



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 9

„Nidda-Stausee“

6. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“

Satzung

Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Planstand: Satzung 06/2014

Bearbeitung:

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

Planungsbüro Holger Fischer

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

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

Inhalt

1 Vorbemerkungen 4

 1.1 Planziel und Planerfordernis 4

 1.2 Verfahren 6

 1.3 Verfahrensstand 6

 1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes 6

 1.5 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne 6

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 8

3 Inhalt und Festsetzungen 8

 3.1 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) 9

 3.2 Sonstige Festsetzungen 9

4 Landschaftspflege und Naturschutz 9

 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 9

 4.2 Artenschutz und Schutzgebiete 9

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 10

 5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen 10

 5.2 Abwasserbeseitigung 10

 5.3 Abflussregelung 10

 5.4 Wasserschutzgebiete 10

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 11

 6.1 Straßen und Verkehrsflächen 11

 6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 11

 6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 12

 6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 12

 6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien 12

 6.6 Brandschutz 13

7 Immissionsschutz 14

8 Denkmalschutz 15

9 Altlasten 15

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

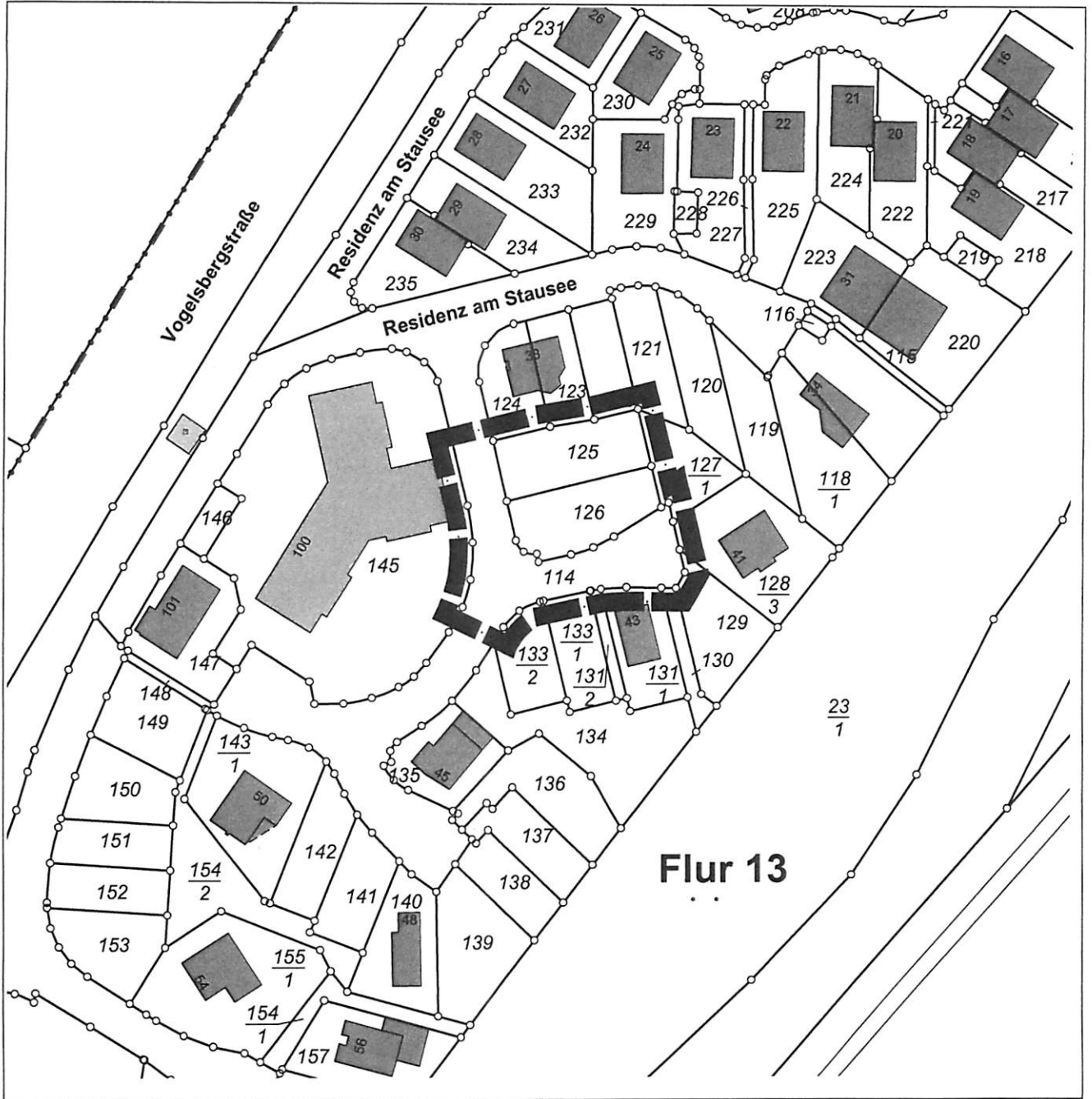


Abbildung ohne Maßstab, genodet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Schotten hat am 23.05.2013 die Satzung des Bebauungsplanes Nr.9 „Nidda-Stausee“ – 5.Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ in der Kernstadt Schotten beschlossen. Der ursprüngliche rechtskräftige Bebauungsplan wies für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung aus. Die Nutzung im Gebiet hat sich jedoch in den letzten Jahren sukzessive geändert, die Gebäude sind gegenwärtig primär durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet, wobei der Charakter des Feriendorfes weitestgehend bewahrt wurde. Gemäß den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen wurde im Sondergebiet, dass der Erholung dient, Ferienhäuser und der Eigenart des Gebietes entsprechende Bauten für Gemeinschaftsanlagen oder Einrichtungen wie ein Schwimmbad, Sauna, Kegelbahn, Cafe, Läden oder Kiosk, Wäscheraum, Kinderraum, Verwaltung sowie Nebenräume für die zugehörige Technik, Wohnung für Hausmeister und Verwalter festgesetzt.

Das bisher festgesetzte zentrale Gemeinschaftszentrum bzw. das Gebäude hierfür steht seit vielen Jahren leer. Erste konkrete Gebäudeschäden sind aufgrund der fehlenden Nutzung schon zu erkennen. Um das Brachfallen der Fläche und der Bausubstanz zu verhindern, bestand für die Stadt Schotten städtebaulicher Handlungsbedarf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Gebiet zu bewahren und zu sichern.



Abb. 2.: Gebäude Gemeinschaftszentrum, Ansicht von Südwesten und Osten

Das ehemalige Gebäude des Gemeinschaftszentrums soll saniert und durch zusätzliche Gebäudeteile ergänzt werden. Als neue Nutzung wurde ein Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Gleichzeitig wurde die bisherige Festsetzung der Baugrenzen geändert und auf die neue Planung ausgerichtet. Auch die übrigen bisher festgesetzten textlichen Festsetzungen wurden auf die Erforderlichkeit für die neue Art der baulichen Nutzung sowie an die aktuellen planerischen Grundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Hess. Bauordnung) angepasst.

Die Stadt Schotten hat zusammen mit der Immobilien-Experten-AG eine Aufwertung des bisherigen Gemeinschaftszentrums im Feriendorfgebiet durch die Planung vorgenommen, das im Kern umgebaut und modernisiert und künftig einer Nutzung als Hotel zugeführt werden sollte. Der Bedarf einer künftigen Hotel-

nutzung für den Raum Schotten bzw. der Region Vogelsberg ist seitens des Investors geprüft worden. Die Stadt Schotten unterstützt das Projekt, zumal ein weiterer Baustein für den Ausbau des Tourismusbereiches in der Region geschaffen wird und somit künftig weitere Arbeitsplätze in der Region angeboten werden können. Die Funktion des bisher festgesetzten Gemeinschaftszentrums für das Feriendorfgebiet hat aufgrund des Nutzungswandels im Gebiet (Wohnnutzungen) so stark an Bedeutung verloren, das das eigentliche Gebäude seit längerer Zeit leer steht. Um den Verfall des Gebäudes zu stoppen und die Wertigkeit des gesamten Gebietes zu erhalten, bestand städtebaulicher Handlungsbedarf die Immobilie einer neuen Nutzung zu zuführen.

Ziel der Änderung war auch den bisherigen Gebietscharakter im Erscheinungsbild zu erhalten und nur eine behutsame Nachverdichtung im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes zu zulassen.

Abb. 3: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



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

genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen der 6. Änderung sollen nun für die Hotelnutzung zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Auf den angrenzenden Flächen Flste. 125 und 126 besteht die Möglichkeit der Einrichtung einer Parkplatzfläche, für deren Einrichtung die Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren erforderlich ist. Die Sondergebietsnutzung Ferienhausgebiet wird zurückgenommen und durch eine private Parkplatzfläche ersetzt. Die Nutzung der Fläche als Parkplatz hätte im Sondergebiet Ferienhausgebiet auch schon eingeschränkt durchgeführt werden können, jedoch jeweils nur bezogen auf die Ferienhausnutzung. Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die Fläche dem Sondergebiet Hotel zugeordnet werden. Die Erschließung dieser Fläche bleibt gleich.

1.2 Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planänderung nicht berührt, da der Sondergebietscharakter (Hotel/Ferienhausgebiet) in diesem Bereich und Umfeld bestehen bleibt. Auch die Erschließung bleibt bestehen, so dass die Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird.

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.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	13.02.2014 Bekanntmachung: 06.03.2014*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB	14.03.2014 – 15.04.2014 Bekanntmachung: 06.03.2014*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB	Anschreiben: 11.03.2014 Frist: Analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	05.06.2014

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nidda-Stausee“ – 6. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ umfasst in der Kernstadt zwei Grundstücke (Flst. 125 und 126) innerhalb des bislang als Feriendorfgebiet ausgewiesenen Bereiches östlich der *Vogelsbergstraße* (Bundesstraße B 455). Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,11 ha.

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (mit eingezeichneten Verkehrsstrukturen) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

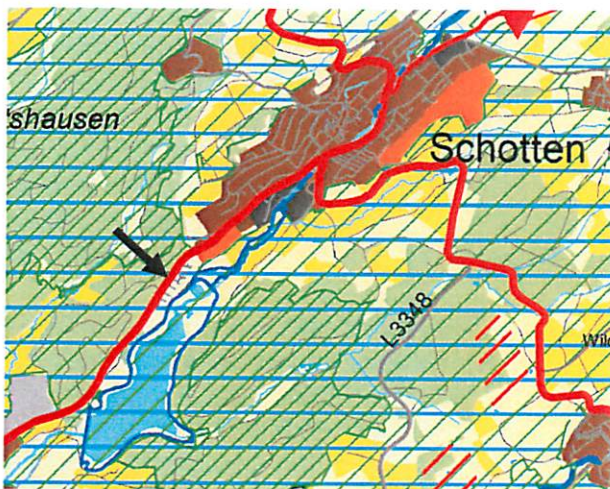


Abb.4.: Regionalplan Mittelhessen 2010

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *Sonderbaufläche Zweckbestimmung Erholung* i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen, zumal die Hotelnutzung ebenfalls als Sonderbaufläche, die der Erholung dient, zu beurteilen ist. Aufgrund der Flächengröße des Parkplatzes geht die Darstellung des Parkplatzes im Sondergebiet auf.

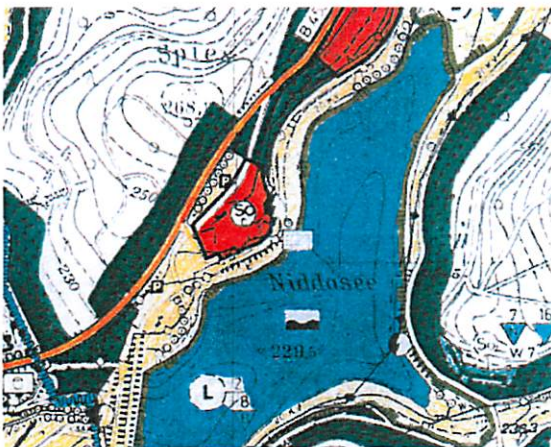


Abb.5.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schotten

Für den Bereich des Plangebietes besteht bereits ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung Nr. 9 „Nidda-Stausee“, der für seinen Geltungsbereich überwiegend Sondergebiet gemäß § 10 Abs.4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Erholung festsetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.9 „Nidda-Stausee“ – 6 Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne (Ursprungsplan und 1. bis 5.Änderung, sofern den Bereich betreffend) durch die Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung aufgehoben.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Stadt Schotten strebt in der Kernstadt die Umwandlung des bisherigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erholung an, um eine künftige Nutzung Hotel im Teilbereich des Plangebietes den veränderten städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den sich abzeichnenden Veränderungen der Nutzungs- und Eigentumsstruktur Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wurde durch die Neudarstellung der überbaubaren Flächen sowie einer Erhöhung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine behutsame bauliche Nachverdichtung unter Beachtung des Bestandes vorbereitet, um somit weitere Siedlungsflächenausweisungen im Außenbereich zu vermeiden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Stadt Schotten plant zusammen mit der Immobilien-Experten-AG eine Aufwertung des bisherigen Gemeinschaftszentrums im Feriendorfgebiet, das im Kern umgebaut und modernisiert und künftig einer Nutzung als Hotel zugeführt werden soll. Der Bedarf einer künftigen Hotelnutzung für den Raum Schotten bzw. der Region Vogelsberg ist seitens des Investors geprüft worden. Die Stadt Schotten unterstützt das Projekt, zumal ein weiterer Baustein für den Ausbau des Tourismusbereiches in der Region geschaffen wird und somit künftig weitere Arbeitsplätze in der Region angeboten werden können. Die Funktion des bisher festgesetzten Gemeinschaftszentrums für das Feriendorfgebiet hat aufgrund des Nutzungswandels im Gebiet (Wohnnutzungen) so stark an Bedeutung verloren, das das eigentliche Gebäude seit längerer Zeit leer steht. Um den Verfall des Gebäudes zu stoppen und die Wertigkeit des gesamten Gebietes zu erhalten, besteht städtebaulicher Handlungsbedarf die Immobilie einer neuen Nutzung zu zuführen.

In Ergänzung dieses Planzieles sollen zusätzliche Parkflächen für diesen Bereich bzw. für die Hotelnutzung geschaffen werden. Die Flurstücke 125 und 126 stehen für eine derartige Nutzung zu Verfügung und werden daher künftig als Private Parkfläche dargestellt und ausgewiesen. Zu den angrenzenden Erschließungsstraßen und Grundstücken wird über die Bebauungsplanänderung eine Eingrünung der Flächen vorgenommen, so dass der Parkplatz sich in das bestehende Umfeld einfügt. Die Stellplatzaufteilung und Gestaltung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

3 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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan Nr. 9 „Nidda-Stausee“ – 6. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen Umfeld, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.1.1) zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem bzw. wasserdurchlässigen Pflaster, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Gleiches gilt für Fußwege.

Im Bereich der Stellplätze ist gemäß Plankarte und Zeichenerklärung 1.2.3.1 die Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur vorzunehmen (Artenliste 3). Zusätzlich gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum 2.Ordnung (Artenliste 2) zu pflanzen.

Die Artenliste (2.1.4) 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.

3.2 Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB (Festsetzung 2.2): Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird 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.

Einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bereitet der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren ebenfalls nicht vor, so dass die Ausweisung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen nicht erfolgt.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Die Beachtung der

Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

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, Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand und können auch unter Berücksichtigung einer behutsamen baulichen Nachverdichtung die Ver- und Entsorgung gewährleisten.

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Aufgrund der Überplanung des Bestandes ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet.

5.2 Abwasserbeseitigung

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Rahmen der erforderlichen Erschließungsplanung wird für den geplanten Ausbau des Parkplatzes die Abwassermenge berechnet und der Anschluss an das bestehende Kanalnetz geprüft.

5.3 Abflussregelung

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.4 Wasserschutzgebiete

Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind 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.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.1

Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden – Orbes – Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S. 1112)

Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929.

Die Angabe „Innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Stauseebrunnen der Stadt Schotten (StAnz. 52/88 S. 2859)“ ist falsch.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die Straße *Residenz am Stausee* als Abzweigung von der *Vogelsbergstraße* (Bundesstraße B 455) und die vorhandenen Erschließungswege. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind privat und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit belegt (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes weist bestandsorientiert Verkehrsflächen aus und sieht innerhalb des Plangebietes straßenbegleitend private Parkflächen (Stellplätze) aus.

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.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Zur Bundesstraße B 455 ist die gesetzlich geregelte Bauverbotszone zwingend einzuhalten.

Nach § 47 Hessischen Straßengesetzes in Verbindung der RAS-Ew., Ausgabe 2005, wird das Oberflächenwasser der klassifizierten Straßen über Gräben und Mulden ordnungsgemäß abgeleitet. Durch geplante bauliche Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen und dergleichen sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße durch ein entsprechende Entwässerungssystem sichergestellt wird. Niederschlagswasser und alle sonstigen Wässer, auch geklärte, dürfen nicht auf das Gelände der Bundesstraße abgeleitet werden. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen. Die Stadt Schotten hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden private Parkplätze explizit ausgewiesen (1.2.1.3.1). Durch die Festsetzungen 2.1.1 und 2.1.3 wird zugleich die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen auf den Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht.

Der Bebauungsplan gibt nur die Lage der Stellplätze (private Parkplatzfläche) vor, die Zuordnung zur Nutzung ergibt sich automatisch.

Auf die Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung wird verwiesen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen im Bereich der umliegenden Erschließungs- und Hauptsammelstraßen.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße *Residenz am Stausee* geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.1 und 5.2.

Das gesamte Baugebiet ist an die bestehende Kläranlage angeschlossen. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal / Wasserversorgung benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Rahmenbedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit dem Versorger abgestimmt werden.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich zunächst keine Änderungen. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Hinweise zu vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dann zur Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den TK Linien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden von Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Errichtung neuer TK Linien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 0,4 KV-Kabel verlegt. Wir bitten die Stadt, bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitungen, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unsere Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbereich Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitstreifen von je 1,25m Breite links und rechts der Kabeltrasse, 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 kann. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen - eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzung vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel -auch am Rande des Planungsbereiches liegenden- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit dem Netzbetrieb Friedberg Nidda. Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag.

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich zunächst gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich keine Änderungen.

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

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 –in Kraft ab 01.06.1994- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz). Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fliesdruck 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, Löschwassersteiche 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 untereinander soll 60 bis 100m betragen.

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 Anleitem bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

7 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 des Gebietstypus Sondergebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind auch durch die Ausweisung weiterer Stellplätze vorliegend nicht zu erwarten.

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, Immissionsschutz

Der auf den Hotel-Parzellen und dem geplanten Parkplatz (Flur 13 Flurstücke 125 126 und 114) entstehende Parkplatzlärm, ist gegenüber den bestehenden Wohnnutzungen soweit abzuschirmen (z.B. lärmdämmende Sichtschutzelemente, Mauern etc.), dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) an den maßgeblichen Immissionsorten (nächst gelegene Wohnräume der nächsten Wohnnutzungen) sicher eingehalten werden.

Der Parkplatz sollte zudem „Nur für Hotelgäste“ zugelassen und gekennzeichnet werden, da diese im Gegensatz zum Personal in der Regel keine nächtlichen Lärmstörungen durch Fahrverkehr hervorrufen.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensemble sind im Plangebiet nicht bekannt.

9 Altlasten

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, Dezemat 41.4

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) – in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb empfehle ich ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister), bei der Stadt Schotten und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Vogelsbergkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Die beim Gebäudeabbruch anfallenden Abfallfraktionen, wie Bauschutt, Bodenmaterial, Holz, Kunststoffe sollen unter Beachtung ihrer stofflichen Beschaffenheit bereits beim Entstehen getrennt und gefahrlos bereitgestellt werden, um sie zeitnah ordnungsgemäß zu verwerten bzw. sofern diese nicht möglich ist, allgemeinwohlverträglich zu beseitigen (§ 10 Abs. 1 KrW-/AbfG).

Auf organoleptische Veränderungen (Aussehen (Konsistenz und Farbe), Geruch), die eine Schadstoffbelastungen des Abbruchmaterials andeuten und ggf. eine Benachrichtigung der Abfallbehörde, dem RP Gießen, erfordern, bleibt zu achten.

Die Abfalltrennung gilt auch für Bodenaushub und Baustellenabfälle, die getrennt erfasst werden sollen, um sie einer stofflichen bzw. energetischen Verwertung zuzuführen. Sofern technische, organisatorische und od. wirtschaftliche Gründe entgegenstehen, dürfen letztere, wie Holz-, Glas- und Kunststoffabfälle, Verpackungen, Kabel, Fliesen, Keramik, u.ä. –ohne Öl und gefährliche Stoffe (schädliche Verunreinigungen)- auch in Gemischen enthalten sein.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei der Grünpflege anfallender Hecken-, Strauch- und Baumschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient werden. Gras ist zum Mulchen geeignet.

Schotten und Linden, 24.04 und 05.06.2014

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

Satzung 06/2014



(BG_Stausee_6Ä10.doc)