

B E G R Ü N D U N G1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Baugebiet "Steinerne Brücke" ist ca. 4,5 ha groß. Es liegt im NO des Stadtgebietes von Schotten. Östlich wird es durch die geplante Umgehungsstraße der B 276, westlich durch die Vogelsbergstraße und südlich durch das Sanierungsgebiet begrenzt.

Das Baugebiet weist einen einheitlichen Gebietscharakter auf. In ihm liegen Gewerbebetriebe, Ladengeschäfte, Wohngebäude und eine Schule mit Sportanlagen. Die Bebauung stammt aus der Gründerzeit (1870 bis 1914) und ist an der Vogelsbergstraße zweigeschossig.

Im Osten des Baugebietes fließt die Nidda mit einem naturnahen, typischen Uferbewuchs.

2. VERFAHRENSABLAUF

Die Stadtverordnetenversammlung von Schotten hat am 29.1.81 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Steinerne Brücke" beschlossen.

Nach durchgeführter Bestandsaufnahme wurde das Konzept mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange beraten und der Vorentwurf im September 1981 erarbeitet. Der Vorentwurf wurde mehrfach geändert und im Dezember 1983 beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden fand im März 1984 statt. Im Dezember 1984 wurden die Bedenken und Anregungen behandelt und der Entwurfsbeschluß gefaßt. Im Januar 1985 wurde die Bürgerbeteiligung und anschließend die Offenlegung vom 4.3.85 bis zum 9.4.1985 durchgeführt.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELE

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich geworden, weil aufgrund des uneinheitlichen Gebietscharakters eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BBauG nicht möglich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt, wesentliche städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Ziele zu erreichen. Nach dem "Gutachten zur Stadt- und Einzelhandelsentwicklung in Schotten" von Prof. Dr. W. Moewes (Universität Gießen) ist die räumliche Konzentration der Einzelhandelsgeschäfte im engeren Stadtzentrum von Schotten erforderlich, um einen höheren Kaufkraftanteil zu binden.

Dazu ist es erforderlich, daß mehrere Maßnahmen koordiniert durchgeführt werden:

- Bau einer Umgehungsstraße als Entlastung der inneren Vogelsbergstraße;
- Geschäftsflächenausweitung in der Innenstadt (Fußgängerbereich);
- Erhöhung des Parkplatzangebotes;
- Schaffen einer anheimelnden Altstadtatmosphäre;
- Umsiedeln von Geschäften aus der ungünstigen Randlage in den Innenstadtbereich.

Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Strategie zur Altstadt-sanierung. Die Stärkung des Innenstadtbereiches ist wesentliches Ziel der Sanierung und war vor Jahren Grund für die Aufnahme der Altstadtsanierung ins Städtebauförderungsprogramm von Bund und Land.

Im Bereich der Nahrungsmittelversorgung wird in Schotten 65 % der vorhandenen Kaufkraft gebunden (dagegen bei Möbeln oder Baumaterialien nur 15 %), d.h. die vorhandenen Lebensmittelgeschäfte tragen wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung bei. Eine wichtige Rolle spielt dabei z.B. der vorhandene HL-Markt. Seine Verlegung in den Kernstadtbereich würde die Sanierung fördern und die Möglichkeit eröffnen, mehr Kaufkraft ins Stadtzentrum fließen zu lassen.

Ebenso wäre die Eröffnung eines weiteren Lebensmittelgeschäftes in der Innenstadt zu werten. Dagegen würde die Ansiedlung von wichtigen Lebensmittelgeschäften im Bereich des Bebauungsplangebietes "Steinerne Brücke" der beabsichtigten Konzentration zuwiderlaufen und die Sanierung ernsthaft gefährden und zugleich die Chancen zur erhöhten Kaufkraftbindung in Schotten verringern.

Um das zu verhindern, hat die Stadt die städtebauliche Neuordnung dieses Gebiets beschlossen und beantragt, die Genehmigung von Vorhaben nach § 15 BBauG zurückzustellen.

Außerdem hat die Stadt Schotten eine Veränderungssperre nach § 16 BBauG beschlossen, die vom Regierungspräsidenten in Gießen am 17.2.1982 genehmigt wurde und nach der Bekanntmachung am 14.5.1982 in Kraft getreten ist. Sie wurde 1984 um ein Jahr verlängert.

#### 4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 13 ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Zur Verwirklichung der allgemeinen städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, diejenigen Nutzungen, die nach BauNVO grundsätzlich zulässig sind, aber den städtebaulichen Zielen entgegenstehen, auszuschließen. Im Falle des Bebauungsplans Nr. 13 sind deshalb für die rückwärtigen Grundstücksflächen alle Einzelhandelsgeschäfte als nicht zulässig erklärt worden.

Entlang der Straßen können kleinere Einzelhandelsgeschäfte zugelassen werden, wenn sie den Sanierungszielen entsprechen.

Zwischen Umgehungsstraße B 276 und Nidda liegen 3 Grundstücke, die im Bebauungsplan so festgesetzt wurden, daß sie nicht bebaut werden können. Dies war erforderlich, weil einerseits die Erschließung weder von der Bundesstraße B 276 (freie Strecke), noch von der Straße "Am Bockzahl" aus möglich ist und andererseits über 2/3 der Grundstücksfläche im unbebaubaren Sicherheitsstreifen entlang der Bundesstraße B 276 liegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig festgesetzt worden, so daß eine gewerbliche (z.B. Handwerk) Entwicklung im gesamten Bereich möglich ist.

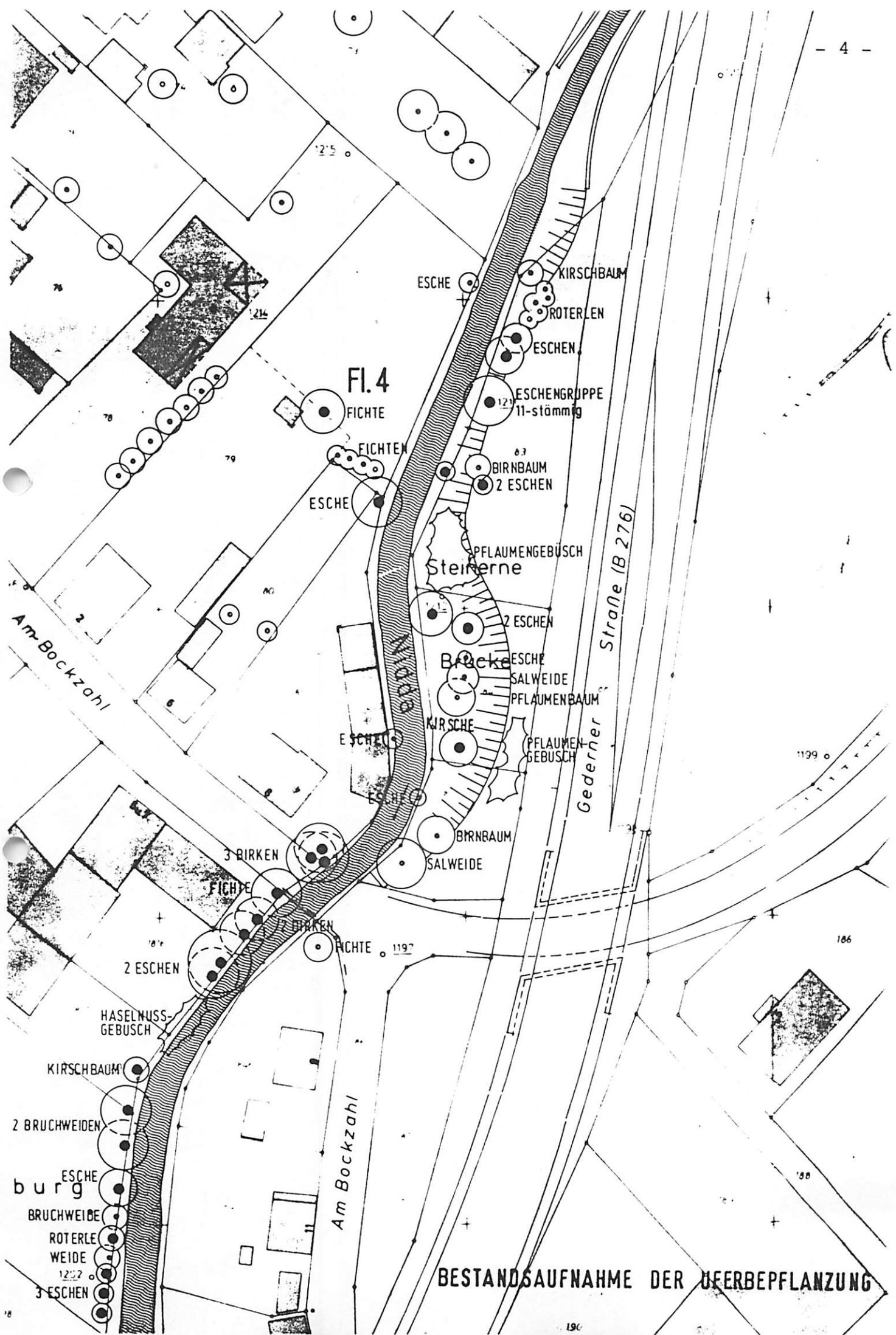
Entlang der Vogelsbergstraße und der Straße "Am Bockzahl" soll die zweigeschossige Bebauung erhalten werden, oder im Falle eines beabsichtigten Neubaus soll dort wieder zweigeschossig gebaut werden. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wird eine einseitige Grenzbebauung vorgeschlagen.

Im Falle der Neubebauung der Vogelsbergstraße sollen die neuen Gebäude nicht wieder direkt an der Straßengrenze, sondern 3,0 m hinter der Straßengrenze errichtet werden. Dadurch würde sich auf lange Zeit gesehen, die Möglichkeit eröffnen, in der Vogelsbergstrasse einige Bäume im Straßenraum pflanzen zu können.

#### 5. GRÜNORDNUNG

Zur Verbesserung des Ortsbildes und zur besseren Abschirmung der Umgehungsstraße sowie zur Sicherung und Erhaltung des Bachbettes und des Uferbereiches wird entlang der Nidda die Anlage eines Pflanzstreifens vorgeschlagen.

Als heimische Baumarten kommen zur Bepflanzung vor allem in Frage: Schwarzerle als wichtigstes Ufer- und Bodenschutzholz, Esche und Weidenarten. Darüber hinaus sollten folgende Straucharten gepflanzt werden: Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen und Hartriegel.



BESTANDSAUFNAHME DER UFERBEPFLANZUNG

Entlang des Niddaufers hat sich eine erhaltenswerte Pflanzenwelt angesiedelt. Die Ergebnisse einer im Jahre 1984 vom Landschaftsplanungsbüro Emmerich und Partner durchgeführten Bestandsaufnahme zeigt die Karte. Die erhaltenswerten Bäume und Sträucher sind mit einem Punkt gekennzeichnet und in den Bebauungsplan übernommen worden. Ebenso sind die vorhandenen Böschungen und das Flußbett eingezeichnet worden. Es besteht keine Absicht, den Bach auszubauen und die Ufer zu befestigen.

#### 6. ERSCHLIESSUNG UND BODENORDNUNG

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich; das Gebiet ist erschlossen, lediglich im Bereich der nördlichen Vogelsbergstraße wäre eine Grundstücksbegradigung zwischen einem städtischen Grundstück und einem privaten Grundstück wünschenswert.

#### 7. BAUGRUND

Das zu betrachtende Baugelände liegt im Niddatal im Bereich vorhandener bzw. 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 von lehmigen bzw. tonig/schluffigen Böden, örtlich mit organischen Beimengungen (häufig weich, z.T. steif-weich), im tieferen Teil von mehr oder weniger kiesig/steinigem Lehm, lehmigem, geröllführendem Kies bzw. Basaltschutt gebildet werden (steif oder steif-weich bzw. mitteldicht-dicht gelagert). Die Zusammensetzung und Mächtigkeit ändert sich quer und längs zum Tal (häufig ab 6 - 8 m, z.T. bis 10 m).

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 z.T. tonig/schluffig zersetzt sind (halbfest bzw. grusig oder mürb). Die Festigkeit nimmt zur Tiefe sehr unregelmäßig zu.

Die Grundwasseroberfläche liegt, auf die Nidda als Vorflut eingestellt, soweit bekannt, ursprünglich oberflächennah. Durch Verlegung von Ver-/Entsorgungsleitungen, Verrohrung von Gräben etc. ist die Grundwasseroberfläche heute mehr oder weniger stark gestört. Im Basalt liegt sie in größerer Tiefe. In besser durchlässigen Lagen und Horizonten der Deckschichten ist jedoch auch in höherem Niveau, wenigstens örtlich und zeitweise, mit Schicht- und Sickerwasser zu rechnen, dessen Menge sich in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlag bzw. korrespondierend mit dem Wasserspiegel der Vorflut ändern wird. Grundwässer 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 oberflächennahe Schichten evtl. durch hochstehendes Grund-/Schichtwasser, etc. entstehen.

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

Schwalbach, den 25. April 1985

Planergruppe ROB  
Brückner + Partner GmbH

(Kunze)