

B E G R Ü N D U N G

zum

Teilbebauungsplan 12
"Untere Bahnhofstraße"
der Stadt Bad Schwalbach
Rheingau-Taunus-Kreis



1. Planvorgaben, Ziele und Zwecke des Teilbebauungsplanes

Für den Bereich "Untere Bahnhofstraße" hatte die Stadtverordnetenversammlung schon am 31. Januar 1977 einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde jedoch vom Regierungspräsidenten in Darmstadt nicht erteilt; der Flächennutzungsplan der Stadt war nach seiner Ansicht - infolge einer Grundsatzentscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes - nicht rechtskräftig bzw. Teilbereiche des Bebauungsplanes waren von diesem Flächennutzungsplan (X. Änderung) nicht erfaßt.

Der Teilbebauungsplan wurde bis auf geringfügige Abweichungen, die im einzelnen unter Ziffer 4 erläutert sind, aus dem am 28.9.1981 genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Schwalbach entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die restlichen Bebauungsmöglichkeiten dieses Geltungsbereiches zu regeln und das Einhalten der städtebaulichen Ordnung zu sichern.

2. Geltungsbereich:

2.1 Der nach § 9 Bundesbaugesetz festzusetzende Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eingetragen.

2.2 Der Geltungsbereich wird durch folgende aufgeführte angrenzende Grundstücke begrenzt:

Nördlich:

Flur 5, Flurstücke 224 teilw. und 206 teilw.

Östlich:

Flur 5, Flurstücke 207 teilw., 208 teilw., 209 teilw.,
210 teilw., 211 teilw., 212 teilw.,
92/220 teilw. und 3473 teilw.,

Flur 7, Flurstücke 3494/21 teilw. (Bahnhofstr.) und
94/1

Flur 8, Flurstücke 3514/7, 1522/8, 1522/5, 1522/6,
1520/1 und 1520/2

Südlich:

Flur 7, Flurstücke 67/3 (Straße Im Grund) und 3494/21
teilw. (Bahnhofstr.)

Flur 16, Flurstück : 624/32 teilw. (Heimbacher Str.)

Westlich:

Flur 16, Flurstücke 627/4 teilw. (Adolfseckerweg) und
131/1

Flur 5, Flurstücke 65/3399, 3395/6, 3395/13, 3395/12,
3395/11, 3395/10, 3395/9, 3395/8,
3395/7, 3394/6, 3486/11 teilw.
(Hammerweg), 3364/9, 3364/8, 3364/7,
3361/1, 3358/13, 3358/8, 3358/9,
3358/10, und 3358/3.

3. Planungsvorgaben bestehender Regional- und Bauleitpläne

3.1 Ergänzung zum bisherigen Regionalen Raumordnungsplan - RTM,

Räumlicher und sachlicher Teilplan für die neue
Planungsregion Südhessen und Mittelhessen (Staats-
anzeiger Nr. 8/1983 S. 560 ff.)

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Schwalbach

genehmigt am 28.9.1981 Regierungspräsident Darmstadt,
Az.: V 3 - 61 d 04/01 BS 23 (1389)

3.3 Anschlußteilbebauungsplan - nördlich - TP 13 "Bräunchesberg"

genehmigt RP Darmstadt 21.2.1984

3.4 Anschlußteilbebauungsplan - südlich - TP 10 "Am Höhberg"

genehmigt RP Darmstadt 11.5.1983

3.5 Anschlußteilbebauungsplan - westlich - TP 14 "Unterstadt"

Aufstellungsbeschluß 12.12.1983, Entwurfsbeschluß
29.10.1984, Offenlegung 19.11.1984 bis 21.12.1984,
Satzungsbeschluß 11.2.1985

4. Abweichungen

4.1 Abweichung - Geltungsbereich vom Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Fläche für "Gemeinbedarf" ist im rechtskräftigen
Flächennutzungsplan bis zum ursprünglichen Verlauf der
Aar festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist diese Fläche dem tatsächlichen Verlauf der Aar (Verlegung gemäß Planfeststellungsbescheid des Regierungspräsidenten in Darmstadt aus dem Jahre 1969) angepaßt. Der angesprochene Bereich wird seit Ausbau der Aar als Fläche für Gemeinbedarf (Kläranlage) genutzt.

4.2 Hinweis:

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für "Abwasser" im Bereich der Gesamtfläche "für Gemeinbedarf" entfällt zukünftig, da die Stadt Bad Schwalbach eine neue Kläranlage unterhalb des Stadtteils Adolfseck errichtet.

5. Erschließung des Teilgebietes

5.1 Das Plangelände ist durch die vorhandene ausgebaute Bahnhofstraße - B 275 - erschlossen.

5.2 Die Einmündung Hammerweg ist verkehrsgerecht ausgebaut.

5.3 An der östlichen Grenze des Planbereiches besteht ein ausgebauter Treppenweg als Fußgänger Verbindung zur Liebigstraße.

5.4 Beiderseitig der Bahnhofstraße ist eine Parkstandspur angelegt.

6. Versorgung - Entsorgung

6.1 Die Wasserleitungen sind in den Straßen verlegt mit Anschluß an die städtische zentrale Trinkwasserversorgung - Tiefzone -.

6.2 Die Abwasserleitungen sind in den Straßen verlegt mit Anschluß an das Klärwerk Bahnhofstraße.

6.3 Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Main-Kraftwerke AG Frankfurt/Main-Höchst durch Erdkabel sichergestellt.

Im Planbereich ist eine Versorgungsfläche für eine bestehende Trafostation vorgesehen bzw. festgeschrieben.

6.4 Die Gasversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Main-Kraftwerke AG Frankfurt/Main-Höchst sichergestellt.

6.5 Die Müllbeseitigung ist durch die Stadt Bad Schwalbach bzw. durch den Rheingau-Taunus-Kreis (öffentlich-rechtliche Vereinbarung) sichergestellt.

6.6 Das Plangebiet ist "Hochwassergebiet". In die Hausanschlüsse der Abwasserleitungen sind Rückstausicherungen vorzusehen (s. auch Kanalsatzung der Stadt Bad Schwalbach).

7. Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan (§ BBauG)

7.1 Der Planbereich ist überwiegend bebaut, soll jedoch aufgrund der getroffenen baurechtlichen Festsetzungen entsprechend den allgemeinen Vorgaben zum Regionalen Raumordnungsplan verdichtet werden, um weiterem Flächenbedarf im Außenbereich vorzubeugen.

7.2 Es sind folgende Bauflächen ausgewiesen:

Mischgebiet

Fläche für Gemeinbedarf

-Feuerwehrstützpunkt-

-Bauhof-

-Deutsches Rotes Kreuz-

7.3 Die Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan haben den Zweck, das Planziel sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht zu erläutern und eine Richtlinie für die Durchführung zu geben.

7.4 Die vorhandenen Bäume entlang der Bahnhofstraße sind zu erhalten.

7.5 Entlang der Aar ist eine Schutzbepflanzung vorgesehen (Bäume und Sträucher).

8. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

8.1 Baufläche Mischgebiet	ca.	2,55 ha
8.2 Fläche für Gemeinbedarf	ca.	1,91 ha
8.3 Verkehrsflächen	ca.	<u>0,45 ha</u>
Gesamtfläche	<u>ca. =</u>	<u>4,91 ha</u>

9. Bodenordnende Maßnahmen

9.1 Die Bauflächen befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich, obwohl das südöstlich der Bahnhofstraße dargestellte "Mischgebiet" und auch der gegenüberliegende Teilbereich (Flurstück 3392/1 - MKW) eine erhebliche Bautiefe aufweist; diese Grundstücke werden jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausschließlich von der Bahnhofstraße erschlossen, so daß keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

9.2 Die Flächen für Gemeinbedarf befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Schwalbach.

10. Kosten die der Gemeinde durch die vorgesehene
Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen

10.1 Der Planbereich ist bereits seit rund 20 Jahren voll erschlossen, so daß der Stadt Bad Schwalbach hier keine Erschließungskosten bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen.

Bad Schwalbach, den 21. Oktober 1985

Wolff Henrich

Fleischer
Bürgermeister