

Stadt Schlüchtern

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilbereich „Elmer Landstraße“

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elmer Landstraße“

Begründung

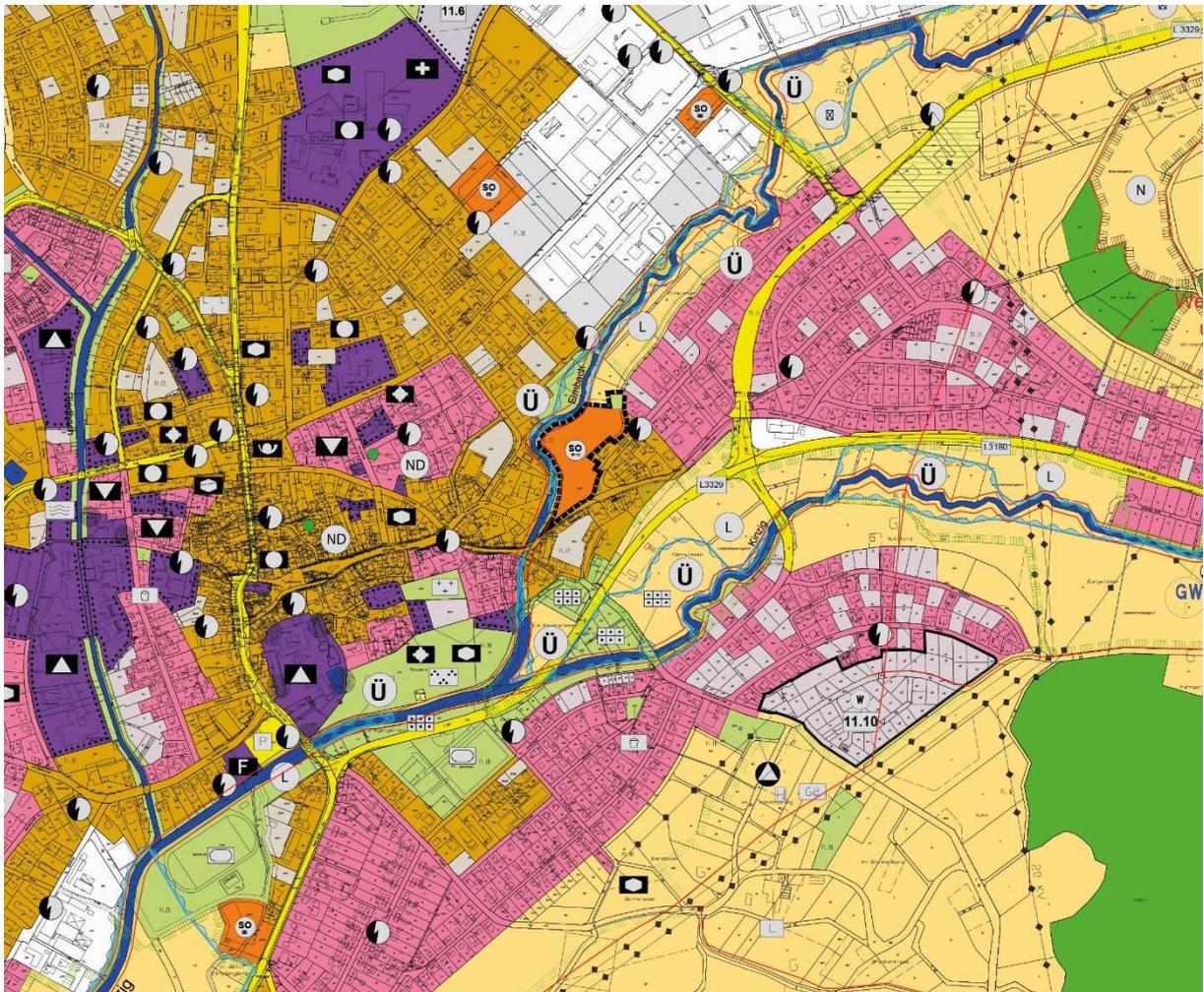


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan Vorentwurf 5. Änderung mit Lage des Änderungsbereiches

Vorbereitet im Auftrag der Stadt Schlüchtern & des Vorhabenträgers durch:

Stand: 10.09.2020

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

**WENTZ
& CO.**

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bildet im Wesentlichen der Nutzungsänderungsbedarf der im Planungsbereich ausgewiesenen „gemischten Baufläche“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Hotel und Gesundheit“.

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt, die ehemalige Nutzung als Baumarkt ist jedoch inzwischen entfallen, das Grundstück liegt seit längerem brach. Vor allem mit Hinblick auf die innerstädtische Lage des Grundstückes umgeben von Bestandswohnbebauung und die besonderen Qualitäten des Grundstückes direkt am Elmbach ist ein langfristiges Brachliegen nicht zielführend.

Die Stadt Schlüchtern unterstützt das Entwicklungsziel des Vorhabenträgers (ELA1 GmbH & Co. KG vertreten durch Herrn Carsten Kulbe): die Errichtung eines Seniorenzentrums mit den drei Bestandteilen Gesundheitszentrum, Betreutem Wohnen/ Mehrgenerationenwohnen und die Einrichtung einer Tagespflege.

Das mit der Flächennutzungsplanänderung verbundene Ziel der Stadt Schlüchtern besteht somit in der Bereitstellung von neuen Serviceleistungen im Bereich „Soziales und Gesundheit“ und der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum und parallel dazu in der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gesundheitssektor.

Die Fläche ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt zudem verkehrlich gut für die geplante Nutzung geeignet.

Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist also die Änderung der derzeit im Flächennutzungsplan eingetragenen Darstellung einer „gemischten Baufläche“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Hotel und Gesundheit“. Ein Teilbereich ist derzeit als „gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt, dieser wird auch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Hotel und Gesundheit“ umgewidmet. Der im bestandskräftigen FNP als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesene Teilbereich soll zukünftig als „Grünfläche (öffentlich und privat)“ dargestellt werden.

Mit der parallel hierzu erfolgenden Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung geschaffen werden.

2. Lage und aktuelle Nutzung des Änderungsbereichs

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schlüchtern befindet sich nahe der Innenstadt der Stadt Schlüchtern und wird im Norden und Westen durch den Elmbach, im Süden durch Teile der Brückenauer Straße und im Osten durch Teile der Elmer Landstraße bzw. die Anwesen Elmer Landstraße Nr. 7, 9 und 11 begrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst nach der aktuell gültigen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Schlüchtern, Flur 17, Flurstücke Nr. 86/2 und 82/4.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,4 ha.

Stadt Schlüchtern, 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Elmer Landstraße“ Begründung

Aus dem nachfolgenden Luftbild der Stadt Schlüchtern sind die derzeitige Brachfläche im Planbereich sowie die umgebende Wohnbebauung ersichtlich.



Abb. Luftbild mit ehemaliger Baumnutzung (Stand 3/ 2013) – Quelle: Planauskunft der Stadt Schlüchtern

3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen ist die Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

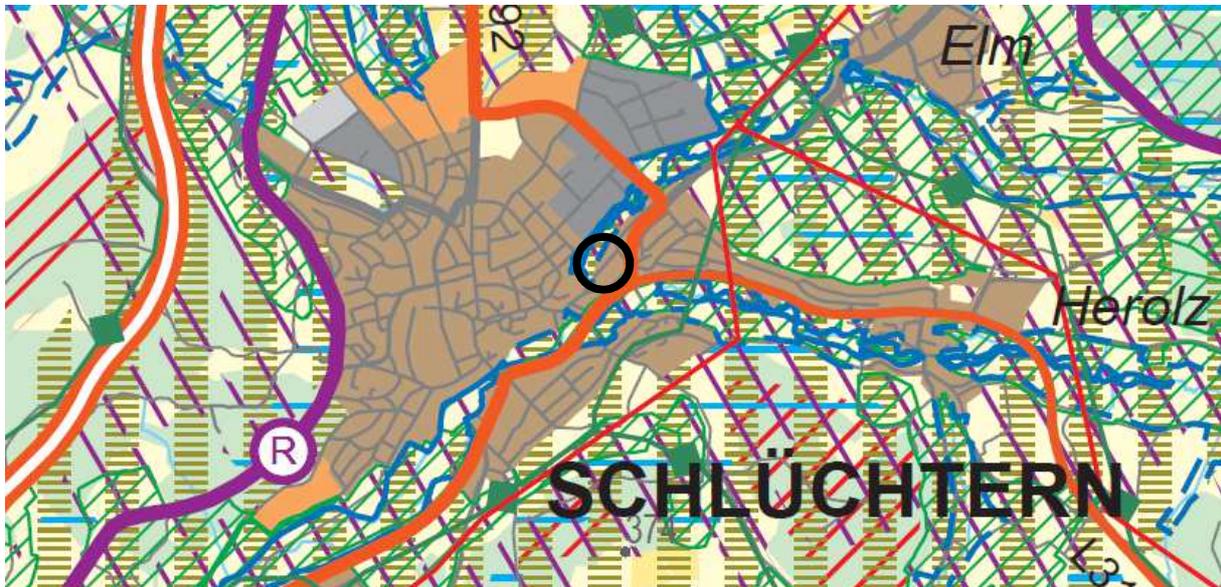


Abb. Ausschnitt Regionalplan mit Lage des Änderungsbereiches - Quelle: <https://landesplanung.hessen.de/regionalplaene/regionalplan-suedhessen>

Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern stellt den Planungsraum im Wesentlichen als „gemischte Baufläche“, mit Teilbereichen als „gemischte Baufläche, Planung“ sowie als „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

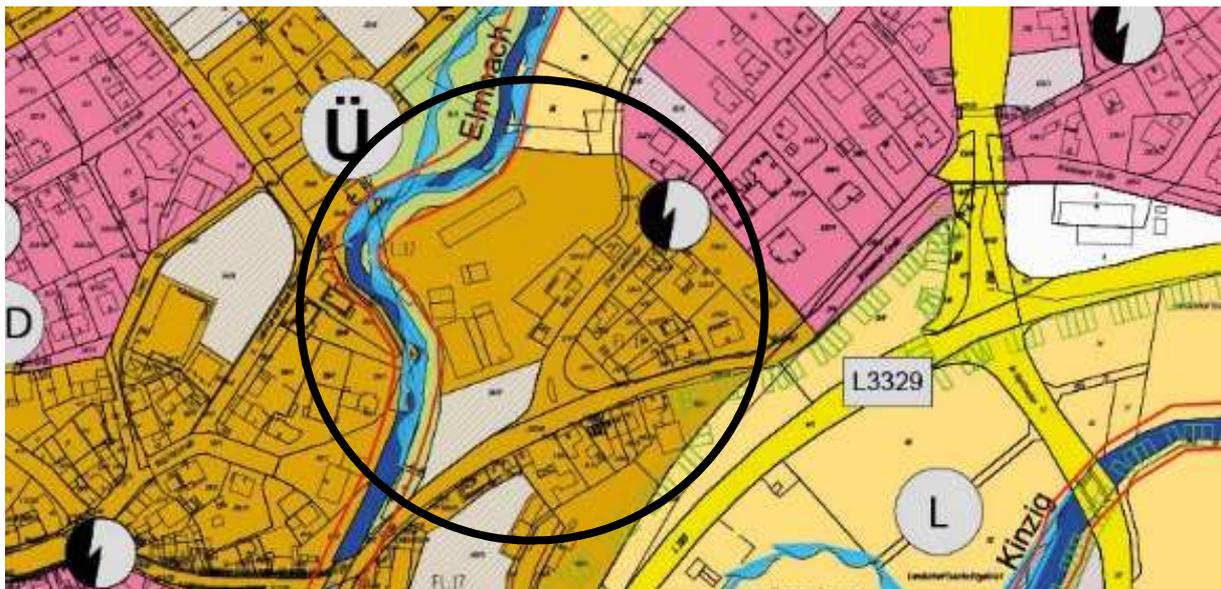


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage des Änderungsbereiches - Quelle: Stadt Schlüchtern/ WCo

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans mit der neuen Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Hotel und Gesundheit“ (und einem Teilbereich in „Grünfläche (öffentlich und privat)“) erfolgt gem. §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Elmer Landstraße“.

Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die Fläche des Planungsgebiets war im Rahmen seiner gewerblichen Nutzung bebaut und ist überwiegend versiegelt, da die Freibereiche als Lager für Baustoffe genutzt wurden. Die gewerbliche Nutzung als Baumarkt wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Die nähere Umgebung ist durch Wohnnutzung in der Bandbreite von Einfamilienhäusern bis Geschosswohnungsbau gekennzeichnet.

FFH-Gebiet Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ - Elmbach und sonstige Umweltbelange

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt zum Elmbach bereits eine Pufferzone in Form einer begleitenden Grünfläche dar. Diese Darstellung wird nicht geändert.

Eine Berücksichtigung des Natura-2000/FFH-Gebietes „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“ erfolgt über das Einrichten einer 5m tiefen Pufferzone, welche zwar nicht Bestandteil der FNP-Änderung ist, aber als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird.

Diese Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Bauland ausgewiesen, so dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden kann.

Die naturschutzfachlichen Belange, als auch die Umweltbelange, werden in einer Umweltprüfung behandelt. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Anlagen zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens gleichfalls als Anlage zum vorliegenden FNP-Änderungsverfahren gilt.

Bestehende Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist sichergestellt, da seine Vornutzung bereits vollumfänglich angeschlossen war. Ggf. erforderliche Ertüchtigungen oder zusätzliche Ver- & Entsorgungsleitungen/ -anschlüsse werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies wird über den Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

4. Möglichkeiten der Innenentwicklung und Planungsalternativen

Im Rahmen der Innenentwicklung erscheint die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Änderung in ein Sondergebiet mit einer Nutzung als Seniorenzentrum als vorteilhaft.

Die neue Nutzung fügt sich besser in das bestehende Wohnumfeld ein und es ist zu erwarten, dass mit dem Vorhaben von einer Reduktion der Emissionen und sogar der Verkehrsbewegungen im Verhältnis zu der gewerblichen Vornutzung auszugehen ist.

Da es sich bei dem Grundstück um ein ehemals voll genutztes Grundstück handelt, werden aus stadtplanerischer Sicht keine neue Flächen in Anspruch genommen, sondern es handelt sich ausschließlich um eine Konversion einer derzeitigen Brachfläche.

Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes empfiehlt sich eine Umnutzung im Sinne der Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem, in diesem Fall v.a. altersgerechten Wohnraum.

5. Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Inhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die 5. Änderung der Flächenausweisung. Hierbei soll die im Flächennutzungsplan dargestellte „gemischte Baufläche“ sowie die „gemischte Baufläche, Planung“ von rund 1,4 ha in ein Sondergebiet „Wohnen und Gesundheit“ geändert werden.

Gemäß der geplanten Nutzung wird der Änderungsbereich (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Hotel und Gesundheit“ dargestellt; der im bestandskräftigen FNP als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesene Teilbereich soll zukünftig als „Grünfläche (öffentlich und privat)“ ausgewiesen werden.

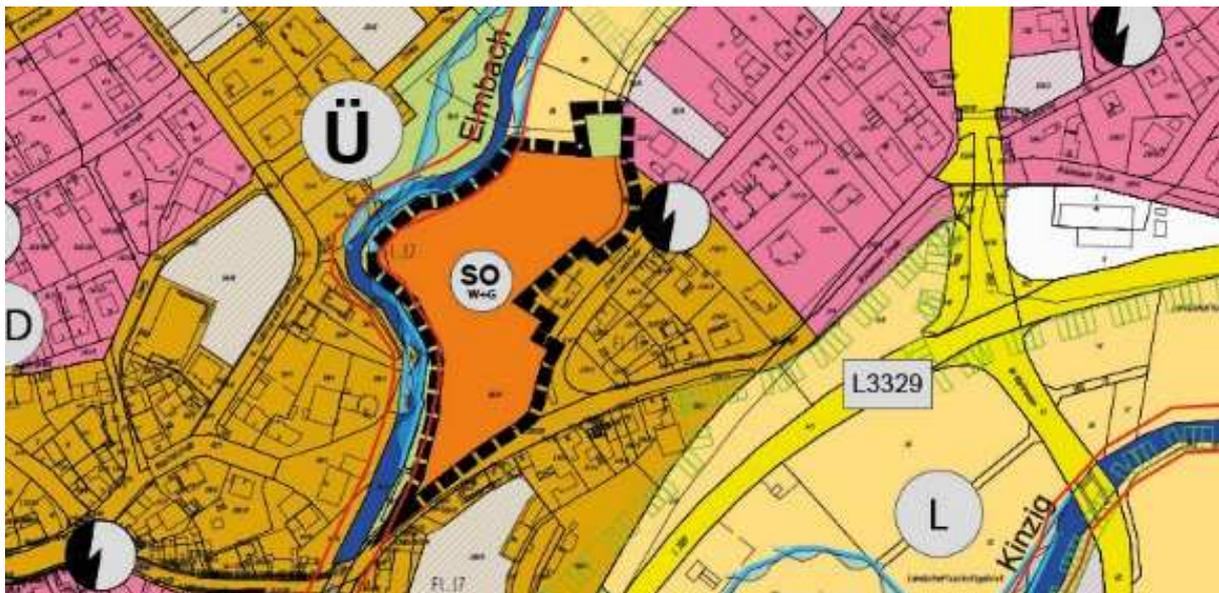


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan Vorentwurf 5. Änderung mit Lage des Änderungsbereiches

6. Anlagen

Die Anlagen aus der Begründung des dazugehörigen, parallelen Bebauungsplanverfahrens insbesondere inklusive des Umweltberichtes gelten hierbei analog.