



BAD SCHWALBACH

**Begründung zur vereinfachten
Bebauungsplanänderung nach
§ 13 (1) BauGB**

**zum Bebauungsplan TP 1
„An der Schmalmach“**

**für den Bereich
„Fasanenweg / Emser Straße“**

**Kur- und Kreisstadt
Bad Schwalbach**

Stand: Oktober 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Grundlagen, Veranlassung, Ziele und Änderungen	2
2.0	Eingriffe in Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen	4
3.0	Verfahren.....	5
4.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5.0	Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001	6
6.0	Verkehr.....	6
7.0	Wasserwirtschaftliche Belange	6
7.1	Wasserversorgung.....	6
7.2	Wasserschutzgebiete.....	6
7.3	Überschwemmungsgebiete.....	6
7.4	Oberirdische Gewässer.....	6
7.5	Niederschlagswasser, Bodenversiegelung.....	7
7.6	Abwasserableitung.....	7
7.7	Abwasserreinigung	7
8.0	Energieversorgung	7
9.0	Telekom.....	8
10.0	Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	8
11.0	Belange des Brandschutzes	8

1.0 Grundlagen, Veranlassung, Ziele und Änderungen

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan TP 1 „An der Schalmach“ aus dem Jahre 1979 vor. Dieser regelt bauleitplanerisch einen umfangreichen Siedlungsteil nördlich des Krankenhauskomplexes. Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohnbaugebiet fest.



Dieser Bebauungsplan soll für den Bereich „Fasanenweg / Emser Straße“ geändert werden. Die Änderung wird erforderlich, da im Kreuzungsbereich „Fasanenweg / Emser Straße“ die Straßenfläche der Erschließungsstraße „Fasanenweg“ in einem geringeren Umfang hergestellt und parzelliert wurde, wie dies der Bebauungsplan ursprünglich festsetzt. Der Abbiegeradius konnte verkehrstechnisch reduziert werden. Somit ist ein separates Flurstück 4/5 entstanden, das nicht als Verkehrsfläche benötigt wird und dem allgemeinen Wohngebiet, außerhalb der Baugrenze, zugeschlagen werden soll.

09/2008

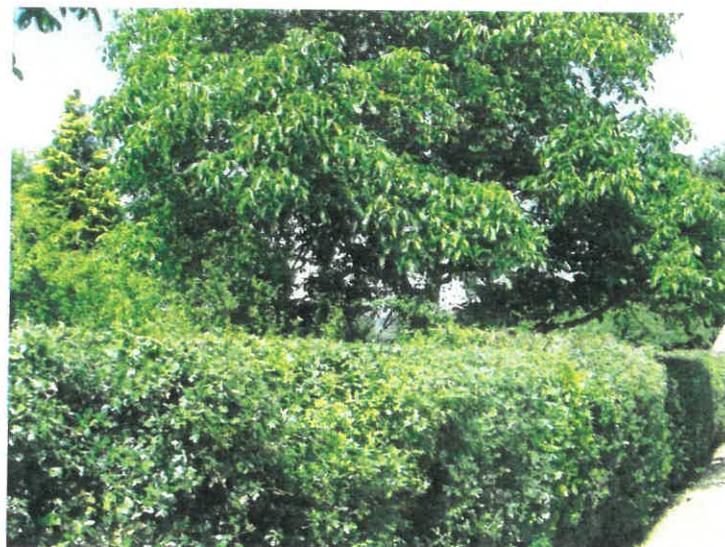
Kreuzungsbereich „Fasanenweg / Emser Straße“



Ohne entsprechende Änderung des Bebauungsplanes kann jedoch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Überbauung mit Garagen und Nebenanlagen auf dem privaten Flurstücke 4/5 nicht hergestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch eine im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Parkplätze, die weder als solche hergestellt wurde, noch zukünftig benötigt wird, geändert. Weiterhin weist der rechtskräftige Bebauungsplan einen Fußweg aus, der weder in der Örtlichkeit vorhanden ist, noch zukünftig benötigt wird. Hier ist eine Grün- / Gartenfläche vorhanden und soll auch in dieser Funktion erhalten werden. Aus diesen Gründen wird hier eine private Grünfläche „Hausgärten“ festgesetzt.

Grünfläche

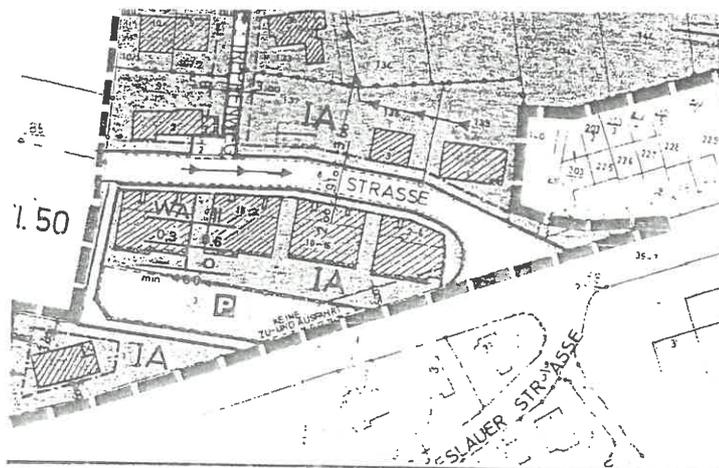


Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 16.06.2008 beschlossen, dass im Bereich des „Fasanenweges / Emser Straße“ der rechtskräftige Bebauungsplan TP 1 „An der Schalmach“ geändert werden soll. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Bauleitplanung nicht tangiert werden.

Zusammenfassung der Änderungsinhalte der Bebauungsplanänderung

1. Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (außerhalb der Baugrenze) anstelle einer Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich „Fasanenweg / Emser Straße“
2. Änderung der Festsetzung einer Parkplatzfläche in eine private Grünfläche
3. Änderung der Festsetzung eines Weges in eine private Grünfläche

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan TP 1 „An der Schalmach“



2.0 Eingriffe in Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen

Grundsätzlich wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes geringfügig erweitert und hierfür eine rechtskräftig festgesetzte Verkehrsfläche reduziert. Hieraus resultiert eine deutliche Verringerung der möglichen Versiegelung, da die Erschließungsstraße prinzipiell vollständig versiegelt werden kann und die Fläche des allgemeinen Wohngebietes, außerhalb der Baugrenze, gem. Grundflächenzahl von 0,3 nur zu 30 % durch Nebenanlagen versiegelt werden kann. In diesem Bereich der Bebauungsplanänderung wird daher eine Reduzierung der Flächenversiegelung um ca. 70 % realisiert.

Die Änderung der öffentlichen Parkfläche und der Wegeparzelle in eine privaten Grünfläche bedeutet, dass anstelle von versiegelten Parkplätzen und eines Weges eine vegetationsbestandene Grünfläche erhalten bleibt und durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert wird (1.227 m²).

Die Änderung des Bebauungsplanes führt daher insgesamt zu einer deutlichen

Reduzierung der überbaubaren und versiegelbaren Flächen im Bereich „Fasanenweg / Emser Straße“ und setzt weiterhin eine Grünfläche mit Vegetationsbestand anstelle eines Parkplatzes und einer Wegeparzelle fest.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden dementsprechend nicht vorbereitet sondern werden erheblich reduziert.

Die Umweltauswirkung der Bebauungsplanänderung ist somit für alle Sektoren der Umweltbereiche als positiv zu beurteilen.

3.0 Verfahren

Es werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) BauGB entsprechend angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Fristen gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.

Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Bad Schwalbach weist für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche aus.

5.0 Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2001

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der derzeit noch rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2000 sowie der Entwurf des neuen Regionalplanes weisen für das Plangebiet einen Bereich Siedlung / Bestand aus.

6.0 Verkehr

Die Erschließungsstraßen Fasanenweg / Emser Straße sind bereits vorhanden und endgültig ausgebaut. Eine Fläche für Parkplätze wird in diesem Siedlungsbereich nicht benötigt.

7.0 Wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung einschließlich Brandschutz ist für das gesamte Plangebiet bereits gewährleistet.

7.2 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone D (quantitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes für die Stadt Bad Schwalbach. Bodeneingriffe über 50 m Tiefe sowie das Entnehmen oder Ableiten von Grundwasser von mehr als 2 l/s sind laut der Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1987 genehmigungspflichtig.

7.3 Überschwemmungsgebiete

Rechtskräftig ausgewiesene oder tatsächliche Überschwemmungsgebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen.

7.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer oder deren Uferbereiche sind durch die Planänderung nicht betroffen.

7.5 Niederschlagswasser, Bodenversiegelung

Die versiegelbaren bzw. versiegelten Flächen werden in diesem Bereich deutlich reduziert. Im Bereich der neu festzusetzenden, privaten Grünfläche kann das Niederschlagswasser versickern. Die Bodenversiegelung im Bereich des Kreuzungsbereiches wird durch die Erweiterung der Wohnbaufläche ebenfalls reduziert.

7.6 Abwasserableitung

Die ordnungsgemäße Entwässerung des gesamten Plangebietes ist bereits sichergestellt.

7.7 Abwasserreinigung

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Abwasserreinigung und Reinigungsleistungen der Hauptkläranlage der Stadt Bad Schwalbach.

7.8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten / Altstandorte / Grundwasserschadensfälle

Nach der vorliegenden Fassung der Altflächendatei des Landes Hessens sind innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte registriert, auch sonst liegen hier keine Informationen über Altstandorte in diesem Bereich vor. Sonstige Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Stadtbauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen hierfür auch keine Verdachtsmomente vor.

8.0 Energieversorgung

Bei den Versorgungsstrassen muss der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln Ausgabe 1989 ist zu beachten. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag abzuholen.

8.1 Stromversorgung

Eine Stromversorgung der Wohnbaugrundstücke ist bereits vorhanden.

8.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung der Wohnbaugrundstücke ist bereits vorhanden.

9.0 Telekom

Die Wohnbaugrundstücke sind bereits an die Telekommunikationslinien angeschlossen.

10.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

11.0 Belange des Brandschutzes

1. Verkehrsanbindung:

1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises - Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
- 2.3 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse bis zur Hochhausgrenze und für Fachwerkhäuser sowie landwirtschaftliche Anwesen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

3. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Kreisbrandinspektor-, vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Begründung zur vereinfachten Bebauungsplanänderung TP1 „An der Schalmach“
Für den Bereich „Fasanenweg / Emser Straße“,
Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach

09/2008

12.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 1.402 m²

Baufläche WA = 175 m²

bebaubar gem. GRZ 0,3 = 52 m²

Gartenfläche = 123 m²

private Grünfläche, Hausgärten = 1.227 m²

Bad Schwalbach, im Oktober 2008

M. Hußmann
(Bürgermeister)

