



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Kurzbegründung zur

**2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich des

**Bebauungsplanes „Zum alten Feld“ - 6. Änderung**

Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB<sub>2007</sub>

(11/2009)

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](mailto:mwolf@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## 1 Planziel und Planerische Vorgaben

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fläche des Plangebietes ist bisher als Gewerbe- und Mischgebiet sowie als Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die Vermarktung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen konnte aufgrund der ungünstigen Topographie und Erschließung in den letzten Jahren nicht erfolgen, so dass nur in Teilbereichen der Mischgebietsausweisung nach und nach einzelne Wohngebäude errichtet wurden. Ein Großteil der Fläche ist jedoch noch unbebaut und nicht erschlossen. Die Stadt Schotten und die betroffenen Grundstückseigentümer beabsichtigen daher über die Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzungsumwandlung und Nutzungsänderung im Gebiet vorzunehmen sowie die weitere Erschließung der Grundstücke im Innenbereich zu fördern, um durch Optimierung der Planung eine Nachverdichtung von Freiflächen im Innenbereich vorzubereiten (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...). Der Bestand wird bauplanungsrechtlich gesichert und die bisherigen Freiflächen städtebaulich neu geordnet und entwickelt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der bisher festgesetzten Nutzungen sowie die Nachverdichtung innerörtlicher Freiflächen am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Diese Nachverdichtung entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§1a BauGB Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und erfasst Flächen, die bereits überwiegend erschlossen sind (hier Umwandlung eines Spielplatzes in ein Mischgebiet, Ausweisung bereits erschlossener Grundstücke im Bereich *Dr.-Adolf-Schindler-Straße* und *Albert-Maurer-Weg*). Zusätzlich können durch zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen weitere Grundstücke erschlossen werden. Zur Anwendung kam bei diesem Bauleitplanverfahren daher der § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Aufgrund der Nachfrage nach baureifen Grundstücken weist die Stadt Schotten für die o.g. Flächen ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO aus, um somit zusätzlich rd. 10-15 Bauplätze (je nach Grundstücksaufteilung) für bauwillige Bürger zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus werden zur Straße *Zum alten Feld* Mischgebietsflächen (§ 6 BauNVO) ausgewiesen, da die bestehende und beabsichtigte Nutzung eine Mischgebietsausweisung erfordern.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB<sub>2007</sub> 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 gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen darzustellen.

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

### 1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs.1 BauGB**: 15.11.2007, Bekanntmachung, 16.05.2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB**: 25.05.2009 – 30.06.2009, Bekanntmachung: 16.05.2009

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB**: Anschreiben 22.05.2009, Frist analog § 3 Abs.2 BauGB.

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs.1 BauGB**: 12.11.2009 (gleichzeitig Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes).

\* 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).

### 1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan „Zum alten Feld“ aus dem Jahr 1984 bauplanungsrechtlich erfasst (siehe Abb.1). Darin ist das Plangebiet im Osten überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen, während der kleinere westliche Bereich als Mischgebiet und im Norden als Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen ist. Auf der nachfolgenden Seite wird der rechtskräftige Bebauungsplan dargestellt.

Im Norden und Osten grenzen Gewerbegebietsflächen an, im Westen Wohnbauflächen. Die umliegenden Nutzungen sind realisiert und entsprechen weitestgehend den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen.

