

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

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG S 3 "NEUGASSE"

Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

B E G R Ü N D U N G

aufgestellt im Auftrag
des Magistrats der Stadt Schotten
im Juni 1989

Bearbeitungsstand: 14.6.1989

Bearbeitungsstand: 21.2.1990

Bearbeitungsstand: 3.12.1990 Ws/s

Bearbeitungsstand: 28.1.1991 Ws/w

Planergruppe ROB

Architekten + Stadtplaner

6231 Schwalbach/Ts., Schulstraße 6

1. LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Sanierungsgebiet und im Zentrum Schottens. Er wird durch die Neugasse, die Petersiliengasse und die Vogelsbergstrasse begrenzt. Das Gebiet ist ca. 0,12 ha groß.

2. AUFGABENSTELLUNG / VERFAHRENSABLAUF

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat in ihrer Sitzung am 20. Dezember 1982 beschlossen, für das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Bebauungspläne aufzustellen. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wurde die Planergruppe ROB beauftragt. Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan S 3 "Neugasse" fiel am 28.9.1989. Am 15.11.1989 wurde die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt und vom 27.11.1989 - 12.1.1990 wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 5.6.90 bis 9.7.90, die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 2.10.90 bis 5.11.90 nachgeholt. Der Bebauungsplan wurde am 20.12.1990 als Satzung beschlossen.

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. Im Flächennutzungsplan ist das Sanierungsgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich z.Zt. in der Überarbeitung, jedoch hat die Neufassung noch keine Planreife erreicht.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE, BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNGEN

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 Bebauungsplanes wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich außer Kraft gesetzt.

Am 7.5.1980 traten für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet eine Gestaltungssatzung und eine Stellplatz-Ablösesatzung in Kraft. Letztere wurde am 27.11.1988 überarbeitet. Sie werden seither bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben herangezogen werden.

5. BESTANDSV ERHÄLTNISSE

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben für diesen Block:

Die Blockfläche war fast gänzlich überbaut (75 %), der Rest ist befestigt und wird als Stellfläche oder Lagerplatz genutzt. Hier kann nur durch den Abriß der ungenutzten Scheunen, die auch in einem sehr schlechten Zustand sind, Freiraum für die Bewohner geschaffen werden.

Die Zufahrt erfolgt über Neugasse und Petersiliengasse. Ein Teil der fehlenden Stellplätze (13 Stück) kann nur dann auf der Blockfläche untergebracht werden, wenn die mit leerstehenden Scheunen überbaute Quartiersfläche freigelegt wird.

Damals war der Zustand der Gebäude und Wohnungen gut bis befriedigend. Die vorhandenen Mängel sind durch einfache bis mittlere Modernisierungen zu beseitigen bzw. wurden in der Zwischenzeit bereits beseitigt. Eine weitere nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität (Begrünung) wird nach Abriß der rückwärtigen Nebengebäude eintreten.

6. PLANUNGSZIELE UND FESTSETZUNGEN

a) ERHALT DER HISTORISCHEN STADT- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Ging der rechtskräftige Bebauungsplan noch von einer Flächensanierung und großräumigen Abrissen aus, so ist dies durch den Städtebaulichen Rahmenplan, der aufgrund der Festlegung als Sanierungsgebiet erarbeitet wurde, grundlegend korrigiert worden. Ziel ist es, den Bebauungsplan zu einem Werkzeug der erhaltenden Erneuerung Schottens zu machen.

Der Bebauungsplan soll die in der Vorbereitenden Untersuchung genannten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität sichern. Durch den Abriß von Nebengebäuden soll die Belichtung und Begrünung verbessert werden, sowie Raum für 5 Garagen geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die Grundstücksneuordnung im Bereich der Petersiliengasse unterstützen.

Sämtliche Hauptgebäude sollen erhalten werden, da ihre historische Baustruktur das Stadtbild wesentlich prägt. 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, Firstrichtung, Baugrenzen und Baulinien. Während Baugrenzen fast nur im Blockinnenbereich ausgewiesen sind, legen vorzugsweise Baulinien auf der Straßenseite eindeutig die Stellung der Hauptgebäude fest.

Der Erhalt der mittelalterlichen Stadtstruktur und des historischen Baubestandes begründet

- die erhöhte Ausnutzung im besonderen Wohngebiet (vor allem die Überschreitung der normalerweise zulässigen Grundflächenzahl);
- die Festsetzung zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart des Gebietes (teilweise Unterschreitung der Maße für Bauweise nach § 7 + 8 HBO sowie der Abstandsflächenverordnung und der festgesetzten besonderen Bauweise).

Die Bauweise ergibt sich eindeutig aus den oben genannten Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen, zusätzlich wird die Baukörperstellung durch die ebenfalls oben erwähnte Firstrichtung festgesetzt.

b) STÄRKUNG DER WOHNFUNCTION

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 gesamt zulässigen Geschoßfläche als Wohnfläche genutzt werden müssen.

c) FREIRAUMPLANUNG

Wichtiges Ziel des Bebauungsplanes war es, die Grundstücksneuordnung zu unterstützen und wohnungsnaher Grünbereiche zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde der Abriß von Nebengebäuden vorgesehen, insbesondere der Abriß der Scheunen in der Petersiliengasse und die Zulässigkeit von neuen Nebengebäuden eingeschränkt. Außerdem wurden Festsetzungen über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und über den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen aufgenommen.

ARTENLISTE

GROSSKRONIGE BÄUME

Winterlinde - *Tilia cordata*
 Sommerlinde - *Tilia platyphylla*
 Esche - *Fraxinus Excelsior*
 Eiche - *Quercus robur*
 Walnuss - *Juglans regia*
 Roßkastanie - *Aesculus carnea*
 Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
 Bergulme - *Ulmus glabra*
 Vogelkirsche - *Prunus avium*

KLEINKRONIGE BÄUME

Rotdorn - *crataegus laerigata*
 Mehlbeere - *Sorbus aria*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Feldahorn - *Acer campestre*
 Hainbuche - *Campinus betulus*
 hochstämmige Obstbäume
 (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)

STRÄUCHER

Buchsbaum	- Buxus sempervirens	Brombeere	- Rubus fruticosus
Hartriegel	- Cornus sanguinea	Himbeere	- Rubus idaeus
Haselnuß	- Corylus avellana	Schw. Holunder	- Sambucus nigra
Wildrosen	- Rosa spec.	Heckenrose	- Rosa canina
Bauernjasmin	- Philadelphus coronarius	Schlehe	- Prunus spinosa
Flieder	- Syringa	Weißdorn	- Crataegus spec.
Weißdorn	- Crataegus spec.	Faulbaum	- Rhamnus frangula
Schneeball	- Virburnum spec.		
Holunder	- Sambucus nigra		
Weiden	- Salix spec.		
Goldregen	- Laburnum		
Liguster	- Ligustrum volgare		

KLETTERPFLANZEN (ohne Kletterhilfe)

Efeu	- Hedera helix
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	- P. tricuspidata -Veitchii-
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris (bedingt)
Trompetenblume	- Campsis radicans (bedingt)
Spindelstrauch	- Eunomyus fortunai (bedingt)

KLETTERPFLANZEN (mit Kletterhilfe)

Knöterich	- Polygonum aubertii
Anemonen-Waldrebe	- Clematis montana
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Weinrebe	- Vitis coignetiae
Weintraube	- Vitis vinifera
Hopfen	- Humulus lupulus
Kletterrosen	- Rosa Arten
Waldgeißblatt	- Lonicera petiolaris

Apfel, Birne Brombeere, Kirsche als Spalierobst

Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ist darauf zu achten, den Vogel- und anderen Tierarten der Siedlungsbereiche zusätzliche Lebensmöglichkeiten zu schaffen (Neststeine für Rotschwanz, Bachstelze u.a., Anbringen von Mehlschwalbennestern, Schaffung von Sommerquartieren für Fledermäuse).

7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

a) ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen.

b) WASSERVERSORGUNG

Für das Baugebiet ist eine vollständig erschlossene, funktionsfähige und ausreichend bemessene Wasserversorgungsanlage (für Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser) vorhanden.

Ein ordnungsgemäßer, rechtskräftiger Wasserrechtsbescheid, der auch den erhöhten Wasserbedarf deckt, liegt vor.

Es wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.

c) ABWASSERLEITUNG UND -BEHANDLUNG

Für das Baugebiet ist eine vollständige, funktionsfähige und ausreichend bemessene öffentliche Kanalisation einschl. erforderlicher Entlastungsanlagen vorhanden.

Das Baugebiet ist an eine den a.a.R.d.T. entsprechende, funktionsfähige und ausreichend bemessene öffentliche Kläranlage angeschlossen.

Bezeichnung der Kläranlage: KA Nidda des AV Schotten-Nidda.

Das zusätzlich anfallende Abwasser kann ohne Überschreitung des Mindestanforderungen (St.Anz. 10/1983 S. 664) und ohne Gefährdung der angestrebten Güteklasse II des Einleitungsgewässers in der vorhandenen öffentlichen Kläranlage mitbehandelt werden. Der schadlose Abfluß bleibt dabei gewährleistet. Es liegt eine ordnungsgemäße, rechtskräftige Einleitungserlaubnis vor.

8. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet liegt im Nidda-Tal, welches hier in Vulkanite des Tertiärs (Basalte, z.T. Basalttuffe) eingeschnitten ist. Die oberflächennahen Bodenschichten werden von jungen Talablagerungen der Nidda gebildet, die quer und längs zum Tal in unterschiedlicher Mächtigkeit und wechselnder Zusammensetzung anstehen.

Bautechnische Probleme können die teilweise geringe Tragfähigkeit dieser Bodenschichten (vor allem oberflächennah), die hochliegende Grundwasseroberfläche und die Betonaggressivität des Grundwassers aufwerfen.

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

9. BODENORDNUNG

Der Bebauungsplan soll die auf privater Basis initiierte Grundstücksneuordnung unterstützen und auch den Abriß der Scheune Petersiliengasse 4 ermöglichen. Diese freiwillige Neuordnung hat bereits wesentliche städtebauliche Mißstände korrigiert. Die neue Bodenordnung ist auf den beigefügten Katasterausügen zu ersehen.

10. KOSTENSCHÄTZUNG

Durch diesen Bebauungsplan entstehen der Stadt Schotten keine wesentlichen Kosten.