

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BBauG

=====

1. Aufgabenstellung - Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat in ihrer Sitzung am 20.12.1982 beschlossen, für das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Bebauungspläne aufzustellen.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wurde die Planergruppe ROB beauftragt.

Nach durchgeführter Bestandsaufnahme wurde das Konzept mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange und mit den Bürgern beraten und der Vorentwurf im Juni 1983 erarbeitet. Im Oktober 1983 wurde der Vorentwurf beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs.5 BBauG erfolgte im Dezember 83 und Januar 84, und die Bürgerbeteiligung nach § 2 a, Abs. 2 BBauG ist am 30.11.1983 erfolgt. Die Offenlegung nach § 2a(6) BBauG war vom 28.10.85-2.12.85.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "S 12" wird begrenzt: Im Nordwesten durch die Vogelsbergstrasse, im Südwesten durch den neugeschaffenen Parkplatz bei der Volksbank, im Nordosten durch das Schulgrundstück und im Südosten durch die Grundstücksparzellen 1838 und 1827.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Schotten hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 13.6.1974 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, und am 2. 5. 1975 von dem Regierungspräsidium genehmigt wurde. Im Flächennutzungsplan ist das Sanierungsgebiet ausgewiesen und mit dem Gebiet identisch, das nach der Vorbereitenden Untersuchung förmlich festgelegt wurde.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE, BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNG

Im gesamten, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hat der Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Schotten für das Sanierungsgebiet "Altstadt" Rechtskraft. Der Bebauungsplan wurde 1968

aufgestellt und am 11.2.1970 sowie am 3.9.1970 vom Regierungspräsidenten genehmigt. Er ist seit dem 29.12.1970 rechtskräftig. Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans " S 12 " wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich außer Kraft gesetzt.

Am 30.8.1979 verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet eine Gestaltungssatzung und eine Stellplatz-Ablöse-Satzung, die beide am 7.5.1980 in Kraft getreten sind, und die seither bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben herangezogen werden.

5. ERSCHLISSUNG UND VERSORGUNG

Das Baugebiet ist durch die Vogelsbergstraße nur zum Teil erschlossen. Um auf die rückwärtigen Hofflächen der Gebäude Vogelsbergstraße 127 und 129 zu gelangen, ist ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen worden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, dieses Fahrrecht überflüssig werden zu lassen. Aus diesem Grunde wird der vordere Teil des Märztümpelpfades und ein davon rechtwinklig abzweigender Weg für den Erschließungsverkehr vorgesehen (Verkehrsberuhigte Zone). Dieser Weg stellt zudem einen zweiten Zuweg zum Schulgelände dar und bindet das Gebäude Vogelsbergstraße 131 A (Grundstück 1821) und die Grundstücke 1822 und 1819/3 und 1826/4 an das öffentl. Erschließungsnetz an. Bodenordnungsmaßnahmen geringen Umfangs sind in diesem Zusammenhang erforderlich (siehe Beiplan 1).

Die technische Ver- und Entsorgung im Bereich Brauchwasser, Abwasser und Post ist auch für den zukünftigen Bereich ausreichend bemessen; im Bereich der Stromversorgung wird das Gebiet über Freileitungen versorgt; hier sollte insgesamt eine Erdverkabelung angestrebt werden.

Eine ausreichende Wasserversorgung ist erst mit Anschluß an die neue städtische Gewinnungsanlage "Stauseebrunnen" gewährleistet.

6. BESTANDSV ERHÄLTNISS E

(Auszug aus den vorbereitenden Untersuchungen, Block 16 und 17 und 18).

Das Planungsgebiet umfaßt einen Teil des Blockes 16 und den gesamten Block 17 aus den Vorbereitenden Untersuchungen vom Juni 1978, (S.Abb.2).

Block 16

In diesem Block ist keine zusammenhängende Bebauung vorhanden. Die Gebäude stehen ohne Beziehung zueinander auf der Blockfläche. Nebengebäude sind keine vorhanden. Die Wohnqualität ist durch die rückwärtigen Wohngärten und die Sicht auf den Alteburg Park gut. Der relativ hohe Anteil der befestigten Fläche ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Die vorhandenen Parkplätze sollten einen besseren Sichtschutz erhalten.

Rein rechnerisch sind in diesem Block alle notwendigen Stellplätze vorhanden, was jedoch nicht positiv beurteilt werden darf, da fast alle Parkplätze um die Vogelsbergbank herumliegen.

Für die drei weiteren Wohngebäude und den Taxi-Bus-Betrieb sind kaum weitere Plätze vorhanden. Auf diesen Grundstücken müssen vor allen Dingen die Stellplätze für den Eigenbedarf gedeckt werden.

Die Gebäude Vogelsbergstraße 115 - 117, 121 und 121 a haben keine Mängel. Das dazwischenliegende Gebäude Nr. 119 dagegen hat im äußeren Zustand und im sanitär- und heizungstechnischen Bereich starke Mängel. Hier ist zur Steigerung der Wohnqualität eine durchgreifenden Modernisierung notwendig.

Block 17

Die Quartiersfläche ist nur im Bereich der Vogelsbergstrasse überbaut. Die Bausubstanz der Nebengebäude am Märztümpelpfad ist sehr schlecht. Hinter diesen Nebengebäuden liegen nur noch gut gepflegte Nutz- und Wohngärten. Die befestigten Freiflächen sind allgemein in einem schlechten Zustand.

Die rückwärtigen Grundstückszonen sollten für eine Bebauung freigemacht werden. Der Märztümpelpfad ist zu verbreitern und mit dem Alteburg Park zu verbinden. Die vorhandenen Gärten und privaten Grünflächen sind zu erhalten. Eine Grundstücksbereinigung ist durchzuführen.

Die Anlieferung ist auch bei weiterem Ausbau der Blockflächen ohne Schwierigkeiten möglich.

Die fehlenden Stellplätze können auf den Quartiersflächen untergebracht werden.

Dieser Block ist vergleichbar mit dem Block 12, auch hier sind die Wohngebäude in einem guten bis mittleren Zustand, während die Nebengebäude, bis auf eine Garage, sehr schlecht (abbruchreif) sind. Die Mängel der Gebäude entlang der Vogelsbergstrasse sind durch einfache Modernisierung zu beheben.

Die im Juni 1978 festgestellten Mängel sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes S 12 teilweise behoben.

So wurde die größere Freifläche nordöstlich neben dem Gebäude der Volksbank neu geordnet und ein Parkplatz mit 28 Stellplätzen geschaffen. Dieser Bereich grenzt an das Bebauungsplangebiet an.

Die Gestaltung dieser Fläche durch Baum- und Grünbepflanzung, die Anordnung eines Fußweges, die Aufstellung eines Brunnens berücksichtigt die städtebauliche Bedeutung als Übergangsbereich vom Stadtzentrum zum Alteburg Park.

Im Zusammenhang mit diesen Neugestaltungsmaßnahmen wurde das in sehr schlechtem Zustand befindliche Gebäude Vogelsbergstrasse 119, das zum geringer Teil noch in den Bebauungsplanbereich S 12 hineinreicht (Block 19) beseitigt.

Auch nördlich des Märztümpelpfades (Block 17) sind gegenüber der Bestandsaufnahme erhebliche Veränderungen eingetreten.

Auf den Grundstücken Vogelsbergstrasse 125, 127 und 129 wurde inzwischen eine Grundstücksneuordnung bzw. -bereinigung eingeleitet.

Auf den rückwärtigen Grundstücken in Block 17 (Parz.Nr.1819, 1826) wurden Grundstücksgrenzen geringfügig verändert und zwei neue Häuser gebaut. Die Erschließung wurde durch die Verbreiterung des Märztümpelpfades und durch einen 4,0 m breiten Querweg gesichert.

7. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das betrachtete Sanierungsgebiet im Nidda-Tal liegt im Bereich vorhandener bzw. z.T. ehemaliger Altbebauung, so daß oberflächlich mit wechselnd mächtiger und unterschiedlich zusammengesetzter Auffüllung zu rechnen ist. Die quartären Deckschichten bestehen aus jungen Talablagerungen der Nidda, welche vor allem im höheren Teil auf lehmigen bzw. tonig/schluffigen Böden, z.T. aus organischen Beimengungen (häufig weich und steif-weich), im tieferen Teil von mehr oder weniger kiesig/steinigem Lehm bzw. lehmigem Kies/Gesteinschutt (praktisch ausschließlich Basalt-Material) gebildet werden (steif oder steif-weich bzw. mitteldicht-dicht) gelagert. Die Zusammensetzung und Mächtigkeit ändert sich quer und längs zum Tal (häufig ca. 6 - 8 m, z.T jedoch bis 10 m). Nach NW nimmt die Mächtigkeit ab.

Das Liegende bilden bis in größere Tiefe Basalte, z.T. Basalttuffe des Vogelsberges, welche in einer wechselnd starken Oberzone, hier häufig auch bis in größere Tiefe, verwittert und zum Teil tonig/schluffig zersetzt sind (halbfest bzw. grusig oder mürb). Die Festigkeit nimmt zur Tiefe, mit abnehmender Verwitterungsintensität, sehr unregelmäßig zu.

Die Grundwasseroberfläche liegt, auf die Nidda als Vorflut eingestellt, soweit bekannt, ursprünglich oberflächennah. Im betrachteten Gebiet ist sie jedoch heute durch Verlagerung von Ver-/Entsorgungsleitungen, Verrohrung von Gräben, etc. mehr oder weniger gestört. Die Grundwasseroberfläche im Basalt liegt in größerer Tiefe. In besser durchlässigen Lagen und Horizonten der Deckschichten ist jedoch auch in höherem Niveau, wenigstens örtlich und zeitweise, mit Hang-, Schicht- und Sickerwasser zu rechnen, dessen Menge sich in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlag bzw. z.T. korrespondierend mit dem Wasserspiegel der Vorflut ändern wird. Grundwasser in Basaltgebieten sind meist betonangreifend. Diese Untergrundverhältnisse, d.h. der Baugrund, sind für Täler dieses Gebietes als normal anzusehen. Bautechnische Probleme können durch wenig tragfähige Oberflächenschichten, evtl. durch hochstehendes Grund-/Schichtwasser entstehen.

Diese allgemeine Beschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

8. PLANUNGSZIELE UND FESTSETZUNGEN

Die Altstadt von Schotten besitzt eine historische Baustruktur, die das Stadtbild wesentlich prägt. Die Maßstäbdlichkeit dieser charakteristischen baulichen Struktur, gekennzeichnet durch Geschoßzahl, Größe und Gliederung der Baukörper, Dachform, Fassadenproportionen, wird grundsätzlich beibehalten.

Auch wenn der Wert der Gebäudekonstruktionen nicht mit Neubaukonstruktionen vergleichbar ist, so sind diese Gebäude unverzichtbares Gut für die städtebauliche Entwicklung von Schotten, das Priorität bei allen alternativen Planungsüberlegungen genießt. Deshalb sollen alle Hauptgebäude in ihrer äußeren Form erhalten bleiben und die Wohnungen so modernisiert werden, daß das Wohnen in der Altstadt für alle Bevölkerungsschichten wieder interessant wird und die Standortvorteile optimal genutzt werden.

Der Erhalt der mittelalterlichen Stadtstruktur und des historischen Baubestandes, sowie die Gestalt und Form der Einzelgebäude wird gewährleistet durch die zeichnerischen Festsetzungen mit Geschoßzahl, Dachform Firstrichtung, Baugrenzen und Baulinien. Während Baugrenzen fast

nur im Blockinnenbereich getrennt für eingeschossige und mehrgeschossige Gebäude ausgewiesen sind, legen vorzugsweise Baulinien auf der Straßenseite eindeutig die Stellung der Hauptgebäude fest.

Der Inhalt des Bebauungsplanes orientiert sich eindeutig und mit nur geringen Abweichungen an den Neuordnungskonzepten aus den vorbereitenden Untersuchungen, er stimmt überein mit dem Rahmenplan und dessen Hauptzielsetzung:

- Ausbau als Fremdenverkehrsort mit Kurangebot,
- starke Verflechtung der Altstadt mit Vierstädtepark und Alteburgpark,
- Verbesserung der Versorgungsbedingungen, (Einkauf mit Parken u.ä.)
- Verbesserung der Wohnungen sowie des Wohnumfeldes.

Folgende wichtige Einzelzielforderungen wurden hierbei aufgestellt:

a) Stärkung der Wohnfunktion

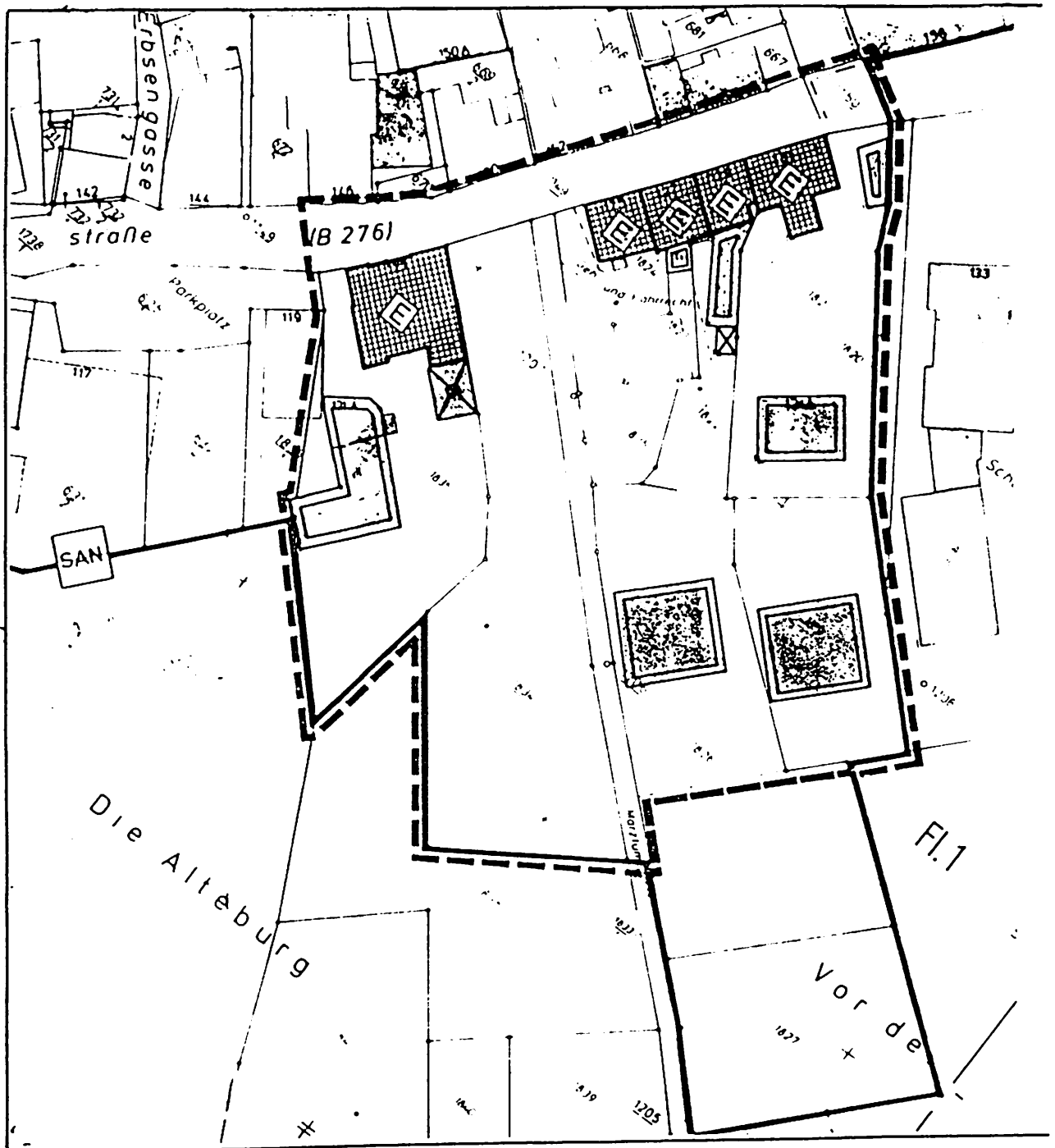
durch Erhalt und Modernisierung der geschichtlich bedeutsamen und städtebaulich erhaltenswerten Bausubstanz, d.h. Bewahrung der Wohnflächen durch Erhaltung, Modernisierung und Ausbau der bestehenden Bausubstanz.

Dieser Stärkung der Wohnnutzung wurde im besonderen Wohngebiet dadurch Rechnung getragen, daß mindestens 50% der gesamtzulässigen Geschoßfläche als Wohnfläche genutzt werden müssen, bzw. ab dem 1. Obergeschoß nur noch Wohnnutzung zulässig ist.

Dies erfolgt aber auch durch die Unzulässigkeit nicht gebietsspezifischer Anlagen, wie Geschäfts- und Bürogebäude, die bisher im Planungsbereich nicht vorhanden sind und bei einer möglichen Zulässigkeit der Wohnung schaden könnten. Das Gleiche gilt für die nach § 4 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im gesamten Planungsbereich ausgeschlossen sind.

b) Erhalt der historischen Stadt- und Bebauungsstruktur

Im Bebauungsplanbereich werden alle Hauptgebäude erhalten; zwei kleinere Nebengebäude können beseitigt werden. (Siehe Beiplan 2).



vorhandene Gebäude und/oder sonstige bauliche Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und/oder aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen zu erhalten sind (erhaltenswerte Gebäude)



vorhandene Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen



Gebäude, die aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen zu erhalten, oder durch Neubauten an gleicher Stelle zu ersetzen sind



vorhandene Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden dürfen

Die Baulücke in der Vogelsbergstraße 123 wird wieder geschlossen.

Im rückwärtigen Bereich am Märzstümpel-Pfad ist eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird das Baugebiet in diesem Bereich zum Alteburgpark arrondiert, gleichzeitig aber der Park und die Alteburg in ihrer städtebaulichen und stadtgestalterischen Bedeutung und Funktion nicht gestört.

Während in den Teilgebieten 1 und 2 keine Höhenlage der baulichen Anlagen festgelegt ist, da hier Sockel und Traufhöhe der Nachbargebäude als Festpunkte gelten, wird für die rückwärtige Einzelbebauung die Trauf- und Sockelhöhe festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, daß die rückwärtige Bebauung keine gestalterische Störung oder Beeinträchtigung des Grüngürtels (Alteburgpark, Privatgärten) bedeutet.

Durch die Erhaltung der Bausubstanz ist das Maß der baulichen Nutzung bereits in den Teilgebieten 1 und 2 vorgegeben. Im Teilgebiet 1 und 2 liegen sie unter den Festsetzungen des § 17 (7) BauNVO. Die Festsetzung für das WA-Gebiet (Teilgebiet 3) entspricht der Ausnutzung gem. § 17 (1) BauNVO.

Es wird angeregt, bei der Sanierung der Altbauten mögliche Unterkünfte für Fledermäuse und Brutplätze für Vogelarten, die in Siedlungsbereichen nisten, zu belassen oder zu schaffen. Gerade den straßenabgewandten Fassaden, Giebeln, Dachstühlen, Schuppen etc. kommt dafür in Verbindung mit der Nidda, dem Uferbewuchs, den Hausgärten und dem angrenzenden Alteburgpark eine große Bedeutung zu. Die vorhandene Biotopvielfalt läßt sich durch ein entsprechendes Angebot von Aufenthalts- und Brutplätzen an und in den angrenzenden Gebäuden noch wesentlich verbessern. Die Wohnqualität könnte durch das Angebot "des Lebens mit der Natur" aufgewertet werden.

c) Gestaltung des Freiraumes

Die öffentlichen Straßen und Platzflächen werden entsprechend dem dreigliedrigen, abgestuften System der Verkehrstrennung (Fahrverkehr, Fußgänger, verkehrsberuhigte Zone) gestaltet. Dabei sind die Verkehrsflächen fußgänger- und bewohnerfreundlich zu gestalten (Straßenbelag, Material, Farbe, Baumbepflanzungen, Verkehrsgrün, Straßenmöbel etc.)

Zur Sicherung des biologisch-kleinklimatischen Haushaltes im Stadtbereich und aus stadtgestalterischen Gründen sind für die Privatgrundstücke in den einzelnen Teilgebieten verschiedene Festsetzungen getroffen.

Die entlang des Märztümpelpfades zu pflanzenden Bäume bestimmen den Straßenraum, die zu pflanzenden Bäume auf der Grundstücksparzelle 1835 begrenzen das Privatgrundstück zum Parkplatz an der Volksbank und bilden einen räumlichen Abschluß.

Die anzupflanzenden Sträucher auf dem Flurstück 1835 begrenzen ebenfalls das Privatgrundstück zum Parkplatz und zum Alteburgpark und unterstreichen die städtebauliche Eingangssituation in die öffentliche Grünfläche. Bei der Auswahl der Pflanzen ist besondere Sorgfalt erforderlich. Sie sind in Verantwortung für die stadtgestalterische und ökologische Bedeutung aus einheimischen Baum- und Straucharten auszuwählen.

Die nach § 9 (1) 10.BBauG festgesetzte Fläche (private Grünfläche, Gartenland) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die städtebaulich-stadtgestalterische Funktion der Alteburg mit dem sie umgebenden Park im Gesamtstadtegefüge wird dadurch erhalten. Durch die eingeschossige rückwärtige Bebauung am Märztümpelpfad wird ein klarer Bebauungsabschluß zur Grünfläche geschaffen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke dienen neben der Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Grün- und Freifläche. Die befestigten Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen und Gebäuden bzw. Hofflächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Eine Versiegelung der Oberfläche ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Geh- und Radwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das Regenwasser von Dachflächen sowie das Dränagewasser ist - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben und eine Schädigung anliegender Grundstücke nicht zu besorgen ist - zu versickern.

In allen Teilgebieten sind für je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum (vorzugsweise einheimische Laubbäume) zu pflanzen und mindestens 10 % der Fläche mit Sträuchern zu besetzen.

d) Gute Erschließung der Grundstücke, Ausbau von verkehrsberuhigten Bereichen und Fußwegen

Der Märztümpelpfad wird zur Fahrerschließung der rückwärtigen Wohnbebauung auf 4,0 m verbreitert. Zusätzlich wird ein 4,0 m breiter Querweg festgesetzt und damit auch so eine Erschließung des Wohngebäudes Vogelsbergstraße 131 a und der Grundstücke 1826 und 1819 von der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht.

Diese beiden Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit Bevorrechtigung der Fußgänger zu gestalten.

Durch diese Straßenbaumaßnahmen und der vorhandenen Vogelsbergstraße wird für jedes Grundstück eine gute Fahrerschließung erreicht.

Öffentliche Stellplätze sind in diesem Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Alle notwendigen Stellplätze sind ohne Schwierigkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu schaffen.

9. BERATUNG MIT DEN BETROFFENEN

Bereits seit 1978, dem Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen, sind die Planer und die mit der Sanierung beschäftigten Vertreter der Stadt Schotten, sowie der Sanierungsträger in ständigem Kontakt mit den betroffenen Bürgern.

In mehreren Broschüren und Bürgerversammlungen sowie in Gruppen- und Einzelgesprächen wurden sie über die Gesamt-sanierung bzw. über bestimmte Einzelmaßnahmen unterrichtet.

Am 30.11.1983 fand die nach BBauG erforderliche Bürgerbeteiligung statt.

Schwalbach, den 22. Februar 1986

Planergruppe ROB
Brückner + Partner GmbH

(Kunze)