



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Stadtteil Rainrod im Bereich

„Auf der Oberwiese“

Feststellungsexemplar (5/99)

Erläuterungen

Zur Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist im Stadtteil Rainrod eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Oberwiese“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Bestand und Zielsetzung

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessens 1995 ist die Fläche als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege ausgewiesen. Ein entsprechender Abweichungsantrag für den Geltungsbereich wurde bereits 1998 genehmigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche am nördlichen Ortsrand von Rainrod als **gemischte Baufläche (Planung)** und als **gewerbliche Baufläche (Planung)** bereits ausgewiesen. Südlich grenzen gemischte Bauflächen (Bestand) und Grünflächen Zweckbestimmung Dauerkleingärten an.

Die gemischte Baufläche wird heute als Sportplatz (Rasenplatz) mit Funktionsgebäude (Vereinsheim/Umkleide/Sanitär), Schießanlage und als Grünfläche genutzt. Die geplante Gewerbefläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt (Acker/Grünland).

Die wirksame Flächennutzungsplanausweisung soll durch die Änderung auf Basis des Bebauungsplanes nur in der Nutzungsaufteilung der Fläche geändert und den heutigen Bestand bzw. Planungen angepaßt werden.

Städtebauliches Ziel der Stadt Schotten ist zum einen die heutige Sportplatznutzung sowie den Bereich der Schießanlage und der Spiel- und Freizeitfläche bauplanungsrechtlich zu sichern. Zum anderen liegen der Stadt Schotten Anträge von Gewerbebetrieben vor, die eine Ansiedlung ihrer Betriebe in Rainrod planen. Die Stadt beabsichtigt daher die im Regionalen Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten Gewerbeflächen über einen Bebauungsplan umzusetzen.

Aufgrund der Vorgaben RROPM und FNP wird auf eine umfangreiche Alternativendiskussion verzichtet. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf der Oberwiese“ sollen nun weitere Gewerbeflächen erschlossen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Ausweisung aus verschiedenen Gründen sinnvoll.

1. Die Haupterschließungsstraße ist bereits als gut ausgebauter Feldweg vorhanden, der Anschluß an eine überörtliche Straße (Bundesstraße) ist bereits gegeben und ausgebaut.
2. Durch das künftige Verkehrsaufkommen wird keine Wohnnutzung unmittelbar beeinträchtigt, da die Erschließung außerhalb der Ortslage erfolgt.
3. Die Infrastruktur ist teilweise vorhanden (Abwasserkanal).
4. Die geplante Nutzung stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Nutzung dar, Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen, wie z.B. Wohnbebauung, sind nicht zu erwarten.
5. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Strukturen als vertretbar einzustufen.
6. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Eingrünung zum Sportplatz und zur Bundesstraße hin nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.
7. Die Topographie ist für die Erschließung eines Gewerbegebiets im Mittelgebirgsraum als optimal zu beurteilen.

Die o.g. Faktoren sprechen für eine Ausweisung dieser Flächen als Gewerbegebiet. Eine Variantendiskussion wurde aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht

Planung

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Neuaufteilung der bisher schon ausgewiesenen Flächen. Eine Erweiterung darüber hinaus wird durch die Änderung **nicht** vorgenommen.

Der bisher als gemischte Baufläche ausgewiesene Bereich wird um ca. 1,2 ha zurückgenommen und gemäß der heutigen Nutzung als **öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Schießanlage und Sport- und Spielfläche** gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung stellt eine Bestandsüberplanung dar.

Die übrige Fläche wird weiterhin als **gewerbliche Baufläche** gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO ausgewiesen.

Auf die Darstellung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung vorerst verzichtet.

In Anlehnung an den Erlaß zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997 S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflußregelung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wie folgt behandelt:

Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Kann aufgrund der frühen Planphase im Flächennutzungsplan noch nicht erfolgen.

Deckungsnachweis:

Wird derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Geplant ist evtl. die zusätzliche Errichtung einer Löschwasserszisterne.

Spar- und Substitutionsnachweis:

Verweis auf den Bebauungsplan

Sicherstellung der Wasserqualität

Wird von der Stadt nachgereicht.

Versickerung und Entsiegelung

Im Bebauungsplan festgesetzt

Betriebliche Anlagen

Wird von der Stadt geprüft.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Kann aufgrund der frühen Planphase auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht erfolgen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Wird von der Stadt geprüft.

Anschlußmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Wird von der Stadt geprüft.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft, falls erforderlich.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Im Bebauungsplan festgesetzt.

Nachweis der Gewässerbenutzung

Ist auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen.

Abflußregelung

Vorflutverhältnisse

entfällt

Dezentraler Hochwasserschutz

entfällt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

entfällt

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Erschließungsplanung durchgeführt und unmittelbar aufeinander abgestimmt.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

ASV Schotten

Gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung können keinerlei Ansprüche auf Errichtung von Lärmschutzanlagen oder sonstige Forderungen, die mit den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammenhängen, gestellt werden.

DeTeImmobilien

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Eschborn, Ressort BZN 62 in Linsengericht, Telefon: (06051) 488-8260, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hess. Landesamt für Bodenforschung

Der Planbereich liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Rainrod der OVAG Friedberg.

Abgesehen von bautechnischen Problemen, die in Überschwemmungsgebieten, Gebieten mit geringen Grundwasserflurabstand und im Bereich gering tragfähiger Auen-Sedimente auftreten können, bestehen keine Einwände gegen die Planung. Von einer Oberflächenwasserversickerung wird abgeraten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen sind zu empfehlen.

OVAG

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der OVAG - Brunnen Nr. 92 und 142 (Gewinnungsgebiet Kohden, Rainrod, Orbes).

In dem ausgewiesenen Gebiet sind für den Anschluss des Sportheimes und des Schützenhauses 0,4 kV-Kabel verlegt. OVAG

Für die Stadt Schotten bzw. dem Investor gilt es bei evtl. notwendigen werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) im Bereich der Kabeltrassen die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, daß diese sich -um Störungen zu vermeiden- vor Arbeitsbeginn mit dem Betriebsbezirk Mitte in Nidda -Tel. 06043(9810)- in Verbindung zusetzen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die Kabeltrassen- auch wenn diese außerhalb am Rande des Planungsbereiches liegen,- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind.

Im Planbereich sind Grundwassermeßstellen vorhanden.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Untere Wasserbehörde

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der OVAG - Brunnen Nr. 92 und 142 (Gewinnungsgebiet Kohden, Rainrod, Orbes).

Die Schutzgebietsverordnung v. 23.04.1987 (St.Anz. 19/1987, S. 1120) ist zu beachten. Heizöllagerungen in Wasserschutzgebieten unterliegen Schutzanforderungen in Form einer besonderen Prüfpflicht (§ 19i, Abs. 2, WHG Sachverständigenprüfung).

Zweckverband Abfallwirtschaft

Der bei der Grünpflege der Ausgleichsflächen anfallende Grasschnitt sollte landwirtschaftl. verwertet werden oder gemulcht werden. Baum- und Heckenschnitt eignet sich zur Pflanzenabfall-Kompostierung.

Verfahrensstand: Feststellungsexemplar (5/1999)

Schotten und Linden, Mai 1999

Bearbeiter: Dipl. Geograph Mathias Wolf SRL

Planungsbüro
Dipl. - Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30
Plan aufgestellt durch: 