



Bauleitplanung der Stadt Schotten

**Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**in der Kernstadt Schotten im Bereich**

**„Danielswiesen“**

**Feststellungsexemplar (7/1999)**

Erläuterungen

Zur Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist in der Kernstadt Schotten eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Danielswiesen“ 1.Änderung, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. **Die Flächen sind bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen** und werden im Rahmen der FNP-Änderung nur in der Art der Nutzung (Sonderbaufläche) umgewandelt.

*Bestand und Zielsetzung*

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich und auf die Änderung des Erschließungskonzeptes. Teilflächen des südlichen Plangebietes des Bebauungsplanes sollen von einer **Gewerbenutzung in eine Sondergebietsnutzung** umgewandelt werden, da in diesem Bereich ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll. Der Standort des bestehenden Marktes in der Ortslage (ca. 150m Luftlinie entfernt) muß aufgegeben und auf einen neuen Standort verlagert werden. Die Stadt Schotten hat daher die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Danielswiesen“ beschlossen, da hier ein planungsrechtlich und verkehrstechnisch günstiger Standort am südlichen Stadtrand vorhanden ist und somit eine komplette Neuplanung von Flächen in den Außenbereich entfällt. Festgesetzt wird auf Bebauungsplanebene eine Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von 1200m<sup>2</sup>, die somit größer ist als im bestehenden Markt (750-770m<sup>2</sup>). Hinzu kommt ein Getränkebereich mit 350m<sup>2</sup> sowie weitere 350m<sup>2</sup> für Einzelhandelsverkaufsflächen mit Non-Food-Artikeln, die jedoch keine innenstadtrelevanten Sortimente beinhalten dürfen. Somit erreicht die Verkaufsfläche eine Gesamtgröße von **1900m<sup>2</sup>** und die Ausweisung eines Sondergebietes ist erforderlich.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Lebensmittelmarkt im ortsnahen und bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Standort anzusiedeln. Aufgrund der Größe und Art der Nutzung sowie den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche derzeit nicht möglich, so daß zum einen der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan geändert

und gleichzeitig ein Abweichungsverfahren vom Regionalen Raumordnungsplan durchgeführt werden muß. Das Abweichungsverfahren wird zeitgleich mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführt.

#### **RROP**

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen. Der südwestliche Teilbereich soll nun als Sondergebiet bzw. Siedlungsfläche ausgewiesen werden, so daß ein Abweichungsantrag vom RROP notwendig wird. Die südlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen sind als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen, so daß ein Tausch von Gewerbeflächen und Siedlungsflächen (Misch- und Wohnbauflächen) vorgenommen werden kann. Auch aus städtebaulichen Gründen bietet sich dieser Flächentausch an, da die derzeit südlich der Gewerbeflächen ausgewiesenen Siedlungsflächen als solches kaum genutzt werden können (Immissionsschutzkonflikt) und der Tausch eine optimale Abrundung der Gewerbefläche und einen harmonischen Übergang zu den künftigen Siedlungsflächen darstellt.

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.

#### **Planung**

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet nun eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel vor. Eine Erweiterung wird durch die Änderung nicht vorgenommen.

Eine Darstellung externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht. Die Änderung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

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

#### **RP-Staatliches Umweltamt Marburg**

Gem. den Ausführungen des Brandschutzamtes wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden gefordert. Es ist zu prüfen inwieweit die Entnahme dieser Mengen aus dem öffentlichen Versorgungsnetz möglich ist.

#### **Untere Wasserbehörde**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Brunnens „Stausee“ der Stadt Schotten sowie in der Zone IIIB der OVAG (Gewinnungsgebiet Kohden, Rainrod, Orbes).

#### **OVAG**

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20 kV-Kabel verlegt.

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 der OVAG- in Verbindung zusetzen.

RP-Gießen, Regional- und Landesplanung  
Beschränkung der Einzelhandelssortimente gemäß Abweichungsantrag vom Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen (Genehmigt mit dem Schreiben vom 15.06.1999, Az. III-31.1-93d-02/07, Regierungspräsidium Gießen)

Nachfolgend aufgeführte Einzelhandelssortimente sind unzulässig:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren/Sportartikel

Verfahrensstand: Feststellungsexemplar (7/1999)

Schotten und Linden, Juli 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: 