

Bauleitplanung der Stadt Schotten Stadtteil Sichenhausen

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Krumme Äcker"
und Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: Februar 2001

Inhaltsverzeichnis

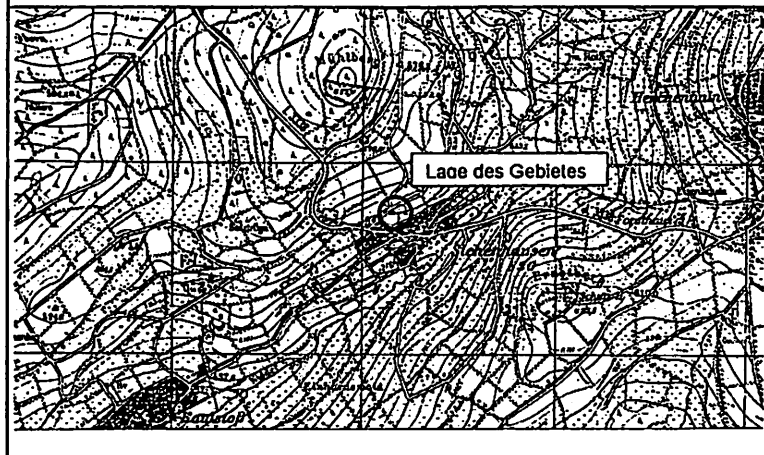
1. Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes	3
Übersichtskarte zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Krumme Äcker" und Änderung des Flächennutzungsplanes.....	
M. 1 : 25.000	3
2. Übergeordnete Planung (RROP) u. Bauleitplanung (FNP).....	3
3. Ziel und Zweck der Planung	5
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5. Gestaltung.....	6
6. Grünordnung.....	6
7. Verkehr	7
8. Ver- und Entsorgung.....	8
9. Altlasten	8
10. Bodenordnung	8
11. Kosten.....	8
12. Anlagen.....	9

1. Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Sichenhausen. Südlich grenzt der alte Ortskern mit typisch dörflicher Mischbebauung an. Nordwestlich und nördlich wird das Gebiet von vorhandenen ausgebauten (asphaltierten) Wirtschaftswegen begrenzt, daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland und Äcker an. In unmittelbarer Nachbarschaft, im Dreieck zwischen "Enger Weg" und der L 3338 liegt eine öffentlich genutzte Fläche mit Feuerwehrgerätehaus, Kriegerdenkmal und zwei als Naturdenkmäler ausgewiesenen großkronigen Laubbäumen.

Das Gebiet ist durch eine südöstlich exponierte Hanglage geprägt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,6 ha.

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Krumme Äcker" und Änderung des Flächennutzungsplanes
M. 1 : 25.000

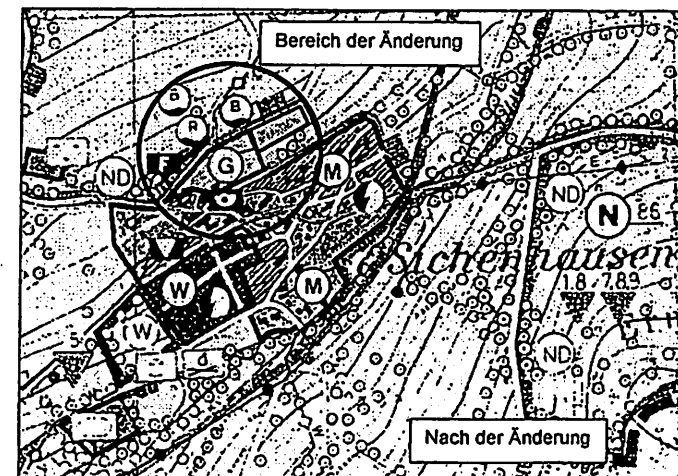
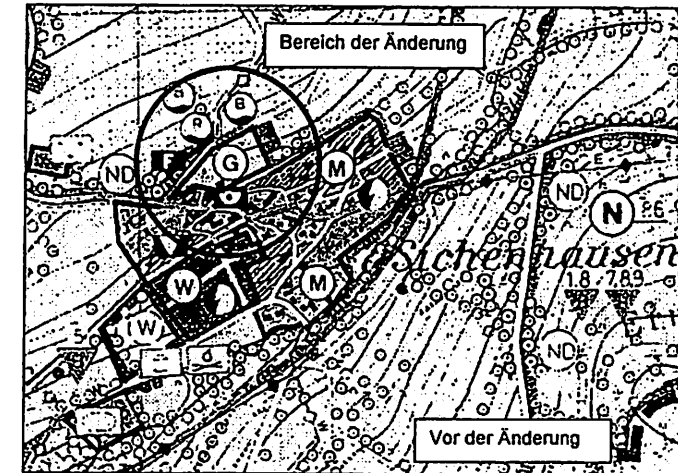


2. Übergeordnete Planung (RROP) u. Bauleitplanung (FNP)

Der geltende Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen (RROP) aus dem Jahr 1995 weist für den geplanten Geltungsbereich zum Teil "Siedlungsfläche Bestand" und "Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege" aus. Diese Flächen können

grundsätzlich für die Bestandssicherung eines bestehenden Sägewerks und für eine geringfügige Erweiterung (Eigenentwicklung) in Anspruch genommen werden.¹

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Krumme Äcker"



¹ siehe RROP, Juni 1995

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes "Gewerbliche Baufläche" und für die geplante Erweiterung ca. 4600m² Fläche für die Landwirtschaft und Landschaftsschutzgebiet dar.

Um eine Übereinstimmung der Darstellungen im Flächennutzungsplan mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erreichen, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Darüber hinaus wird die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen ein bestehender Gewerbebetrieb (Sägewerk) planungsrechtlich gesichert und zu Gunsten von Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe die erforderlichen, zusätzlichen gewerblichen Bauflächen (ca. 4600 m²) bereitgestellt werden. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Art u. Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Fläche, zur Gebäudehöhe und Gebäudestellung soll eine städtebauliche Ordnung angestrebt werden, die eine landschafts- und ortsbildverträgliche Bebauung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Darüber hinaus werden wegen der exponierten Hanglage (ca. 14 – 20% Gefälle) durch grünordnerische Festsetzungen eine standortgerechte Bepflanzung und eine ausreichende Eingrünung zur besseren Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft angestrebt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden vorrangig Bauflächen für die gewerbliche Nutzung, Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Sicherung der Erschließung ist die ausreichende Bereitstellung der benötigten Verkehrsflächen erforderlich, wobei weitgehend vorhandene Verkehrsflächen genutzt werden, die den verkehrlichen Anforderungen entsprechend auszubauen sind.

Zu Gunsten einer intensiven Randeingrünung und einer Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird das Anpflanzen von großkronigen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Als Ausgleich für den geplanten Eingriff werden vertraglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vereinbart.

Es soll ausschließlich eingeschossige Bauweise ermöglicht werden, wobei durch die Begrenzung der Gebäudehöhe eine landschaftsverträgliche Bebauung sichergestellt wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosßflächenzahl (GFZ) werden jeweils auf 0,8 begrenzt. Somit wird das gemäß BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Ebenso ist im Gewerbegebiet die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten unzulässig. Hiermit soll die wohnortnahe Versorgung in der Ortslage gewährleistet und die Ansiedlung von Einzelhandel in der Randlage vermieden werden. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig.

Vergnügungsstätten, z. B. Diskotheken und Spielhallen etc. sind im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen.

5. Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen vorrangig zu einer mit dem Landschafts- und Ortsbild verträglichen Bebauung beitragen. So darf u. a. die talseitige Außenwandhöhe bzw. Gebäudehöhe (Firsthöhe) aufgrund der exponierten Lage und als Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 6,50 m bzw. 10,50 m nicht überschreiten. Ebenfalls sind aus gestalterischer Sicht bei Beachtung der bestehenden Dachlandschaft für die Dacheindeckung nur dunkle Farbtöne zulässig.

6 Grünordnung

Eine Vermeidung von Eingriffen ist nicht möglich. Der Minimierung von Eingriffen dienen folgende Maßnahmen und Festsetzungen:

Bauhöhenbegrenzung unter Bezugnahme auf die vorhandenen Geländehöhen.

Anlegen einer dichten standortgerechten Randeingrünung des Gebietes.

- Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderung von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert wird. Mauern und Mauersockel sind unzulässig.
- Auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll am Ort zurückgehalten werden.

Wegen des Eingriffes, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann, ist die Durchführung einer externen Ausgleichsmaßnahme beabsichtigt. Zwischen der Stadt Schotten und der Oberen Naturschutzbehörde beim RP Gießen konnte eine Vereinbarung darüber getroffen werden, als externen Ausgleich Instandsetzungsmaßnahmen im nahegelegenen Naturschutzgebiet "Ernstberg bei Sichenhausen", in der Gemarkung Sichenhausen, Flur 8, Flurstück 84/1 durchzuführen.

Die geplant Maßnahme wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Schotten und der Oberen Naturschutzbehörde beim RP Gießen abgesichert.²

7. Verkehr

Das Baugebiet wird über die vorhandenen zum Teil bereits ausgebauten und zusätzlich zu befestigenden Wirtschaftswege ausreichend erschlossen:

- der mittlere von Nord nach Süd führende Wirtschaftsweg wird zusätzlich ausgebaut und befestigt, so daß eine Umfahrung des Gebietes ermöglicht wird,
- der nördliche Wirtschaftsweg wird leistungsgerecht den Anforderungen des Schwerlastverkehrs entsprechend ausgebaut und befestigt.

Die erforderlichen Wendemöglichkeiten sind auf den Gewerbegrundstücken zu schaffen.

² (Beschreibung der Maßnahmen: s. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Krumme Äcker")

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über den Anschluß an das vorhandene Leitungssystem gewährleistet werden.

Die Abwasseraufbereitung ist durch die vorhandene Kläranlage gesichert.

Das Dach- bzw. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht bzw. in einer Zisterne für die Nutzung als Brauchwasser aufgefangen.

Die Wasserversorgung ist durch den geplanten Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt gesichert.

9. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten

Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen, Straße, Beleuchtung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Positi- on	Men- ge	Leistung	Einheits- preis	Gesamtpreis
1.		Herstellung einer Erschließungsstraße		
1.1.	1400	m ² Herstellung einer Erschließungsstraße, herkömmlicher Ausbau	120,00 DM	168.000,00 DM
2.		Entsorgung		
2.1.	120	lfdm Verlegung des Kanals, Mischsystem	650,00 DM	78.000,00 DM
2.2.	0	lfdm Verlegung des Schmutzwasserkanals (Trennsystem)	450,00 DM	- DM

3.		Versorgung		
3.1.	140	lfm Wasserversorgung	200,00 DM	
				28.000,00 DM
3.2.	140	lfm Stromversorgung	100,00 DM	
				14.000,00 DM
4.		Beleuchtung		
4.1.	5	stck Leuchten mit Kabelverlegung, pauschal	2.000,00 DM	10.000,00 DM
5.		Ausgleichsmaßnahmen		
5.1		Rückschnitt u. Entfilzung		20.000,00 DM
Summe		netto		318.000,00 DM
		16% Mehrwertsteuer		50.880,00 DM
Ge- samt		brutto		368.880,00 DM

12. Anlagen

Der Landschaftsplan (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan liegt noch nicht vor.

Schotten/Wettenberg, Februar 2001 / *Dezember 2001*