

Stadt Schlüchtern

6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Richtscheider Mühle“ im Stadtteil Schlüchtern

B e g r ü n d u n g

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90038-P
Bearbeitet: März 2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Bauleitplanverfahren.....	3
3 Übergeordnete Planung und Schutzgebiete und -objekte	3
3.1 Regionalplan Südhessen.....	3
3.2 Schutzgebiete und -objekte	4
4 Bestehender Flächennutzungsplan.....	6
5 Lage des Plangebietes und Bestandsbeschreibung	7
6 Planung	8
7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
8 Umweltprüfung	9
9 Städtebauliche Daten	9

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neu- bzw. Wiederaufbau eines Fachmarktzentrums im Bereich „Richtscheider Mühle“ in der Gemarkung Schlüchtern.

Im Nahversorgungskonzept der Stadt wird der Standort als Nahversorgungsstandort dargestellt. Nach einem Brandereignis im August 2018 soll auf dem bestehenden ca. 0,9 ha großen Einzelhandelsgelände ein Umbau erfolgen; u.a. sollen weitere Fachmärkte in Verbindung mit Wohnnutzungen entstehen. Dabei sollen nur solche Fachmärkte zugelassen werden, die nicht in Konkurrenz zu bestehenden innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben stehen.

Die Stadt Schlüchtern stellt zur Umsetzung des Projektes den Bebauungsplan „Richtscheider Mühle“ auf.

Resultierend aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes „Richtscheider Mühle“ bedarf es einer Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bauleitplanes wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die 6. teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Richtscheider Mühle“ erfolgen.

3 Übergeordnete Planung und Schutzgebiete und -objekte

3.1 Regionalplan Südhessen

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Plangebiet überwiegend als Teil eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. Der südwestliche Abschnitt liegt im Randbereich eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“, eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ und eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“, die westlich bzw. südwestlich benachbart sind.

Im Südwesten bzw. Westen grenzen außerdem ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ an.

Die Aussagen des Regionalplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung im Einzelnen ersichtlich.

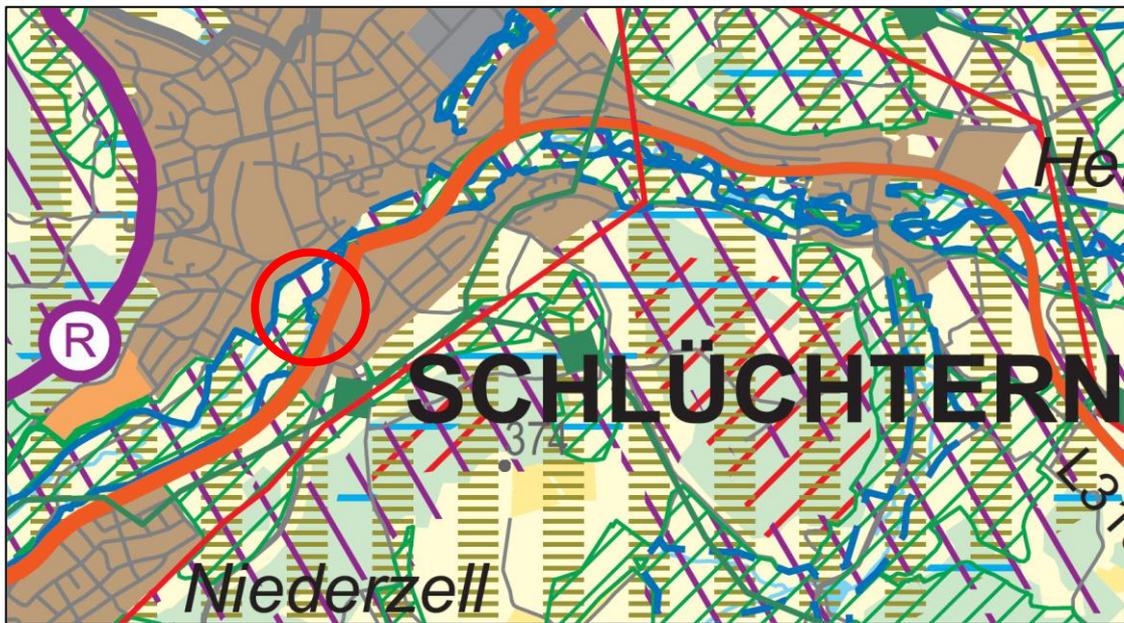


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Eine Inanspruchnahme von ausgewiesenen „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ für Wohnsiedlungszwecke ist gemäß Regionalplan auf Flächen unter 5 ha in den Ortsrandlagen wie in diesem Fall grundsätzlich möglich.

3.2 Schutzgebiete und -objekte

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ an, wobei der südwestliche Teil des Planänderungsgebietes noch im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Im weiteren westlichen Verlauf verläuft in einer Entfernung von ca. 140 m das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet Nr. 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb Steinau an der Straße“.

Neben dem oben aufgeführten naturschutzrechtlichen Schutzgebieten befinden sich der südwestliche Teil des Plangebietes im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiete der Kinzig nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In der nachfolgenden Abbildung ist das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Kinzig, das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie das tatsächliche Überschwemmungsgebiet HQ Extrem entsprechend dem Risikomanagementplan Kinzig zu entnehmen.

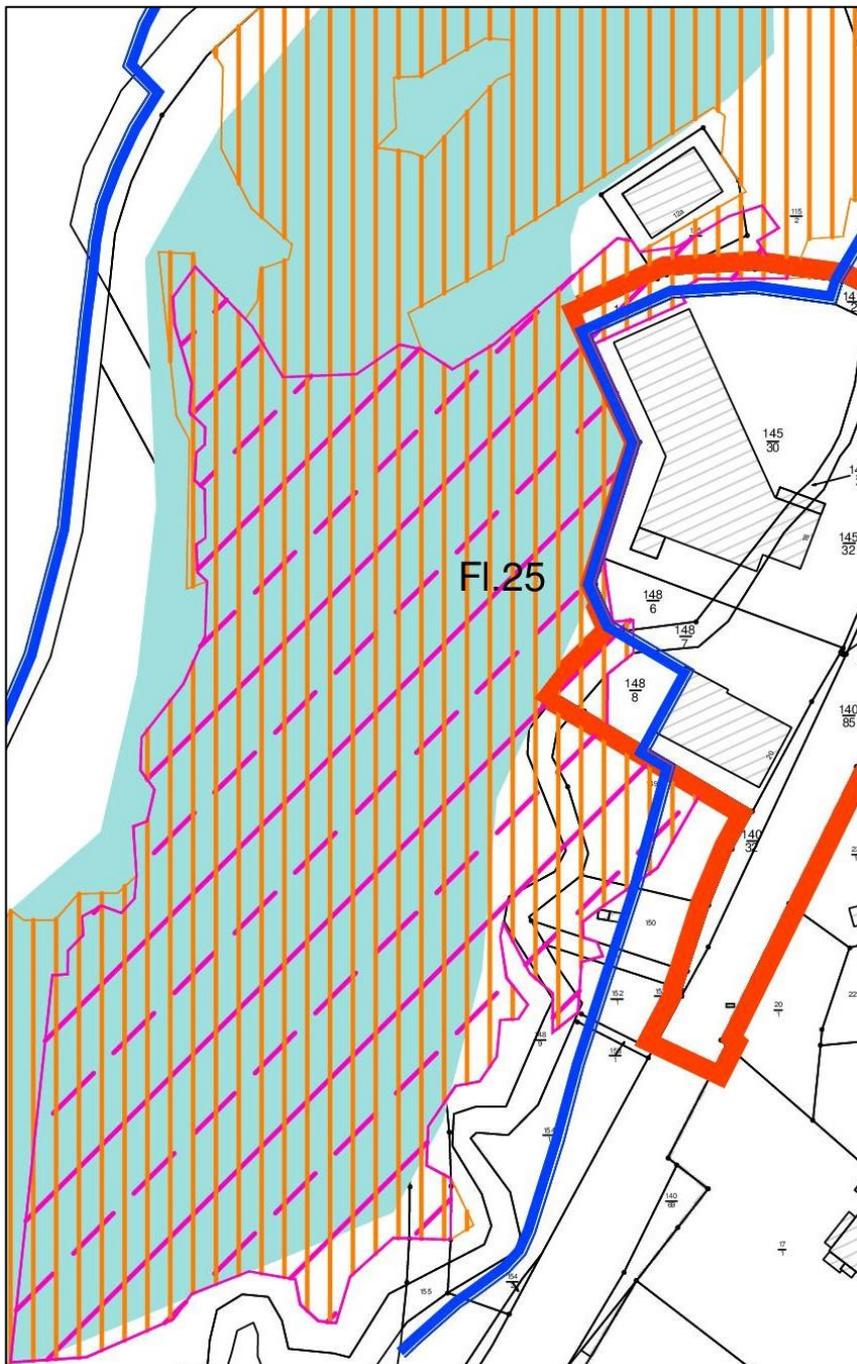


Abb. 3: Vorhandene Überschwemmungsgebiete

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |  | Abgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Kinzig (HQ Extrem) nach Risikomanagementplan Kinzig - Kinzig, Gefahrenkarte Schlüchtern |
|  | Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Kinzig |  | Abflussgebiet des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Kinzig (HQ Extrem) nach Risikomanagementplan Kinzig - Kinzig, Gefahrenkarte Schlüchtern |
|  | Abgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Kinzig (HQ 100) nach Risikomanagementplan Kinzig - Kinzig, Gefahrenkarte Schlüchtern | | |

4 Bestehender Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern überwiegend als „Sonstiges Sondergebiet - Einkauf, Bestand“ dargestellt, die im Südwesten liegende Fläche des ebenfalls bereits bebauten Anwesens Hanauer Straße 20 zum Teil noch als „Fläche für Landwirtschaft“, die im Nordosten bestehende Wohnbebauung als Teil einer „Gemischten Baufläche, Bestand“.

Der südwestliche Teil des Plangeltungsbereiches liegt außerdem im Randbereich einer „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Überschwemmungsgebiet“ und der Darstellung des „Landschaftsschutzgebietes ‚Auenverbund Kinzig‘“.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

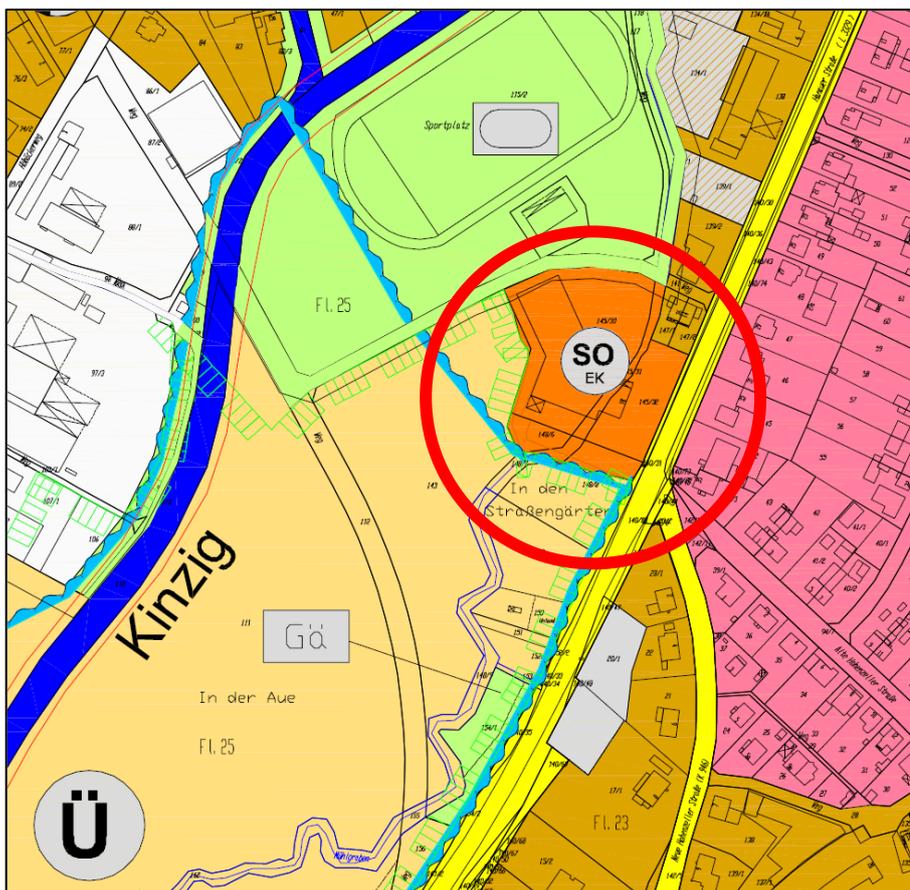


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

5 Lage des Plangebietes und Bestandsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt im Süden der Kernstadt von Schlüchtern an der Hanauer Straße (L 3329).

Das Änderungsgebiet wird begrenzt im Osten durch die Hanauer Straße (L 3329), im Westen durch die Kinzig- bzw. Mühlgrabenaue und im Norden durch den Weg, der die benachbarte Sportanlage „Auwiese“ erschließt.

Mit seiner Lage an der Westseite der Hanauer Straße (L 3329) bildet das Plangebiet die bauliche Pforte im Süden der Kernstadt von Schlüchtern. Von dem bisher hier ansässigen Fachmarktzentrum sind nach dem Brandereignis ein ein- bis zweigeschossiges Hallengebäude im Süden direkt an der Hanauer Straße und ein eingeschossiges Hallengebäude mit Satteldach im Nordwesten verblieben. Der zuvor südlich daran angebaute und damit zentral gelegene Gebäudekomplex, der von dem Brand betroffen war, wurde bereits abgebrochen; hier ist eine geschotterte Fläche verblieben.

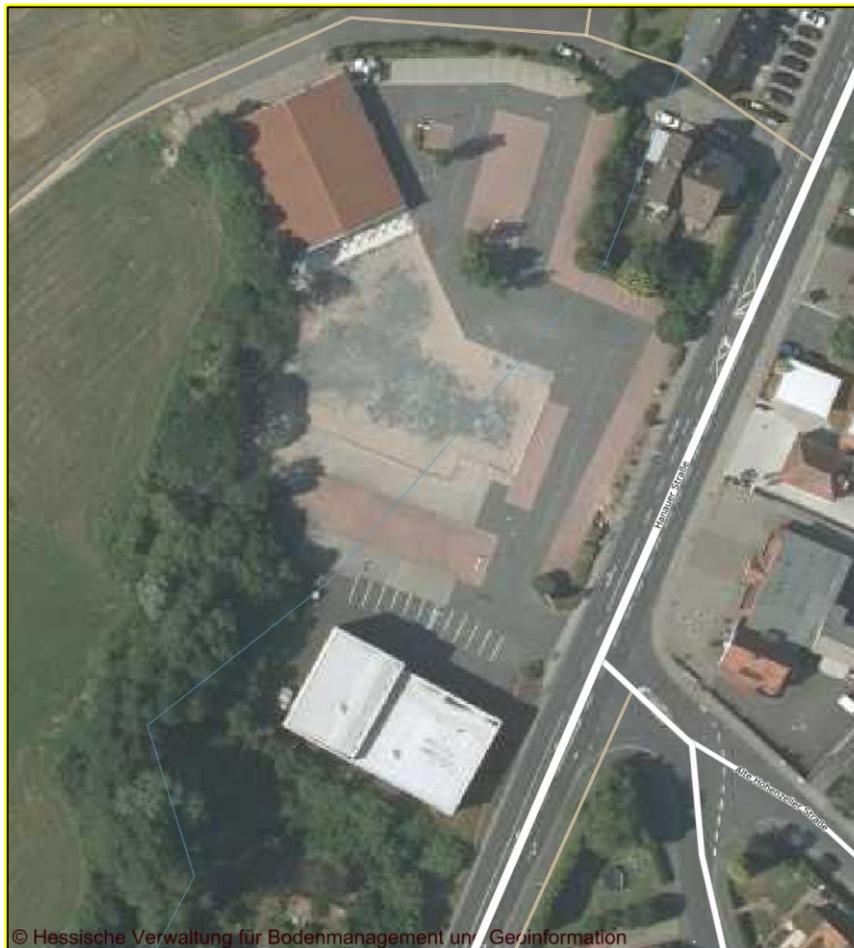


Abb. 5: Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Ein zweigeschossiges Wohngebäude befindet sich im Nordosten des Plangebietes.

Das Plangebiet wird ansonsten überwiegend als asphaltierter und gepflasterter Parkplatz des ehemaligen Fachmarktzentrums genutzt.

Der weitaus größte Teil des Änderungsgebietes ist bebaut bzw. als Wege- und Platzflächen wasserundurchlässig versiegelt. Lediglich im westlichen und südlichen Bereich stellen die hier zur Kinzigau abfallenden Böschungen eine Grünfläche dar. Im Rahmen der durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierungen vom Februar 2021 konnte festgestellt werden, dass diese Flächen, die ehemals mit Gehölzen bestanden waren, vollständig auf den Stock gesetzt wurden.

Eine ausführlichere Bestandsbeschreibung und eine landschaftsplanerische Bestandsbewertung ist den Planunterlagen des Bebauungsplanes „Richtscheider Mühle“ zu entnehmen.

6 Planung

Für den Geltungsbereich des 6. Änderungsplanes im Süden der Kernstadt bestehen seitens der Stadt geänderte Planungsabsichten gegenüber den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Diese bestehen – vor dem Hintergrund des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Richtscheider Mühle“ – insbesondere darin, in dem Sondergebiet nicht nur Einzelhandel (Neu- bzw. Wiederaufbau des Fachmarktzentrums), sondern auch Wohnnutzungen zu ermöglichen und zugleich die Ausdehnung des Sondergebietes an dessen Südrand an den Bestand anzupassen.

Die Stadt Schlüchtern beabsichtigt, den weitaus größten Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden 6. teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Richtscheider Mühle“ als „Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung“ darzustellen.

Für die Fläche mit bestehender Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes wird die Darstellung „Gemischte Bauflächen“ beibehalten.

Darüber hinaus erfolgt am Rand des Sondergebietes entlang der Kinzigau die Darstellung „Landschaftsplanerisch notwendige Ortsrandeingrünung“. Hierdurch wird die Eingrünung des gegenüber der Kinzigau erhöht liegenden Sondergebietes im Übergang zur freien Landschaft sichergestellt. Die Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich im Übrigen auf die Baugebietsdarstellung außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Kinzig.

Durch die im Bebauungsplan „Richtscheider Mühle“ festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes auch keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu erwarten.

7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die am Ostrand verlaufende Hanauer Straße (L 3329) erschlossen und ist damit auch an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Es

liegt ca. 4 km von der Anschlussstelle „Schlüchtern-Süd“ der Bundesautobahn BAB 66 südwestlich des Plangebietes entfernt.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene städtische Infrastruktur und wird durch den Anschluss an bereits vorhandene Leitungen sichergestellt.

Die Stromversorgung kann durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

8 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in einem ersten Schritt eine Beteiligung der Behörden auf der Basis des vorliegenden Vorentwurfes. Dabei ist es Zielsetzung, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festzulegen. Darauf aufbauend wird der Umweltbericht im weiteren Planverfahren als selbständiger Teil der Begründung erstellt.

9 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich insgesamt:	ca. 0,95 ha
Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Nahversorgung:	ca. 0,89 ha
Gemischte Baufläche:	ca. 0,06 ha