



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Kurzbegründung zur

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des

Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“

1. Änderung im Bereich „Parkstraße“

Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB₂₀₀₇

(10/2008)

Bearbeiter: Dipl. Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

email: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 Planziel und Planerische Vorgaben

1.1 Veranlassung und Planziel

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind Planungen für bauliche Erweiterungen des Gebäudes des Kindergartens sowie die Errichtung weiterer Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen. Weiteres Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtverwaltung, die um eine weitere Zweckbestimmung erweitert werden soll. Geplant ist die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses bzw. des Feuerwehrstützpunktes an den Standort der Verwaltung.

Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1993, der den Bereich des Kindergartens noch als Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr ausweist. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtverwaltung / Bauhof sind die Baulinien und Baugrenzen so festgelegt, dass eine sinnvolle Nachverdichtung dieses Bereiches derzeit nicht möglich ist.

Planziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern und die beabsichtigten Nutzungen im Bereich Kindergarten, im Bereich Stadtverwaltung sowie den Bestand der Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad mit den maßgeblichen baulichen Anlagen zu erfassen und städtebaulich neu zu ordnen. Planziel ist daher die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr, Stadtverwaltung, Kindergarten, Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen sowie die Ausweisung von Mischgebieten i.S.d. § 6 BauNVO (Bestandsüberplanung) und der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad mit den einzelnen Nutzungen Schwimmbecken mit Funktionsgebäude, Umkleieräume und sanitäre Einrichtungen, Imbiss, Funktionsgebäude.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB (i.V.m. § 4 Abs.2 und § 13a BauGB) werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf weitere Änderungen vorgenommen. Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen die Umwandlung eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr / Stadtverwaltung in ein Mischgebiet (Bereich der Tankstelle der LBAG Schotten) sowie die geringfügige Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten und generationsübergreifende Einrichtungen. Im Nordwesten der Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad wird die Straßenplanung zurückgenommen. Die Baugrenzen in diesen Teilbereichen werden entsprechend modifiziert, weitere Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches und das Plankonzept an sich ändern werden nicht verändert.

Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs.2 oder § 4 Abs.2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen (§ 4a Abs.3 Satz 1 BauGB).

Die Plankarte der Berichtigung des FNP's durchläuft kein förmliches Verfahren, wird aber zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes als Berichtigung des Flächennutzungsplans (mit einer Kurzbegründung) mit beschlossen.

1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als

1. Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Stadtverwaltung und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 2. Sonderbaufläche Zweckbestimmung Ferien und Erholung sowie
 3. Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad und Parkanlage
- dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen widersprechen somit dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB₂₀₀₇ kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Planvorhabens ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen und die Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr, Stadtverwaltung, Kindergarten sowie Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen und als Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad bzw. als gemischte Baufläche darzustellen.

Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt deshalb auch ein Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB: 07.05.2008, Bekanntmachung am 17.05.2008*

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB: 26.05.2008 – 27.06.2008, , Bekanntmachung am 17.05.2008*

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB: Anschreiben: 21.05.2008, Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB: 26.05.2008 – 27.06.2008

2. Offenlage gemäß § 4a BauGB: 18.08.2008 – 29.08.2008, Bekanntmachung 09.08.2008*

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 23.10.2008 (gleichzeitig Beschluss über die Berichtigung FNP).

* Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

Die Vorgaben des § 13a Abs.1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass das eigentliche Beteiligungsverfahren des § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr.1 BauGB). Für die 2.Offenlage wird das Verfahren gemäß § 4a BauGB angewendet, da in der Summe der Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind.

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ erfasst und seit 1993 rechtskräftig. Wie aus der nachfolgenden Planzeichnung erkennbar, wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung und Bauhof sowie Kindergarten dargestellt. Im nord-westlichen Bereich befindet sich das Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr und angrenzend die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schwimmbad. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde am 17.12.1992. Es erfolgte ein Anzeige- und Genehmigungsverfahren im Jahre 1993.



Abb.1: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19, aus dem Jahr 1993 Karte ohne Maßstab.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der blauen Linie.

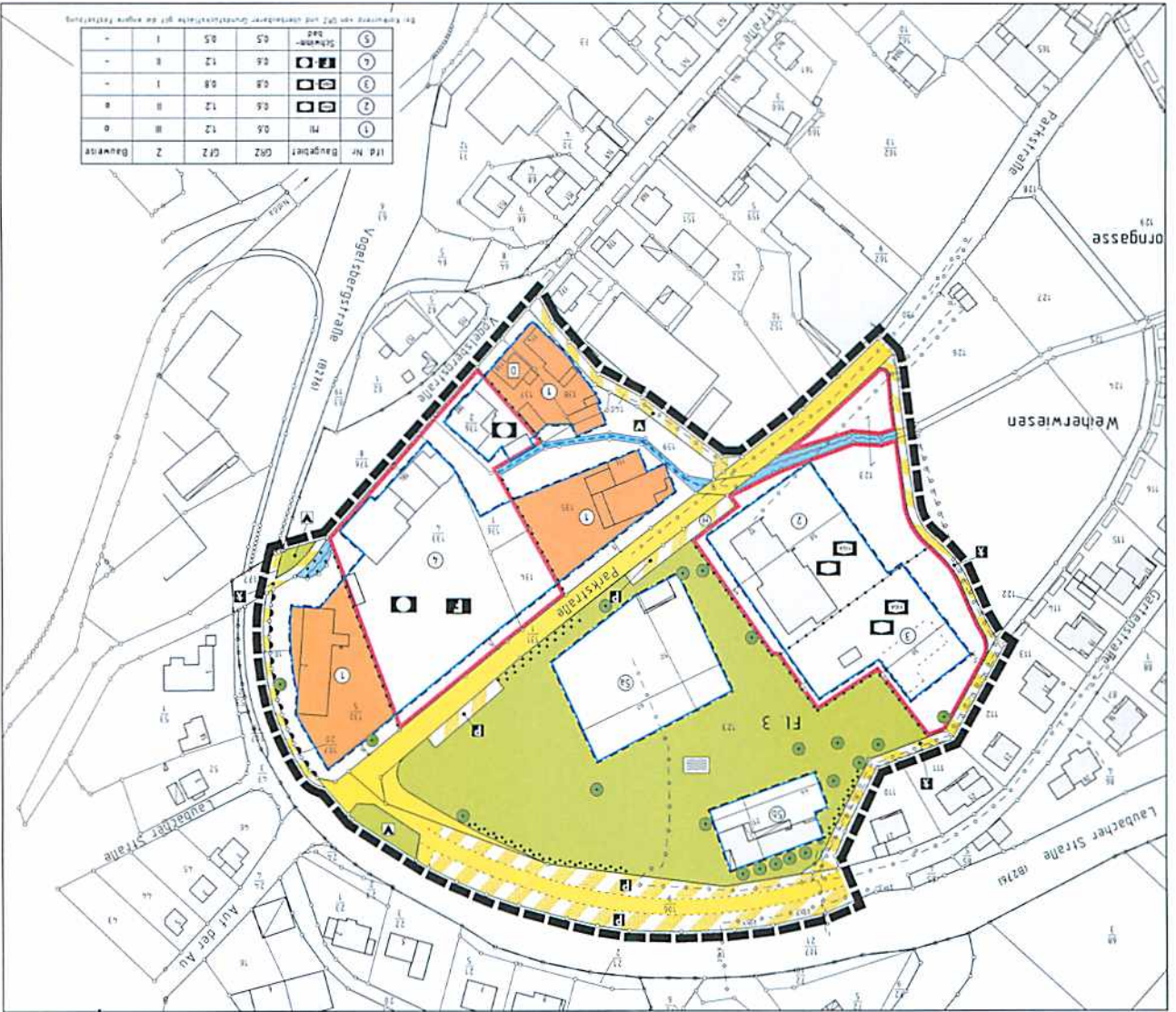


Abb.2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19 – 1. Änderung , Satzungsbeschluss 23.10.2008.

Schotten und Linden, den 23.10.2008
 Verfahrensstand: Satzung 10/2008

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

(Schotten/Parkstraße1Änd/KurzBG_1FNPBereichParkstraße_101)