

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

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG
S 4 "PARKDECK NEUER WEG"

Bebauungsplan mit
grünordnerischen Festsetzungen

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

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

Bearbeitungsstand: August 1992 K/Ws/w

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

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung**
- 2. Aufgabenstellung / Verfahrensverlauf**
- 3. Übergeordnete Planung**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen**
- 5. Bestandsverhältnisse**
- 6. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele**
- 7. Begründung der Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 7.3 Bauweise, Gestaltung und Höhenlage der Bauten**
 - 7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
 - 7.5 Grünordnung**
 - 7.6 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 8. Bodenordnung**

1. LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil im Sanierungsgebiet und im Zentrum Schottens. Das Gebiet liegt zwischen Lohgasse, Neuer Weg, Schanzenweg, Marktstraße und Schloßgasse, wobei die Geltungsbereichsgrenze nur in Teilbereichen entlang der öffentlichen Verkehrswege verläuft. Das gesamte Gebiet ist ca. 7.600 qm groß.

2. AUFGABENSTELLUNG / VERFAHRENSABLAUF

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat in ihrer Sitzung am 20. Dezember 1982 beschlossen, für das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 durch Aufstellung neuer B-Pläne für kleinere Teilgebiete zu ersetzen. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wurde die Planergruppe ROB beauftragt.

Am 24.01.1990 wurde der Vorentwurf der Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen vom 1.07.1989 und die Begründung vom 7.07.1989 dem Magistrat vorgelegt. Der Magistrat beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.02.90 - 6.04.90 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluß durch die Stadtverordneten (mit erweitertem Geltungsbereich im Westen des ehem. Plangebietes) erfolgte am 28.06.90. Am 5.07.90 fand eine Bürgerversammlung statt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.10. - 22.11.91. Der Bebauungsplan wurde dann geringfügig geändert, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wurde eine Vereinfachte Änderung nach § 3 (3) und § 13 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt. Den von den Änderungen betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine Stellungnahme mit Bedenken wurde abgewiesen. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 17.12.92.

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 Regierungspräsidenten 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 hatte der B-Plan 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 Regie-

rungspräsidenten genehmigt. Er ist seit dem 29.12.1970 rechtskräftig. Inzwischen wurde jedoch der gesamte BP Nr. 3 "Altstadt" aufgehoben und im März 91 dem RP zur Anzeige vorgelegt.

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.

5. BESTANDSVERHÄLTNISSE

Die vorbereitenden Untersuchungen (1976 - 78) ergaben für den Block 24, der die "Haingärten" umfaßt:

Dieser Block weicht von der Struktur aller übrigen Blöcke am weitesten ab. Seine Fläche bestand zu 87 % aus Freiflächen, davon 83 % Grünflächen, hauptsächlich genutzt als Wiesen mit Obstbaumbestand. Hier ist ein ideales Gelände für Ersatzmaßnahmen und gut besonnte Wohnbebauung gegeben.

Anlieferflächen werden nicht benötigt. Der Fehlbedarf an Stellplätzen kann auf der Blockfläche behoben werden.

Für eine Bebauung des Blockinnenbereiches ist eine Stichstraße vom Neuen Weg aus notwendig. Ausreichende Stellplatzflächen können dort untergebracht werden.

Alle Gebäude und Wohnungen waren in einem relativ guten Zustand, Ausnahme sind die Raumhöhen im Gebäude "Neuer Weg Nr.16". Hier war das Gebäude jedoch zu erhalten und zu modernisieren.

Unterhalb des Schanzenweges sind weitere Gärten bzw. Grünflächen, sowie ein bereits bestehender Parkplatz, der zum Parkdeck ausgebaut werden soll, vorhanden. Darunter, d.h. entlang der südwestlichen B-Plan-Geltungsbereichsgrenze beginnt die dichte Altstadtbebauung. Das westliche Plangebiet wird durch lockere Wohnbebauung und eine gewerblich genutzte Halle geprägt, die von dem Altstadtkern durch den Grüngürtel entlang des Schanzenweges deutlich abgetrennt ist.

6. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE

Ging der Bebauungsplan Nr. 3 "Altstadt" 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.

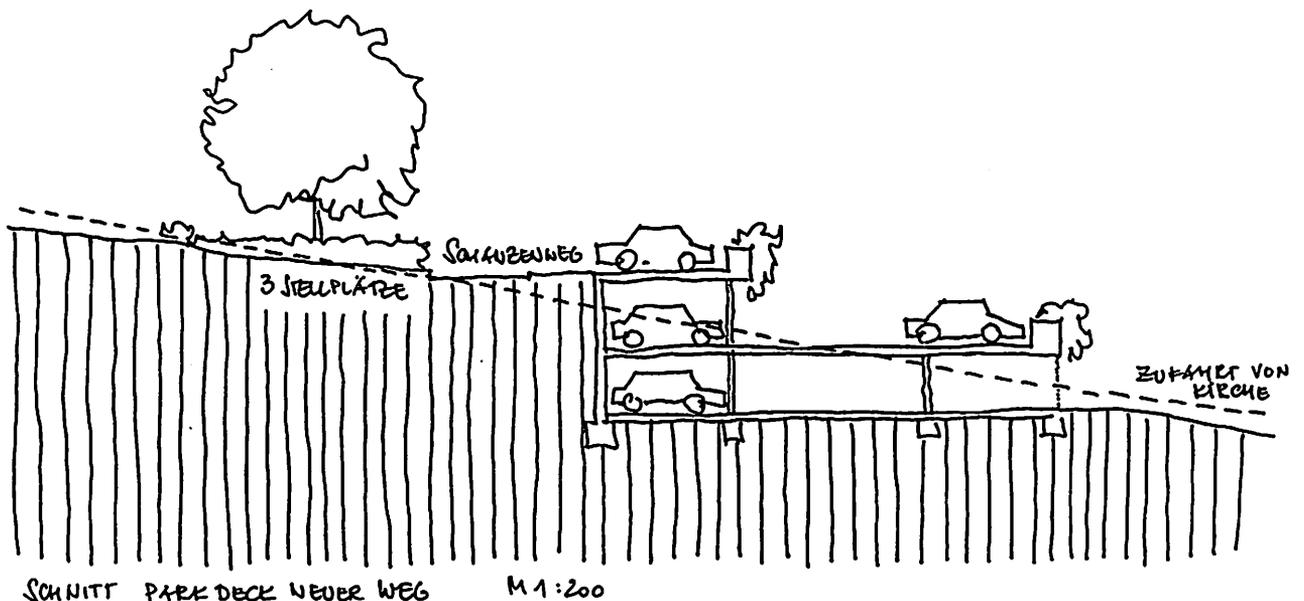
Für das Gebiet des neuen Bebauungsplanes sah der alte teilweise Allgemeines Wohngebiet und teilweise Kerngebiet vor. Das WA-Gebiet war zwingend 2-geschossig

in offener Bauweise zu bebauen; das MK-Gebiet 2- bis 3-geschossig in geschlossener Bauweise. Statt des unteren bereits realisierten Parkdecks waren 20 Gemeinschaftsgaragen geplant.

Der Bebauungsplan soll die in der Vorbereitenden Untersuchung genannten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität sichern. Zum Erhalt der historischen Stadtstruktur gehört auch der Erhalt der Nutzungsvielfalt, die Stärkung der zentralörtlichen Funktion Schottens und damit auch die Stärkung der Geschäftsbereiche in der Markt- und Vogelsbergstraße.

Eine für Geschäfts- und Wohnnutzung gleich wichtige Ergänzungsmaßnahme ist das Schaffen von Parkplätzen. Sie können im dichtbesiedelten Stadtkern nicht hergestellt werden. Das Gebiet des Bebauungsplanes bietet sich hierfür an. Entlang des Schanzenweges soll ein begrünter Parkplatz angelegt werden und damit die Zäsur zwischen dem mittelalterlichen Stadtkern und der neueren Bebauung, die durch 3 Gebäude arrondiert wird, erhalten bleiben.

Die 6 nach Südosten liegenden Parkplätze ragen über das bereits vorhandene Parkdeck aus. Das ist aufgrund der starken Hangneigung möglich. Das Parkdeck kann ggf. durch eine Tiefgarage für das Anwohnerparken ergänzt werden. In dieser Tiefgarage ließen sich 14 Stellplätze schaffen. Die Zufahrt könnte von Süd-Osten aus erfolgen.



Die historischen Hauptgebäude im Bereich der denkmalpflegerischen Gesamtanlage sollen erhalten werden, da ihre 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.

Durch Erhalt und Modernisierung der geschichtlich bedeutsamen und städtebaulich erhaltenswerten Bausubstanz, und Neubau im nun erschlossenen Blockinnenbereich, wird die Wohnfunktion in der Innenstadt langfristig gestärkt.

Mit diesem Bebauungsplan bietet sich aber auch die Gelegenheit, 3 Baugrundstücke für innerstädtischen Wohnungsbau, der nicht unter sanierungsgebietstypischen Problemen zu leiden hat, zu schaffen.

Der an die Altstadt angrenzende Grüngürtel, der die Zäsur zur neueren Stadtentwicklung darstellt, soll auch weiterhin durch eine Begrünung der Parkplatzbereiche, sowie die Anlage einer öffentlichen Grünfläche westlich "Neuer Weg", bestehen bleiben.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der größte Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und dient damit vorwiegend dem Wohnen. Um das Wohnen nicht übermäßig zu stören, werden Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Kleinere Handwerker- und Gewerbebetriebe sind zulässig, um die für die Innenstadt typische Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Besonderes Wohngebiet wird für den eigentlichen Altstadtbereich an der Marktstraße festgesetzt. Die Wohnfunktion soll hier in den meist dreigeschossigen Gebäuden als Entwicklungsziel langfristig erhalten werden, während auch andere innerstädtische Nutzungen möglich sind. Ausgeschlossen werden zugunsten des Wohnens Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

7.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Erhalt der mittelalterlichen Stadtstruktur und des historischen Baubestandes, sowie die Gestalt und Form der Einzelgebäude, wird gewährleistet durch die Zeichnerischen Festsetzungen von Geschößzahl, Firstrichtung, Baugrenzen und Baulinien, z.T. in Verbindung mit Grund- und Geschößflächenzahl. Die Angabe von Grund- und Geschößflächenzahl wurde nur in den neuen Baugebieten vorgenommen. Bei einer maximalen Zweigeschossigkeit im Teilgebiet 2 und einer zwingenden Zweigeschossigkeit im Teilgebiet 1 wurde bei üblicher Grundflächenzahl (0,4) für Wohngebiete die Geschößflächenzahl auf 0,8 begrenzt, um die Gebäude deutlich von den Baukörpern der Altstadt abzusetzen. Eine zwingende Dreigeschossigkeit entlang der Marktstraße entspricht den Baukörpern der inneren Altstadtbebauung. Im Anschluß daran können durch eingeschossige, begrünte Flachdachbauten im rückwärtigen Bereich Lagerflächen für die Geschäfte vorgehalten werden. Damit wird die Nutzungsvielfalt im Innenstadtbereich gewährleistet.

7.3 BAUWEISE, GESTALTUNG UND HÖHENLAGE DER BAUTEN

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 Festsetzung der besonderen Bauweise (teilweise Unterschreitung der Maße für Bauwiche nach § 7 + 8 HBO. Für die ergänzende Bebauung ist entsprechend der örtlichen Situation eine offene, geschlossene oder einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Im Teilgebiet 4 soll die maximale Vergrößerung der Gewerbefläche im EG durch eine geschlossene Bebauung erreicht werden; die Andienung dieser Fläche wird durch die Planstraße sichergestellt. Die Baukörperstellung wird durch die Firstrichtung im Plan bestimmt.

7.4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Einrichtungen für Kleintierhaltung werden entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und widersprechen nicht der innerstädtischen Nutzungsvielfalt. In den Baugebieten mit größeren Freiflächen wurden in der Planzeichnung Garagen bzw. Stellplatzbereiche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen. Auf den dicht bebauten Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

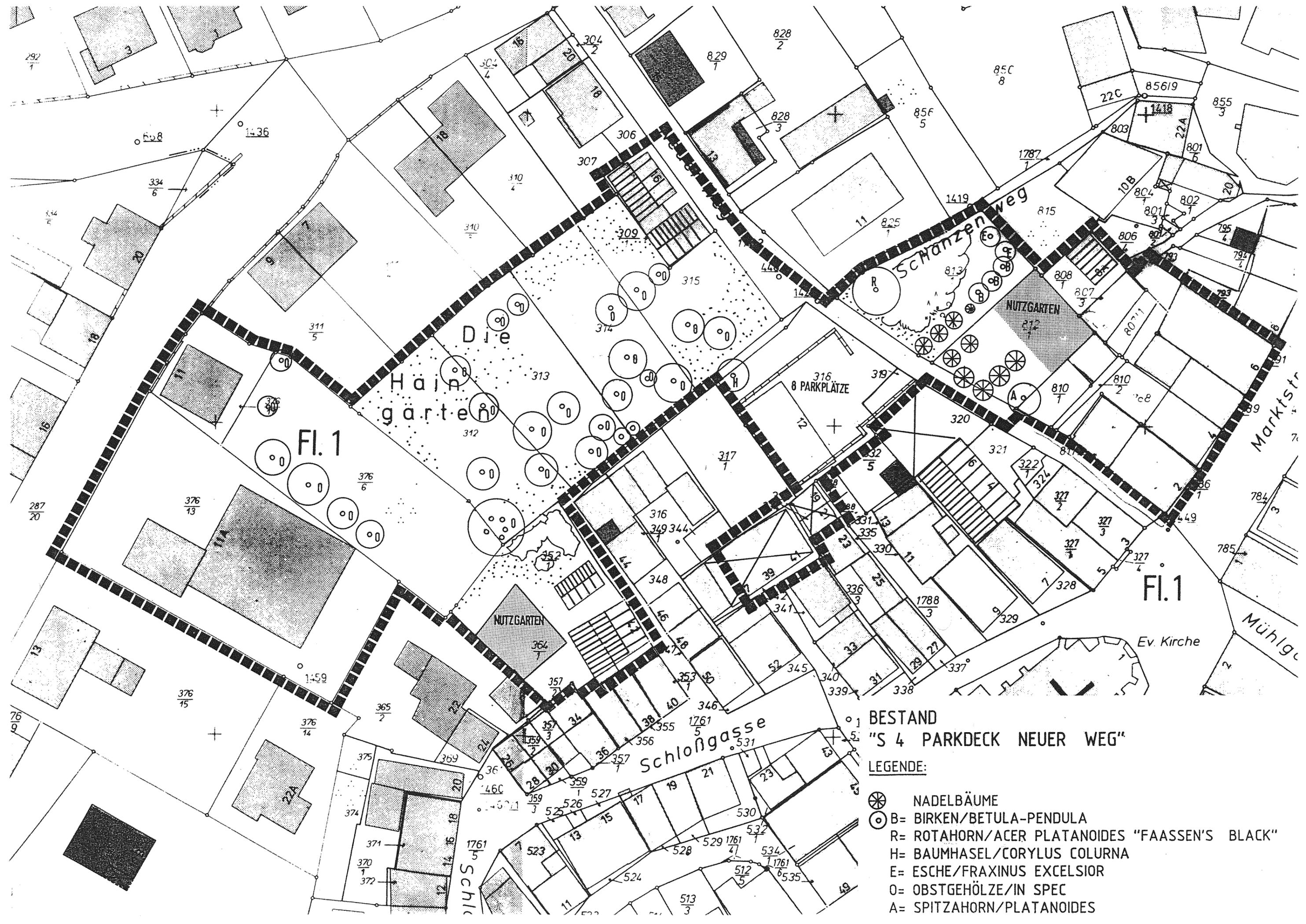
7.5. GRÜNORDNUNG

Städtebauliches und ökologisches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Grüngürtel im Anschluß an den Altstadt kern (zumindest teilweise) zu erhalten. In diesem Bereich sollen innerstädtische Parkplätze geschaffen werden, die durch Baumüberstellung in den Grünstreifen eingebunden werden.

Von den im Gebiet vorhandenen 34 Bäumen können nur 2 erhalten werden. Die hochstämmigen Obstbäume sind allerdings zum größten Teil abgängig. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Neupflanzung von 10 einheimischen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm und eine Begrünung der Parkplätze mit Sträuchern vorgesehen. Außerdem wurden Festsetzungen über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und über den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen vorgenommen.

Auf dem zu rekultivierenden Gelände der abgebrochenen Scheunen Schloßgasse 37, 39 und 41 wird die Fläche für einen begrünten Kleinkinderspielplatz festgesetzt. Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil des Geländes ist gärtnerisch gestaltete, private Freifläche.

Die Fußgänger- und Spazierwege am Schanzenweg und am Parkdeck werden aktiviert. Vom Parkdeck wird über den Spielplatz eine Fußweg-Verbindung (mit Treppen) zur Schloßgasse hergestellt.



BESTAND
"S 4 PARKDECK NEUER WEG"

LEGENDE:

- ⊗ NADELBÄUME
- ⊙ B= BIRKEN/BETULA-PENDULA
- R= ROTAHORN/ACER PLATANOIDES "FAASSEN'S BLACK"
- H= BAUMHASEL/CORYLUS COLUMNA
- E= ESCHEN/FRAXINUS EXCELSIOR
- O= OBSTGEHÖLZE/IN SPEC
- A= SPITZAHORN/PLATANOIDES

7.6. PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Obwohl das B-Plan-Gebiet bereits bebautes bzw. derzeit nicht bebautes Gebiet inmitten von Bebauung umfaßt, sind Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sinnvoll. Die Festsetzungen bewirken eine Verminderung des Wasserverbrauches bzw. Ermöglichung einer Grundwasserneubildung. Außerdem sollen Nistplätze sogenannter Kulturfolger, d.h. Tierarten, die im Umfeld menschlicher Wohnungen anzutreffen sind (z.B. Schwalben), erhalten werden.

8. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, die auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollen und teilweise bereits durchgeführt sind. Diese freiwillige Neuordnung ermöglicht die Korrektur wesentlicher städtebaulicher Mißstände und trägt damit zur Realisierung der Sanierungsziele bei.

GROSSKRONIGE BÄUME

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

STRÄUCHER

Buchsbaum - *Buxus sempervirens*
 Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 Haselnuß - *Corylus avellana*
 Wildrosen - *Rosa spec.*
 Heckenrose - *Rosa Canina*
 Bauernjasmin - *Philadelphus coronarius*
 Flieder - *Syringa vulgaris* u.i. Sorten
 Weißdorn - *Crataegus monogyna*
 Schneeball - *Viburnum opulus*
 Holunder - *Sambucus nigra*
 Weiden - *Salix spec.*
 Goldregen - *Laburnum anagyroides*
 Liguster - *Ligustrum vulgare*
 Brombeere - *Rubus fruticosus*
 Himbeere - *Rubus idaeus*
 Schlehe - *Prunus spinosa*
 Faulbaum - *Rhamnus frangula*

KLETTERPFLANZEN (ohne Kletterhilfe)

Efeu - *Hedera helix*
 Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*
 Wilder Wein - *P. tricuspidata* 'Veitchii'
 Kletterhortensie - *Hydrangea petiolaris* (bed.)
 Spindelstrauch - *Euonymus fortunei* (bedingt)

KLETTERPFLANZEN (mit Kletterhilfe)

Knöterich - *Polygonum aubertii*
 Berg-Waldrebe - *Clematis montana*
 Gemeine Waldrebe - *Clematis vitalba*
 Weinrebe - *Vitis coignetiae*
 Weintraube - *Vitis vinifera*
 Hopfen - *Humulus lupulus*
 Kletterrosen - *Rosa* Arten
 Waldgeißblatt - *Lonicera periclymenum*
 Apfel, Birne, Brombeere, *Lonicera heckrottii* als Spalierobst

KLEINKRONIGE BÄUME

Rotdorn - *Crataegus laevigata* 'Ros
 Mehlbeere - *Sorbus aria*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Feldahorn - *Acer campestre*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*

Hochstämmige Obstbäume
 (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche)

Apfelsorten

Geheimrat Dr. Oldenburg
 Gelber Edelapfel
 Schöner aus Boskopf
 Winterrambur
 Ingrid Marie

Mostobst

Bismarkapfel
 Winterzitronenapfel
 Ditzels Rosenapfel
 Rheinischer Bohnapfel

Birnensorten

Gute Luise
 Gute Graue
 Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Pastorenbirne

Kirschsorten

Große schwarze Knorpel Kirsche
 Schneiders späte Knorpelk.
 Schmalfelds Schwarze

Zwetschen-/Pflaumensorten

Wangenheims Frühzwetsche
 Hauszwetsche in Typen
 (Nancy Mirabelle)