehr einzuschränken und sie mit Abschluß des Festplatzgeländes optisch und funktional zurückzustufen. Die Durchfahrt wird für den Kindergartenbus und Feuerwehrfahrzeuge weiterhin möglich sein. Die geplanten Kureinrichtungen erfordern die Konzeption eines neuen Fußwegenetzes, um insgesamt eine bessere Zugänglichkeit aus Richtung Altstadt dieser stadtkernnahen Grünfläche für deren Bewohner zu erreichen.

7.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Da die Baufelder genügend Baufläche anbieten, sollen die notwendigen Garagen innerhalb dieser überbaubaren Flächen angesiedelt werden. Stellplätze können außerhalb der Baufelder geschaffen werden, wobei darauf geachtet werden sollte, den Anteil der Flächenversiegelung (z.B. durch Vermeidung zu langer Anfahrtswege) möglichst gering zu halten.

7.6 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sind besonders im Bereich des Festplatzgeländes Bäume zur Raumgestaltung notwendig. Die wünschenswerte Überstellung der ansonsten als Parkplatz genutzten Fläche mit weiteren Bäumen ist wegen der an den Festtagen benötigten Stellfläche für Fahrgeschäfte, Buden etc. nicht möglich.

Im bebauten Bereich soll die Bepflanzung des durchfließenden Mühlgrabens dessen Verlauf verdeutlichen.

Das Pflanzgebot für einen die Parkstraße begleitenden Geländestreifen soll einerseits eine im Straßenraum nicht zu realisierende Straßenbepflanzung ersetzen, andererseits zur Verknüpfung des Parkes mit dem bebautem Bereich beitragen.

Die folgenden Pflanzenliste dient als Hilfe bezüglich der Pflanzenartenauswahl und kann auch für die übrigen Flächen im B-Plangebiet herangezogen werden.

PFLANZENLISTE

Bäume für den Ortsbereich

Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume für den Straßenbereich

Oxelbeere	Sorbus intermedia
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paulii"
Robinie	Robinia pseudacacia "Bessoniana"
Kaiserlinde	Tilia vulgaris "Pallida"
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Baumhasel	Corylus colurna

Bäume und Sträucher am Mühlgraben

Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Hanfweide	Salix viminalis
Weißdorn	Crataegus monogyna

Sträucher für den Ortsbereich

Feldahorn	Acer campestre
Goldregen	Laburnum anagyroides
Flieder	Syringa vulgaris (auch Hybriden)
Hartriegel	Cornus sanguinea
Blutpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Haselnuß	Corylus avellana
Forsythie	Forsythia x intermedia
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Blütenmispel	Cotoneaster multiflorus
Zierapfel	Malus floribunda i.S.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gefüllter Schneeball	Viburnum opulus "Roseum"

7.7 GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen sollen die großflächige Grünzone im Bestand festschreiben und erhalten. Dabei besitzen die bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen primär Erholungsfunktion, die im Rahmen der Realisierung des geplanten Thermalbades durch gestalterische Maßnahmen zu betonen sein wird. Wegen der Ausdehnung der öffentlichen Grünflächen konnte auf eine zusätzliche Ausweisung öffentlicher Grünflächen - Verkehrsgrün ausgenommen - verzichtet werden.

Private Grünflächen

Die private Grünfläche steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den anschließenden öffentlichen Grünflächen, so daß aus stadtgestalterischen Gründen an ihrer Erhaltung und Festsetzung ein besonderes Interesse besteht. Da sie unmittelbar an den Altstadtkern grenzt, ist sie für den Luftaustausch ebenfalls von Bedeutung.

Der vorhandene Gehölzbestand der öffentlichen und privaten Grünflächen in seiner Zusammensetzung nach Arten und dessen Bewertung ist aus der Karte und Liste (Kapitel 5) ersichtlich. Die daraus hervorgehenden schützens- und erhaltenswerten Gehölze sind im Bebauungsplan festgesetzt.

7.8 GESTALTUNG

Außer in den Sondergebieten sind Flachdächer nur in Ausnahmefällen möglich. Werden größere Flachdächer in den Sondergebieten geschaffen, dann sind sie zu begrünen, da sie aufgrund der Hanglage oder angrenzender, höherer Bebauung sichtbar sind und sich durch ihre Begrünung besser in das Landschaftsbild einfügen. Auch wird so ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse (Klimaklima, Sauerstoff-Produktion) geleistet. Beim Aufbau einer Solaranlage kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, jedoch nur im Falle einer Unvereinbarkeit von Solaranlage und Bepflanzung.

7.9 SCHUTZ UND PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Auch im besiedelten Bereich ist die vorhandene Natur zu schützen bzw. es sind Maßnahmen vorzusehen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sichern helfen. Dabei kommt in Bezug auf den Wasserhaushalt der Vermeidung von Oberflächenversiegelung eine spezielle Bedeutung zu. Brauchwasserkreisläufe vermindern den Verbrauch wertvollen Trink- und damit Grundwassers.

Künstliche Habitate (Nistkästen, Nester) für die Vogelwelt sind sowohl in bebauten als auch unbebauten Bereichen ohne größere Kosten möglich und schaffen einen Ausgleich für verlorengegangene natürliche Brutplätze.

Der in eine Kastenrinne gezwängte Mühlgraben soll mittelfristig naturnah umgestaltet werden. Hierdurch wird nicht nur eine ökologische Verbesserung angestrebt, sondern auch eine gestalterisch bessere Einfügung in die Grünanlage.

7.10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten bedeuten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere im Sinne der Versiegelung von Grundflächen. Innerhalb des Plangebietes lassen sich aus ökologischer Sicht drei Gebietstypen klassifizieren, denen eine unterschiedliche ökologische Wertigkeit zugesprochen werden kann.

7.10.1 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES 1 AUS ÖKOLOGISCHER SICHT

Gebietstyp A - Bereiche hoher ökologischer Wertigkeit

Der Bereich nördlich der Parkstraße (Parkanlage, Schwimmbad) ist als wertvollster Bereich anzusehen.

- Gründe:
- große zusammenhängende Vegetationsfläche
 - dichter Baumbestand
 - Frischluftzufuhr zur Altstadt
 - hohe Wasserversickerungsfähigkeit, da geringer Anteil an versiegelten Flächen
 - Brutmöglichkeiten für die Avifauna

Gebietstyp B - Bereiche mittlerer ökologischer Wertigkeit

Zu den Bereichen mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit zählen drei Teilbereiche südöstlich der Parkstraße. Es handelt sich hierbei um kleinere Flächen; ebenfalls weitgehend frei von Versiegelung, jedoch mit geringerem Anteil an Baumbestand. Im einzelnen sei angeführt:

- die Grabelandparzellen in Verbindung mit den Freiflächen der Gärtnerei
- die Hausgartenfläche (östlicher Teilbereich) vom Haus Vogelsbergstraße 176 in Verbindung mit den Rasenflächen des städtischen Bauhofs
- die Wiesenfläche östlich des Gebäudes der Vogelsberger Absatz- und Vertriebsgenossenschaft bis zur Vogelsbergstraße

Gebietstyp C - Bereiche geringer ökologischer Wertigkeit

Alle übrigen Flächen, die bebaut oder als Hofflächen, Zufahrten, Lagerplätze teilweise befestigt oder gänzlich versiegelt sind, sind quasi ohne Bedeutung für den Naturhaushalt. Da sich innerhalb dieser Flächen jedoch einzelne kleinere Bereiche mit Vegetation (z.B. kleine Vorgärten) oder auch geschotterte Flächen befinden, ist ihnen noch eine geringe ökologische Wertigkeit zuzubilligen.

Diese unterschiedliche Wertigkeit wird bei der nachfolgenden Flächenbilanz in Form unterschiedlich hoher Bewertungsfaktoren berücksichtigt.

7.10.2 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES 2 (AUSGLEICHSFLÄCHEN)

Bei Flurstück 116 in Flur 7, Gemarkung Schotten, handelt es sich derzeit um einen Acker mit geringem ökologischen Wert, so daß ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 gerechtfertigt ist. Die Umwandlung in eine Streuobstwiese, die Anpflanzung von Hecken und Pflege der Restfläche als extensiv genutzte Wiese bedeutet eine erhebliche ökologische Aufwertung gegenüber dem Istzustand.

Flurstück 112 ist hingegen eine Wiese mit zeitweiliger Beweidung, die zukünftig extensiv gepflegt werden soll. Hier wird ein Ansatz im Verhältnis 1:2 gewählt, da die ökologische Aufwertung geringer ist als die bei der benachbarten Ackerfläche.

7.10.3 FLÄCHENBILANZ

Bei der nachfolgenden Flächenbilanz wurden die ausgewiesenen Baufelder und geplanten Verkehrsflächen zugrunde gelegt.

a) Gebietstyp A

Planung:			
SO 1	2.850 m ²		
Umkleidehaus/Erweiterung	837 m ²		
Technik u. Personal	1.160 m ²		
Stellplätze	425 m ²		
Kiosk	<u>150 m²</u>		
	5.422 m ²		
Bestand:			
Kindergarten	570 m ²		
Umkleidehaus	<u>336 m²</u>		
	906 m ²		
Differenz: 5.422 m ² ./.	906 m ²	=	<u>4.516 m²</u> =====

b) Gebietstyp B

Planung:			
Kindergarten	400 m ²		
Gemeinbedarfsfläche			
Stadtverw. (Anteil)	895 m ²		
Hotel (Anteil)/Verkehrsfl.	<u>628 m²</u>		
	1.923 m ²	=	<u>1.923 m²</u> =====

c) Gebietstyp C

Planung:			
Hotel	1.640 m ²		
Gemeinbedarfsfläche	<u>4.121 m²</u>		
	5.761 m ²		

Bestand:	
Rathaus	912 m ²
Genossenschaft	480 m ²
Betonpflaster Rathaus	168 m ²
Garagen Rathaus	98 m ²
Zufahrt Genossenschaft	332 m ²
Abzugsfläche (rechn.bedingt)	<u>132 m²</u>
	2.122 m ²

$$\text{Differenz: } 5.761 \text{ m}^2 \text{ ./} . 2.122 \text{ m}^2 = 3.639 \text{ m}^2$$

=====

Bewertung:	
4.516 m ² x 1,2 =	5.419,20 m ²
1.923 m ² x 1,0 =	1.923,00 m ²
3.639 m ² x 0,5 =	<u>1.819,50 m²</u>
	9.161,70 m ² = ca. 9.200 m ²

=====

Es werden demnach 9.200 m² Ausgleichsfläche benötigt.

Berechnung

Restfläche Flurstück 116 (Gesamtgröße 19.380 m ²)	=	5.380 m ²
(9.200 m ² ./ . 5.380 m ² = 3.820 m ²)		
Restfläche Flurstück 112 (Gesamtgröße 12.766 m ²)	=	7.766 m ²
(3.820 m ² x 2,0 = 7.640 m ²)		

Ergebnis 7.640 m² < 7.766 m²

Die im Plangebiet 1 verursachten Eingriffe sind demnach ausgeglichen.

7.10.4 ERLÄUTERUNG DER AUSGLEICHSMABNAHMEN

Für die Flurstücke 112 und 116 wurde in Abhängigkeit vom gesamten Landschaftsbild ein Plan (Planzeichnung B) erarbeitet, der Ausgleichsmaßnahmen für drei voneinander unabhängige Eingriffe dient:

- a) Bebauungsplan Märzwiese
- b) Bebauungsplan Festplatz und Freizeitpark
- c) Kompostanlage

Die benötigten Ausgleichsflächen für jeden Eingriff sind dabei anteilmäßig berücksichtigt worden. Diese Vorgehensweise ist aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll, da hierdurch ökologisch raumwirksame Maßnahmen vorgenommen bzw. ökologisch relevante Flächeneinheiten geschaffen werden können.

Die Hecken aus einheimischen Gehölzen (siehe Planzeichnung B) tragen zur Gliederung des Landschaftsbildes bei, ohne zu kleinräumige Teilräume zu schaffen. Gleichzeitig entstehen wertvolle neue Biotope, insbesondere für Kleintiere

(z.B. Igel), Insekten und Vögel.

Die Nord-Süd-Anordnung sichert den wünschenswerten Kaltluftabfluß talwärts im relativ bewegten Gelände.

Die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen tradiert ein in Mittelgebirgslagen überkommenes Landschaftsbild, trägt zur Erhaltung alter Kultursorten bei und schafft langfristig notwendige Habitats (Entstehung von Ast-/Stammhöhlen) für Höhlenbrüter oder Höhlenbewohner.

Da es sich um einen südexponierten Hang handelt, fördert der Verzicht auf eine zukünftige Beweidung mit Großvieh bzw. Grünfuttergewinnung die Umwandlung in eine kräuter- und artenreiche Wiesengesellschaft, zumindest mit Tendenz in Richtung Halbtrockenrasen. Voraussetzung hierfür sind die in der Planzeichnung B angegebenen Pflegemaßnahmen.

8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Neue Erschließungswege sind für die beiden Sondergebiete notwendig.

9. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Die Baugrundverhältnisse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht untersucht.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnungsmaßnahmen sind für die beiden Sondergebiete notwendig sowie für Teilgebiet 6 in Zusammenhang mit einer Platzrandbebauung.