



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Kernstadt

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich "Märzwiese II"**

Feststellungsexemplar (05/01)

Erläuterungen

Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf

**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)

### Vorbemerkungen

Zur Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist in der Kernstadt Schotten eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung bezieht sich auf bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche, die am südöstlichen Ortsrand liegen und nun in Teilbereichen als Sonderbauflächen bzw. gemischten Bauflächen ausgewiesen werden sollen. Die Änderung bezieht sich auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“ 4.Änderung.

### Verfahrensstand

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2(1) BauGB: 15.02.2001, Bekanntmachung 20.02.2001

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB: Bürgerversammlung am 01.03.2001

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: i.V.m. § 3(2) BauGB

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 05.03. – 06.04.2001, Bekanntmachung 20.02.2001

Feststellungsbeschuß gemäß § 6 BauGB: 31.05.2001

**Größe:** ca. 2,627 ha

**Lage:** Südöstliche der Kernstadt Schotten

**Exposition:** Das Plangebiet ist je nach Teilabschnitt schwach bis stark West/Südwest geneigt.

**Nutzung:** Gewerbegebiet, Mischgebiet, Grünland, tlw. Brache und Ruderalfläche, angrenzend Wohnhäuser und eine Gewerbebetrieb

**Geplante Ausweisung:** Gemischte, gewerbliche und Sonderbaufläche

### Bestand - Darstellung alt

#### Zielsetzung der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als **gewerbliche Baufläche gemäß § 1(1)3 BauNVO** dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.16, der primär die Umwandlung einer bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel vorsieht. Geplant ist die Verlagerung eines in der Kernstadt ansässigen Lebensmittelmarktes, der aufgrund städtebaulicher Rahmenbedingungen keine Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort besitzt. Das Grundstück ist von drei Seiten her durch Straßen begrenzt und somit eingeschränkt nutzbar. Zum angrenzenden Raiffeisenmarkt bestehen ebenfalls keine Erweiterungsmöglichkeiten, auch der Kauf dieser Fläche bzw. Gebäude ist nicht möglich. Sowohl die Verkaufsfläche (ca. 460m<sup>2</sup> ohne Kassenbereich) wie auch die Anzahl der Stellplätze (ca. 40-50) entsprechen nicht mehr den aktuellen marktorientierten Anforderungen. Aufgrund dieser Standortfaktoren ist die Verlagerung und Vergrößerung des Marktes geplant. Der jetzige Standort wird aufgegeben und verkauft, die Nachfolgenutzung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Der neue Standort an der *Märzwiese* ist ebenfalls städtebaulich integriert und kernstadtnah. Sowohl im Südwesten wie auch im Nordosten schließen sich größere Siedlungsflächen mit überwiegender Wohnnutzung an. Im Norden grenzt die Kernstadt an, die fußläufig erreichbar ist. Zudem ist das Grundstück über die Straße *Am Bockzahl* sowie über die Bundesstraße 276 (*Gederner Straße*) optimal mit dem Pkw erreichbar.

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup> Kassenbereich sowie weitere 460m<sup>2</sup> für Lager/Lagerfläche und Nebenanlagen. Somit ergibt sich eine Geschossfläche für den Markt von 1260m<sup>2</sup>, was eine Ausweisung des Gebietes als Sonderbaufläche im Sinne des § 1(1)4 BauNVO bedingt. Das heutige Gebäude des Gewerbebetriebes wird abgerissen und das Gelände in seiner Nutzungsaufteilung neu gestaltet. Neben der Errichtung des Marktes im Südwesten des Geltungsbereiches werden auf der übrigen Fläche ca. 120 Stellplätze errichtet. Das Höhenniveau des Geländes wird im

Durchschnitt ca. 2,25m über dem Fahrbahnniveau der Straße Märzwiese liegen. Die südlichen Bereiche des Grundstückes müssen entsprechend abgetragen werden, so daß Stützmauern

zum südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie zum nordöstlichen Mischgebiet errichtet werden. Die verbleibenden Böschungsbereiche werden entsprechend begrünt und mit niedrigwachsenden Sträuchern bepflanzt. Zur Straße hin werden zusätzlich Laubbaumpflanzungen vorgenommen. Zur gemischten Baufläche wird zusätzlich zur Stützmauer eine Lärmschutzwand errichtet, die mittels Begrünung eine deutliche visuelle Angrenzung zu den Stellplätzen darstellt. Diese Maßnahme ist mit dem angrenzenden Grundstücksbesitzer vertraglich geregelt. Zu den südlich angrenzenden Wohnbauflächen sieht der rechtskräftige Bebauungsplan einen Lärmschutzwall vor, der bei der 4. Änderung des bebauungsplanes übernommen und auf 2,50m erhöht wird. Somit kann ebenfalls eine deutliche visuelle Trennung vorgenommen werden. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist die Errichtung bzw. Erhöhung des Walles nicht erforderlich (siehe auch Kapitel Immissionsschutz).

Durch die zahlreichen Änderungen gegenüber der heutigen Nutzung bzw. den Vorgaben des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung betroffen, so dass eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wird. Das Baufenster im nördlichen Gebiet wird zwar gegenüber dem rechtskräftigen Plan erheblich reduziert, dafür reichen die ausgewiesenen Stellplätze in die Bauflächen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes hinein. Folglich wird das östliche Baufenster des eingeschränkten Gewerbegebietes nach Süden hin verschoben, der Umfang des Baufensters sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind jedoch beibehalten worden. Gegenüber dem bisherigen Plan sind für die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet Höhenbeschränkungen mit aufgenommen worden, da die Flächen exponiert liegen und somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden kann. Diesbezüglich sind auch die bisher geplanten Anpflanzungen, die auf privaten Grünflächen ausgewiesen worden sind, modifiziert. Zwischen den geplanten Stellplätzen des Sondergebietes und dem Gewerbegebiet befindet sich künftig eine markante Geländekante, die oberhalb durch dichte Obstbaumpflanzungen gestaltet wird. Dadurch kann eine deutliche Zäsur zwischen den Nutzungen geschaffen werden, gleichzeitig aber werden die künftigen Gebäude im Gewerbegebiet im eingegrünt, so dass der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert wird. Südwestlich der Stellplätze wird darüber hinaus der wertvolle Obstbaumbestand erhalten und durch weitere Anpflanzungen ergänzt. Die Zufahrten zum Gewerbegebiet werden zurückgenommen und auf einen Bereich im Süden beschränkt. Somit entfällt die nordöstliche Zufahrt an der Steigungsstrecke am Hang oberhalb des Mischgebietes und der vorhandener Streuobstbestand kann komplett erhalten werden. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt dann wie bisher geplant von Süden her. Auch die Anpflanzungen und die zum Erhalt festgesetzten Strukturen werden weitestgehend vom bisherigen Plan übernommen.

Die gemischte Baufläche wird aus der bisherigen Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen und den heutigen Grundstückszuschnitten angepasst. Der Umfang des Baufensters sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind jedoch beibehalten worden. Die nördlichen Flächen, die bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurden, werden nun als Grundstücksfreiflächen den gemischten Bauflächen zugeordnet.

### **RROPM 1995/Regionalplan**

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im RROPM 1995 und im Regionalplan Mittelhessen (Entwurf 2000) als Siedlungsfläche-Bestand (2.4.2.2/B 5.1-2) dargestellt. Die im Regionalplan formulierten Ziele für den großflächigen Einzelhandel (B 5.3) sind bei der 4. Änderung des bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die Sonderbaufläche (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) liegt im Siedlungsbereich lt. Regionalplan (B 5.3-7 (Z)) und der Standort weist eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten auf (B 5.3-8 (Z)).

Für die gewerblichen Bauflächen ist das im Regionalplan formulierte Ziel B.3-9 als textliche Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (textliche Festsetzung 2.1.1 des Bebauungsplanes).

### **Planung - Darstellung neu**

Das Plangebiet wird gemäß dem Bebauungsplan Nr. 16 „Märzwiese II“ 4.Änderung weiterhin als Siedlungsfläche (gemischte Bauflächen gemäß § 1(1)2 BauNVO, gewerbliche Bauflächen gemäß § 1(1)3 BauNVO und als Sonderbauflächen gemäß § 1(1)4 BauNVO) ausgewiesen. Die angrenzenden Nutzungen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als W (Wohnbauflächen) und Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage und Sportplatz) ausgewiesen. Nutzungskonflikte sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### **Erschließung**

Das Gebiet liegt an innerörtlichen Erschließungsstraßen mit Anschluß an die Bundesstraße 276, die Erschließung ist somit gesichert.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für das Gebiet ist vorhanden und sichergestellt. Wasser- und Abwasserleitungen liegen sowohl im Bereich Märzwiese wie auch in der Straße Am Bockzahl, das Abwasser wird im Mischsystem abgeführt.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet indirekt einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Flächen liegen am Ortsrand und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt bzw. sind teilweise bebaut. Die bestehenden Strukturen gilt es im Bebauungsplanverfahren soweit wie möglich zu erhalten. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind im Bebauungsplan dargestellt und abschließend geregelt. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (Lw. Fläche) für die externe Fläche in Betzenrod wird beibehalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffs-Ausgleichsproblematik abgearbeitet und die externe Flächen zur Kompensation in der Plankarte ausgewiesen.

### **Immissionsschutz**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude vor. Diese Vorgaben sind in die 4.Änderung des Bebauungsplanes mit übernommen worden und über die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.8 sowie der zeichnerischen Darstellung 1.2.7.2 festgesetzt.

Durch die 4.Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Abweichungen im Bereich des Sondergebietes. Die bisher im Süden festgesetzte Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt, das Gebäude jedoch auf ein Vollgeschoß mit einer Traufhöhe von 4,5m reduziert und begrenzt. Gleichzeitig wird der südlich angrenzende Lärmschutzwall auf 2,5m erhöht, um eine visuelle Zäsur bzgl. des Sichtkontaktes zum künftigen Markt- und Parkplatzbereich zu erzielen. Für den Bauantrag des SB-Marktes ist bereits eine *Geräuschprognose*<sup>1</sup> erstellt worden, die im übrigen

<sup>1</sup> Geräuschimmissionsprognose der GSA Limburg v. 31.01.2001, die Zusammenfassung der Ergebnisse sind auszugsweise aufgeführt, das gesamte Gutachten kann beim Planungsbüro angefordert werden.  
Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden

die Notwendigkeit zur Erhöhung des bisher geplanten Lärmschutzwalles (mit einer Höhe von 1,50m) nicht aufführt.

Ergebnis der Prognose:

*Dem Lebensmittelmarkt sind 120 Kunden-Stellplätze nordöstlich des Bauvorhabens zugeordnet. Der Anlieferungsbereich befindet sich südwestlich des Marktes in einer Entfernung von ca. 30m zur nächst gelegenen Wohnbebauung. Der Standort des Planungsvorhabens ist im Bebauungsplan als GE<sub>0</sub>-Fläche ausgewiesen. Die nächst gelegene Wohnbebauung südwestlich des Marktes befindet sich in einem Allg. Wohngebiet (WA gemäß BauNVO). Nordöstlich ist ein weiteres wohngenutztes Gebäude in einer Mischgebietesfläche vorhanden.*

*Das Gutachten führt den Nachweis, dass auf der Grundlage der nach der „Parkplatzlärmstudie“ maximal zu erwartenden Frequentierung der Parkfläche mit durchschnittlich 94,5 Pkw/h für den 16stündigen Bezugszeitraum bzw. 126 Pkw/h für die 12 stündige Marktöffnungszeit in Verbindung mit dem aus dem Anlieferungsverkehr zu erwartenden Geräuschimmissionen der Immissionsrichtwert für Mischgebiete, tags 60 dB(A), sowie für Allg. Wohngebiete, tags 55dB(A), eingehalten und unterschritten werden.*

*Die durch die Frequentierung des Marktes zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Märzwiese wird zu einer Anhebung der Geräuschbelastungssituation durch Straßenverkehr an der Wohnbebauung im Allg. Wohngebiet von  $\geq 3$  dB(A) führen. Da jedoch weiterhin der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung -Ml 64 dB(A)/WA 59 dB(A)- unterschritten werden, resultieren hieraus keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen.*

*Für die Nachtzeit ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) die noch Schalleistung aus dem Bereich der Kühlaggregate (Verflüssiger) auf  $L_w = 90$  dB(A) zu begrenzen. Weitergehende –über die derzeitige Architektenplanung hinausgehende- Maßnahmen werden nachzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.*

Zum nördlich angrenzenden Mischgebiet ist darüber hinaus eine Lärmschutzwand mit in die Planung aufgenommen worden, um ebenfalls eine visuelle Zäsur bzgl. des Sichtkontaktes zum künftigen Markt- und Parkplatzbereich zu erzielen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit der Eigentümern bereits getroffen.

**Nachrichtliche Übernahmen** verschiedener Fachgesetze und **Hinweise** div. Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hess. Landesamt für Bodenforschung

Der Planbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Stadt Schotten (TWS-Nr. 11.075). Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Kreisausschuß – Gesundheitsamt

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B und grenzt am Rande der Zone III A des Brunnens „Stausee“. Die Verbote und Gebote der Schutzverordnung sind zu beachten.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20 kV- und 0,4kV-Kabel verlegt.

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und

Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden

Feststellungsexemplar 05/01

andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

#### Deutsche Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG NL Eschborn, Ressort Bezirksbüro Zugangsnetze, Frankfurter Landstraße 155, in 61231 Bad Nauheim, Telefon: (06032) 9199-25, so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### ZAV

Bei der Abfall- und Wertstoffbehälterstellung sollte der leichten An- und Abfuhr von Müllgroßraumfahrzeugen Rechnung getragen werden. Der bei der Grünpflege der Ausgleichsflächen anfallende Grasschnitt sollte möglichst landwirtschaftlich verwertet od. gemulcht werden. Baum- und Heckenschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

Verfahrensstand: Feststellungsexemplar 05/01

Schotten und Linden, Mai 2001

Bearbeiter Dipl. Geograph Mathias Wolf SRL

(FNP/Schotten/EmärzII6.doc)

