



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Kurzbegründung zur

**5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich des

**Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“**

**3. Änderung im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen“**

(3. Teilbereich Edeka)

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

(10/2013)

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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 10.08.2011 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 13a BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen“ (3. Teilbereich Edeka) in der Kernstadt Schotten beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in drei Teilbereiche unterteilt. Für den Teilbereich 2 sind die Detailplanungen noch nicht abgeschlossen, so dass der zentrale Bereich (Altenpflegeheim und Edeka) des Plangebietes zunächst vorgezogen und das Bauleitplanverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange betrieben wird (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2012).

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die planungsrechtliche Vorbereitung der Verlagerung und Vergrößerung des ortsansässigen Lebensmittelvollsortimenters.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Edeka-Marktes in der Parkstraße sind am bestehenden Standort bereits ausgeschöpft, sodass zur langfristigen Standortsicherung in der Kernstadt Schotten eine umfangreiche Modernisierung im Zuge einer kleinräumigen Verlagerung und Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich ist. Für die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktes und den Neubau eines modernen und marktgerechten Verkaufsgebäudes wurde daher ein Standort in zentraler Lage gesucht, welcher geeignet ist, den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes einschließlich der erforderlichen Stellplatz- und Nebenflächen zu ermöglichen und mithin ausreichende Grundstücksgrößen und eine gute verkehrliche Anbindung sowie auch eine fußläufige Erreichbarkeit aufweist. Der vorgesehene Standort befindet sich in östlicher Richtung nur unweit des bestehenden Standortes und war bislang durch ein Wohngebäude (das alte Mühlengebäude), ein Geschäft sowie ein Gärtneriegelände geprägt. Da die Nutzungen jedoch aufgegeben wurden, können im Zuge der geplanten Verlagerung des Lebensmittelmarktes die gegenwärtig brachliegenden Flächen im Ortskernbereich einer neuen und standortadäquaten Nutzung zugeführt werden, während sich die Planung auch in das Gesamtkonzept einer Aufwertung nicht nur der zentralen Geschäftslagen in der Kernstadt, sondern des Innenstadtbereiches insgesamt einfügt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 3 (Edeka) sollen deshalb die bisher ausgewiesenen Bauflächen für eine Nachverdichtung optimiert und städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Geplant ist die Sicherung der Nahversorgung in der Kernstadt durch Verlagerung und Vergrößerung des ortsansässigen Marktes nach Osten (u.a. ehemaliges Gärtneriegelände), sodass mit dem vorliegenden Bebauungsplan im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes planungsrechtlich vorbereitet wird. Wesentliches Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmittel Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO für die angrenzenden Flächen an der Vogelsbergstraße. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ von 1993 ist teilräumlich entsprechend zu ändern.

## 1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Daher ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB 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 Sonderbaufläche darzustellen.

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

## 1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB</b>	10.08.2011 Bekanntmachung*: 27.08.2011
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	01.03.2013 – 03.04.2013 Bekanntmachung*: 21.02.2013
Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 26.02.2013, Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB (gleichzeitig Beschluss zur FNP-Berichtigung)</b>	<b>31.10.2013</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau (amtl. Bekanntmachungsorgan).

Schotten und Linden, den 31.10.2013

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

(KurzBG\_4FNPBerichtBPNr19TeilbereichEdeka102013)