



Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

TP 4 „Vorm Beutelstein“

**der Stadt
Bad Schwalbach**

Rheingau-Taunus-Kreis

Oktober 2006

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|--------------|
| 1.0 Geltungsbereich und Größe der Änderung | 2 |
| 2.0 Änderungsveranlassung und Planungsziel | 2 |
| 3.0 Faktischer Bestand der zur Planung anstehender Fläche | 2 |
| 4.0 Darstellung in umweltbezogenen Plänen | 3 |
| 5.0 Ausweisung nach Regionalplan Südhessen und Vorgaben | 3 |
| 6.0 Ausweisung nach Flächennutzungsplan | 3 |
| 7.0 Erschließung/Ruhender Verkehr | 3 |
| 8.0 Wesentliche Änderungen gegenüber dem derzeit gültigen B-Plan | 4 |
| 9.0 Denkmalpflege | 4 |
| 10.0 Bewertung der Planungsauswirkung/Eingriff und Ausgleich | 5 |
| 11.0 Hinweise | 6 |
| 11.1 Brauchwassernutzung | 6 |
| 11.2 Belange der Abfallwirtschaft | 8 |
| 11.3 Öffentlicher Personennahverkehr | 8 |
| 11.4 Belange der Deutschen Telekom | 9 |
| 11.5 Belange der Denkmalpflege | 9 |
| 11.6 Belange der Süwag | 9 |
| 11.7 Belange der Wasserwirtschaft | 9 |
| 11.8 Belange des Brandschutzes | 10 |

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes TP 4 "Vorm Beutelstein" besteht aus dem Planteil mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensleiste sowie der Begründung.

Für den Bereich „Vorm Beutelstein“ liegt der rechtskräftige Bebauungsplan TP 4 der Stadt Bad Schwalbach vor. Der Bebauungsplan setzt hier den nordöstlichen Bereich entlang der „Rheinstraße“ als allgemeines Wohngebiet fest. Im südwestlichen Teilbereich, für die Bebauung an der „Eichendorfstraße“, wird ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Im Osten zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem reinen Wohngebiet wird an der „Rohlebenstrasse“ ein Sondergebiet Klinik festgesetzt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde im westlichen Teilbereich, südlich der Eichendorfstraße, ein Teil des ursprünglich geplanten reinen Wohngebietes von der Genehmigung ausgenommen und ist entsprechend auch im Bebauungsplanänderungsverfahren nicht enthalten.

Rechtskräftiger Bebauungsplan



1.0 Geltungsbereich und Größe der Änderung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrandbereich von Bad Schwalbach, südlich der Rheinstraße.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Bad Schwalbach, Flur 31

Flurstücke:

2 tlw.; 3; 4/1; 5/1; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 1168/1; 1168/2; 1168/4; 1170/1; 12/1; 12/2; 13;
23; 24; 25; 26; 27; 28

mit einer Größe von ca. 2,3 ha

2.0 Änderungsveranlassung und Planungsziel

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik ist bislang immer noch unbebaut und wird absehbar auch zukünftig nicht mehr für Klinikzwecke benötigt. Primäre Änderungsveranlassung ist daher die Mobilisierung von Baulandpotentiale für Wohnzwecke im Innenbereich und die Umwidmung des Sondergebietes Klinik in ein Allgemeines Wohngebiet.

In diesem Zusammenhang soll auch die historische Bausubstanz mit drei denkmalgeschützten Gebäuden entlang der Rheinstraße durch die Aufnahme einer Baugrenze städtebaulich geregelt werden. Die Bebauung soll sich auch hier zukünftig an die Rheinstraße orientieren und die rückwärtigen Grundstücksteile von Bebauung freigehalten werden.

Ebenso soll eine zu hohe Nachverdichtung der Baugrundstücke durch die Aufnahme einer Grundstücksmindestgröße geregelt werden.

3.0 Faktischer Bestand der zur Planung anstehenden Fläche

Mit Ausnahme des festgesetzten Sondergebietes sind alle übrigen im Plangebiet vorhandenen Grundstücke bereits bebaut. Die durch die Änderung betroffene Sondergebietsfläche ist unbebaut und wird als ursprüngliche parkähnliche Gartenfläche bereits seit längerer Zeit nicht mehr genutzt bzw. gepflegt, so dass sich hier neben den ursprünglich vorhandenen Gehölzstrukturen ein Sukzessionsgehölz und Pioniersukzession eingestellt hat. Im übrigen wird auf dem beiliegenden Bestandsplan verwiesen.

4.0 Darstellung in umweltbezogenen Plänen

Siedlungsfläche ohne umweltrelevante Restriktionen

5.0 Ausweisung nach Regionalplan Südhessen und Vorgaben

Siedlungsfläche -Bestand

Die Stadt Bad Schwalbach liegt als Mittelzentrum im Ordnungsraum der so gestaltet werden soll, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten bleiben.

6.0 Ausweisung nach Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

7.0 Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Bundesstraße 275 grenzt zwischen den Netzknoten 5814 049 und 5814 053 von ca. Stat.-km 2,177 bis 2,422 im Nordwesten an das Plangebiet. Die äußere Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen (Eichendorffstraße, Ruhlebenstrasse), die innerhalb der Ortsdurchfahrt durch Anbindung bei Stat.-km 2,209 und 2,392 an die B 275 mit dem überörtlichen Straßennetz verknüpft sind. Die beiden Anbindepunkte sind ausreichend ausgebaut.

Die Wasserversorgung ist ebenso wie die Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß sichergestellt. Für das neu auszuweisende Allgemeine Wohngebiet, im Bereich der derzeitigen Klinikfläche, wird eine ringförmige Erschließungsstraße als Planung festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist hier angrenzend an die Erschließungsanlage eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, sowie kleine Grünflächen zur Durchgrünung.

Die Infrastruktur für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist ebenfalls vorhanden.

8.0 Wesentliche Änderungen gegenüber dem derzeit gültigen B-Plan

Die wesentliche Änderung stellt die Umwidmung, der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Klinik, in ein Allgemeines Wohngebiet dar. Die Ausnutzungen für das Sondergebiet Klinik werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung für das allgemeine Wohngebiet wie nachfolgend reduziert:

Anstelle einer zulässigen 4-geschossigen Bebauung wird eine max. 2-geschossige Bebauung zugelassen, wobei zur städtebaulichen Gliederung, aufgrund der vorhandenen Situation und Topographie, der südliche Teilbereich bezüglich der Geschossigkeit noch einmal eingeschränkt wird. Zulässig ist hier ein Vollgeschoss, wobei zusätzlich auch das Dachgeschoss (Dächer mit geneigten Dachflächen) als Vollgeschoss ausgebaut werden kann (I+D).

Die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert.

Die Geschossflächenzahl betrug im SO 1,6. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl verzichtet, da sich diese ohnehin durch die Festsetzungen der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die Anwendung der Inhalte der Hessischen Bauordnung ergibt.

Durch die oben aufgeführten Änderungen wird das in diesem Bereich zulässige Bauvolumen drastisch reduziert.

Im reinen Wohngebiet, entlang der „Rheinstraße“, wird zur Sicherung der historischen Bausubstanz eine Baugrenze (Baufenster) festgesetzt, so dass sich die Bausubstanz zur Rheinstraße hin orientieren muss und die rückwärtigen Grundstücksteile zukünftig freigehalten werden.

Um eine zu starke Nachverdichtung zu vermeiden, wird für die vorhandenen Bebauungen festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mind. 400 m² betragen muss.

9.0 Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Häuser:

Rheinstraße 9, Villa Conradi

1894 als Villa Conradi erbaut, 1965 Umbau und Anbau. Zweifarbiges Backsteinmauerwerk unterstreicht Massivität und klare Geometrie des kubischen Baukörpers. Drei Geschosse mit Sockel, Walmdach mit spitzgiebeligen Zwerchhäusern. Zur Rheinstraße Risalit mit dreistöckiger Veranda. Schmale Bänder und Ornamentfriese in dunklerem Stein sowie die filigrane Eisenkonstruktion wirken der Schwere der Gesamtform entgegen. Für die späte, preußische Periode kurz vor 1900 typischer,

auffallender Bau.

Rheinstraße 12, Villa Priester

An der oberen Rheinstraße 1866 errichtet; zunächst Villa Diefenbach, dann Villa Priester. Kleine Kurvilla in ansprechenden Proportionen. Vierachsige Hauptfassade mit Lisenengliederung, betonte Mittelzone mit dominantem, in flacher Giebelform anschließendem Zwerchhaus. Die Rundbogenfenster wiederholen sich formal im durchbrochenen Rankenwerk zierlicher gusseiserner Veranden, ebenso in den kleinen Gauben, Haustür mit Verglasung und eiserner Gitterfüllung. Hölzerner Gartenpavillon.

Rheinstraße 15, zweigeschossiger Backsteinbau

Zweigeschossiger Backsteinbau der 2. Hälfte des 19. Jh., ursprünglich wohl zweifarbigsteinsichtig, jetzt geschlämmt. Asymmetrische Fassade durch Übergiebelung der leicht vorgezogenen äußeren Achse. Zeittypische Detailformen, sonst überwiegend in Putz, Holz und Eisen ausgeführt, werden hierin das Material Backstein übersetzt, so dass eine homogene Wirkung entsteht. Profilierte Gewände, Konsolgesims, Lisenen und Verandapfeiler erhalten durch Formziegel Feingliedrigkeit.

10.0 Bewertung der Planungsauswirkung/Eingriff und Ausgleich

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, sondern in Bezug auf die zulässigen Geschosse drastisch reduziert wird, kann der Grad der Überbauung und Versiegelung nicht zunehmen, so dass durch die Bebauungsplanänderungen kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Auswirkungen

| | | |
|--|--|--------------------------|
| <u>Boden</u> | Bodengüte vegetationsfähige Bodenfläche. Verbesserungen | kleine Beeinträchtigung |
| <u>Gewässer</u> | Oberflächengewässer Grundwassergüte, Grundwasserstand und Grundwasserschwankungen Verbesserung | keine Beeinträchtigungen |
| <u>Örtliches Klima, Emissionen und Immissionen</u> | Luftaustausch | keine Beeinträchtigung |

| | |
|------------------------|------------------------|
| Kaltluftentstehung | keine Beeinträchtigung |
| Wärmebelastung | |
| Bioklima | keine Beeinträchtigung |
| Lufthygiene | keine Beeinträchtigung |
| Lärm | keine Beeinträchtigung |
| Geruch | keine Beeinträchtigung |
| Tier- und Pflanzenwelt | keine Beeinträchtigung |
| Orts-/Landschaftsbild | deutliche Verbesserung |

Die landschaftsplanerische Bewertung des Plangebietes in Bezug auf die vorhandene Situation ergibt, dass keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie von Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Eingriffe werden daher durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Ein zusätzlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

11.0 Hinweise

11.1 Brauchwassernutzung

Die Nutzung von Dachablaufwasser ist möglich für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung. Aus hygienischen Gründen darf Brauchwasser nicht für Waschbecken, Duschen, Wannenbäder, Spülmaschinen und dgl. benutzt werden und sollte nicht für die Waschmaschine verwendet werden. Dabei ist zu beachten, dass Leitungen von Trink- und Brauchwasser keinerlei Verbindung haben dürfen und, soweit sichtbar, optisch voneinander zu trennen sind (§ 17 Trinkwasserverordnung)

Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Mißbrauch zu schützen und mit einem Schild "*Kein Trinkwasser*" zu versehen.

Die Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung) berät die Bauherren. Die Regenwasseranlagen werden einer Abnahmekontrolle unterzogen. Die Anlagen sind dem heutigen Stand der Technik entsprechend zu errichten, um den Anlagenbetreiber und die Trinkwasserversorgung {keine Querverbindungen} zu schützen.

Im folgenden sollen Details zur Technik von Regenwassernutzungsanlagen ausgeführt werden.

Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Hierbei sind einige Maßnahmen unbedingt zu beachten:

1. Schutz der Trinkwasserversorgung

Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen.

Notwendige Maßnahmen sind:

- Trinkwassernachspeisung als Freier Auslauf nach DIN 1988
- Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene
- Verteilnetz im Gebäude:
 - Unterschiedliche Materialien für Trinkwasser- und Regenwassernetz
 - Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahren, um spätere Querverbindungen auszuschließen
 - Hinweisschild am Wasserzähler "ACHTUNG - In diesem Gebäude befindet sich eine Regenwasseranlage" o. ä.

2. Schutz des Anlagenbetreibers

Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:

- geeignete Auffangfläche (z. B. kein Asbestdach)
- Qualitätsfilter (z. B. wartungsarmer Filtersammler)
- Speicher
 - Lichtgeschützte, kühle Aufstellung
 - Sedimentationszone
 - Dichte Abdeckung
 - Abschwemmung von Schwimmstoffen
- Speicherüberlauf
 - Rückstaufreilauf
 - Geruchsverschluss
 - Ggf. Froschklappe
- Verteilnetz
 - Schutz gegen Verwechslung
 - Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom
 - Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für die Regenwasserleitungen
- Zapfstellen
 - Hinweisschilder "Kein Trinkwasser" an allen Zapfstellen und Anschlüssen (z. B. Toilette)
 - Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v. a. Schutz der Kinder).

Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim

Schulungszentrum Regenwassernutzung
N. Winkler
Brachtalstr. 8
63699 Kefenrod
(06054/2750)

erfragt werden.

Technische Details wurden ferner in folgendem Erlass veröffentlicht:

"Vorläufiger Anforderungskatalog zur Berücksichtigung hygienischer Belange in Öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind."
Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 08. März 1999 (StAnz" 10/1999 S. 709)0

Aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001), seit dem 1. Januar 2003 in Kraft, sind Regenwassernutzungsanlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

11.2 Belange der Abfallwirtschaft

Die geplante ringförmige Erschließung des Änderungsbereiches kann nicht von einem dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug befahren werden, da die Mindestbreite von 3,55 m nicht gewährleistet ist. Die geringste Straßenbreite in der Planung beträgt 3,00 m.

Aus den zuvor genannten Gründen müssen zu Abholung (Tonnenlehrung) von den künftigen Anliegern die Abfallsammelbehältnisse an die Einmündung zur Ruhlebenstrasse verbracht werden. Das Abstellen am Abholtag kann auf den geplanten Stellplätzen erfolgen. An diesen erforderlichen Stellplätzen kann dann für den Abholtag ein entsprechendes absolutes Halteverbot durch Verkehrszeichen festgelegt werden.

11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt am Rand der zentraler Ortslage. Es bestehen gute fußläufige Erreichbarkeiten im Einmündungsbereich der „Eichendorffstraße“, sowohl für Haltestellen des Regionalbusverkehrs als auch des Stadtbusverkehrs.

11.4 Belange der Deutschen Telekom

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es ist daher sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern eingeleitet wird, um den zeitlichen Ablauf und die Abstimmung der Lage sowie die Dimensionierung der Leitungszonen erfolgen kann.

11.5 Belange der Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

11.6 Belange der Süwag

Die bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen Süwag bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen aus der in Betrieb befindlichen Transformatorenstation möglich.

11.7 Belange der Wasserwirtschaft

Trinkwasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Heilquellenschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III (qualitativer Schutz) und in der Zone D (quantitativer Schutz) des mit Verordnung vom 10.08.1987 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen des Hess. Staatsbades Bad Schwalbach, veröffentlicht im StAnz. 36/1987 S. 1853.

Die Verbote gem. § 4 und § 9 der Schutzgebietsverordnung sind bei den weitergehenden Planungen und der Bauausführung zu beachten.

Oberflächengewässer:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines Uferbereiches und Überschwemmungsgebietes.

11.8 Belange des Brandschutzes

1. Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 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:
- Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

3. Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 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.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN. 3222 vorzusehen.
- 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.
- Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

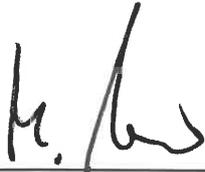
4. Planung Löschwasserversorgung:

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

aufgestellt:

Bad Schwalbach, im Oktober 2006

Für die Stadt Bad Schwalbach



Kahlhoff
(Bürgermeister)

Bad Camberg, im Oktober 2006

Der Planverfasser

SLE - CONSULT

Bauleitplanung Dipl. Ing. Egon Köhler
Landschaftsplanung Rudolf-Dietz-Str.13
Erschließung 65530 Bad Camberg
Tel. 0 64 34-900 400 Fax 0 64 34- 900 403

G. Schön