



Bebauungsplan "TP6A - Genthstraße/Merianstraße" der Stadt Bad Schwalbach

Begründung



August 2016





Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	8
2.1	Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000)	8
2.2	Regionalplan Südhessen 2010	9
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach	9
2.4	Schutzgebietsausweisung Naturschutzgebiet etc.	10
2.5	Heilquellenschutzgebiet	10
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	12
3.1	Planungsanlass	12
3.2	Städtebauliches Konzept	12
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	13
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.3	Bauweise	14
3.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
3.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	14
3.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	15
3.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
3.3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3.3.9	Landespflegerische Festsetzungen	16
4.	Erschließung	17
4.1	Verkehrliche Erschließung	17
4.2	Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Trinkwasserversorgung	18
4.3	Energieversorgung	18
5.	Auswirkungen der Planung	19
5.1	Klimaschutz/Emissionsbelastungen	19
5.2	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	19
5.3	Artenschutz	19
5.4	Land- und Forstwirtschaft	20
5.5	Radonbelastung	20
5.6	Beeinträchtigungen der Heilquellenschutzgebiete	20
5.7	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	20
5.8	Beeinträchtigung des Bodens	21



6.	Planverwirklichung	22
6.1	Bodenordnung	22
6.2	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	22
6.3	Flächenbilanz	22
7.	Zusammenfassung	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gelände der ehemaligen Paracelsus-Klinik	4
Abbildung 2	Städtebauliches Konzept	6
Abbildung 3	Landesentwicklungsplan Hessen 2000	8
Abbildung 4	Regionalplan Südhessen 2010	9
Abbildung 5	Flächennutzungsplan	10
Abbildung 6	Heilquellenschutzgebiete	11

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen verwendet.

1. Ausgangslage

In der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach befindet sich im westlichen Stadtgebiet das Gelände der ehemaligen Paracelsus-Klinik. Die Paracelsus-Klinik, eine ehemaliger Kurklinik, stand seit geraumer Zeit leer. Eine Nachnutzung konnte nicht gefunden werden, sodass die Gebäudesubstanz in starke Mitleidenschaft gezogen war. Aus diesem Grund wurde 2013 der gesamte Gebäudekomplex der ehemaligen Paracelsus-Klinik abgerissen und das Gelände frei geräumt.



Abbildung 1 Gelände der ehemaligen Paracelsus-Klinik

Die Stadt Bad Schwalbach hat die Hessische Landentwicklungsgesellschaft HLG damit beauftragt, dieses Gelände einer neuen Bebauung zuzuführen. Dabei soll primär eine lockere Bebauung realisiert werden, die sich in die angrenzende Bebauung städtebaulich einfügt. Um eine sinnvolle Erschließung zu ermöglichen, wurde westlich des ehemaligen Klinikgeländes eine weitere Parzelle, die im Flächennutzungsplan auch als Wohngebietsfläche dargestellt ist, hinzugenommen, um eine sinnvolle städtebauliche Lösung entwickeln zu können, um den Wohnbedarf des Mittelzentrums Bad Schwalbach befriedigen zu können.



Das Gelände befindet sich zwischen der Merianstraße und der Genthstraße und befindet sich auf einem stark bewegten Gelände. Eine verkehrliche Anbindung ist über beide Straßen möglich. Die südlich gelegene Genthstraße ist eine Stichstraße mit einer hohen Verkehrsbelastung, die aus der benachbarten Rheingau-Taunus-Klinik resultiert, in der sich viele Stellplätze befinden. Die Stadt Bad Schwalbach möchte mithilfe der neuen Erschließung des ehemaligen Paracelsus-Geländes einen Ringschluss zur Merianstraße ermöglichen, um die verkehrliche Anbindung in diesem Bereich zu verbessern.

Südlich des Plangebietes ist der Bereich überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Montanus-Klinik, ein großer mehrgeschossiger Gebäudekomplex. Nordöstlich grenzt direkt an das Plangebiet die Rheingau-Taunus-Klinik an, die ebenfalls einen großen mehrgeschossigen Gebäudekomplex darstellt. Südlich grenzt der Landschaftspark der Stadt Bad Schwalbach an, der als Erweiterung des Kurparks genutzt wird. Dieser Bereich ist ein attraktives Naherholungsgebiet, das vom Plangebiet aus direkt erreichbar ist. Durch den Park läuft der Rödelbach, der als Vorfluter genutzt werden könnte. Der Rödelbach fließt weiter östlich in den Menzelbach, der schließlich in die Aar fließt.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die zukünftige Nutzung und Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet fällt von der Merianstraße zur Genthstraße hin ab, wobei der höchste Bereich bei 366 m ü. NN und der tiefste Bereich in der Genthstraße bei 339 m ü. NN liegt.

Durch den Bebauungsplan sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 48: 1811/1, 3644/4 (Weg, teilweise), 3637 (Weg, teilweise), 1808/1, 1807/1 (teilweise bebaut), 3643/5 (Weg), 1758/14 (Genthstraße, teilweise), 1799/5, 3638/2 (Weg) und 1806 (teilweise)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann beginnend im Nordwesten wie folgt beschrieben werden:

Die Plangebietsgrenze verläuft an der nördlichen Grenze des Flurstückes 3643/5 (Weg) in östliche Richtung bis an den Wendehammer der Genthstraße etwas nach Norden und verläuft weiter in östlicher Richtung, um dann nach ca. 347 m nach Südosten abzuknicken, verläuft dann an der westlichen Grenze des Flurstückes 1792/4, 1792/5 und 1792/6 bis zum Grundstücksende, verschwenkt dann wieder für ca. 25 m nach Osten, um dann wieder nach Südwesten zu verschwenken. Der Geltungsbereich verläuft dann weiter an der westlichen Grenze der Flurstücke 1792/3, 3644/5, 1799/4, 1786/9, 1786/7 bis an das Grundstück 1804/7, verschwenkt dann wieder in südwestliche Richtung entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 1804/7, 1804/9, 1804/8, 1804/5, 1804/4, 1804/3, 1804/2, 1804/1, verschwenkt dann an der westlichen Grenze des Flurstückes 1804/1 bis zur Merianstraße, wechselt wiederum die Richtung in westliche Richtung an der Grenze der Merianstraße und verläuft mit einem kleinen Versatz an der nördlichen Grenze des Flurstückes 1827/7, um dann nach etwa 72 m wieder nach Norden zu wechseln, verläuft dann an der östlichen Grenze der Flurstücke 1827/7, wechselt über den Weg 3644/4 und verläuft weiter an der östlichen Grenze der Flurstücke 1822, 1821, 1820 und 1819 bis zum Ausgangspunkt der nordwestlichen Ecke. Der Bereich des ehemaligen Milchhofgeländes (Grundstücksnummer 1807/1) soll teilweise neu genutzt werden, ist aber bereits mit einem Wohnhaus bebaut, das im Bebauungsplan mit geregelt werden soll, jedoch einen Bestandsschutz hat.

Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Lage am Kurgebiet und der stark bewegten Topografie wurde die igr AG beauftragt, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das zum einen eine freistehende Wohnhausbebauung realisieren soll und zum anderen eine Verbindung zwischen Merianstraße und Genthstraße herzustellen. Nach detaillierter Flächenvermessung und in Zusammenarbeit mit dem Büro Scheuermann und Martin wurden mehrere Konzepte entwickelt, die von unterschiedlichen Erschließungskonzepten ausgingen und letztlich zu einem Zielkonzept geführt haben. Dieses ist anschließend abgebildet.

Bei der Entwicklung des Zielkonzeptes wurde für den Bereich der ehemaligen Paracelsus-Klinik eine etwas höher verdichtete Bauform mit Stadthäusern vorgeschlagen, während der westliche Bereich der Streuobstwiese mit einer eher lockeren Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern konzipiert wurde. Insgesamt soll eine Querverbindung zwischen der Merianstraße und der Genthstraße im westlichen Teil des Baugebietes erfolgen. In der Genthstraße soll die großzügige Wendeanlage zurückgebaut werden, da die derzeitige Dimensionierung durch den Ringschluss nicht mehr erforderlich ist. Damit kann die dort befindliche Stützwand reduziert und in das Gelände mit einbezogen werden. Es erfolgt im Inneren des Plangebietes ein weiterer Erschließungsring, der im Süden an die Merianstraße anbindet und in der Mitte des Baugebietes wieder auf die Verbindungsstraße zwischen Merianstraße und Genthstraße trifft. Im Bereich der Knoten werden kleinere Plätze ausgebildet, die zum einen die erforderlichen Schleppkurven für den Fahrverkehr ermöglichen, zum anderen jedoch auch gestalterische Möglichkeiten zulassen, um die Gestaltqualität des Verkehrsraumes zu erhöhen. Zudem wirken diese Platzbereiche geschwindigkeitsreduzierend, da die Verkehrsteilnehmer sich ihren Weg über diese Plätze suchen müssen und erfahrungsgemäß dabei automatisch die Geschwindigkeit drosseln.



Abbildung 2 Städtebauliches Konzept



Dabei wurde auf die Topografie eingegangen, um steile Passagen zu vermeiden. Es wird jedoch nicht ohne steilere Bereiche gehen, um die ca. 25 m Höhenunterschied bewältigen zu können. Am westlichen Randbereich ist noch ein kleiner Grünstreifen zur Eingrünung des Außenbereiches konzipiert. Des Weiteren soll der bestehende Weg im Norden, die Verlängerung der Genthstraße, als Weg mit integriert werden, um den Zugang zu den Kleingärten und landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Insgesamt könnten entsprechend des Konzeptes ca. 17 Bauplätze für Stadthäuser oder Mehrfamilienhäuser und weitere 19 Bauplätze für Doppel- bzw. Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden.

Da die Stadt 2018 eine Landesgartenschau ausrichten wird, wurde 2013 bis 2014 ein städtebaulicher Wettbewerb für das Landesgartenschauengelände durchgeführt. Für diesen Wettbewerb ist auch der nördlich angrenzende Landschaftspark mit einbezogen. Die Stadt hatte deshalb beschlossen, das Plangebiet mit in die Wettbewerbsaufgabe einzubeziehen, um weitere Ideen für die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Diese Ideen wurden im Anschluss bewertet und im Ausschuss des Stadtrates der Stadt Bad Schwalbach noch einmal vorgestellt und diskutiert. Abschließend hatte der Bauausschuss des Stadtrates sich dazu entschieden, das städtebauliche Konzept der igr AG als Zielkonzept umzusetzen und den entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen.

Beschreibung des derzeitigen Zustandes des Plangebietes

Wie bereits erläutert, befindet sich der größte Teil des Plangebietes auf dem Gelände der ehemaligen Paracelsus-Klinik. Dieser Bereich wurde zwischenzeitlich komplett abgerissen und neu modelliert, sodass sich auch derzeit nur noch wenig Bepflanzung auf der Fläche befindet. Die benachbarte Fläche, die in den Geltungsbereich mit einbezogen werden soll, ist eine Streuobstwiese, deren landespflegerische Qualität als sehr hoch eingestuft werden kann, was bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist und was sich insbesondere bei der Bilanzierung des erforderlichen Ausgleiches beachtet wird. Zwischenzeitlich wurden auch bereits artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Taunus-Kreises wurden 2013 Geländeerfassungen zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien durchgeführt, aus der keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Überbauung zu erwarten sind.

Im nördlichen und südlichen Bereich grenzen die Merian- bzw. Genthstraße an die als vollversiegelte Straßenflächen charakterisiert sind. Im Norden schließt sich der Landschaftspark der Stadt Bad Schwalbach an, der zum Kurpark gehört, der jedoch als naturnahe Parklandschaft beschrieben werden kann. Durch den Park verläuft der Rödelbach. Westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im südlichen Bereich grenzen die Einfamilienhausbebauung bzw. das Klinikgelände mit einem hohen Versiegelungsgrad an.

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht befindet sich als eigenständiges Werk in den Unterlagen.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2000)

Im Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000 ist Bad Schwalbach als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren ist im Planwerk ein ökologischer Verbundraum von Norden nach Süden zum Rheingau dargestellt. Diese Darstellungen sind jedoch für das Plangebiet, das sich im Wesentlichen im Innenbereich der Stadt Bad Schwalbach befindet, ohne Bedeutung. Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Schwalbach jedoch auch die Wohnentwicklung zu betreiben, die über den Eigenbedarf hinausgeht, doch ist aufgrund der aktuellen politischen Ziele auch hier ein sparsamer Umgang im Außenbereich bei der Wohnentwicklung vorzunehmen. Die Stadt Bad Schwalbach wird jedoch mit diesem Plangebiet eine seit längerer Zeit brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zuführen, was genau dieser Forderung entspricht.

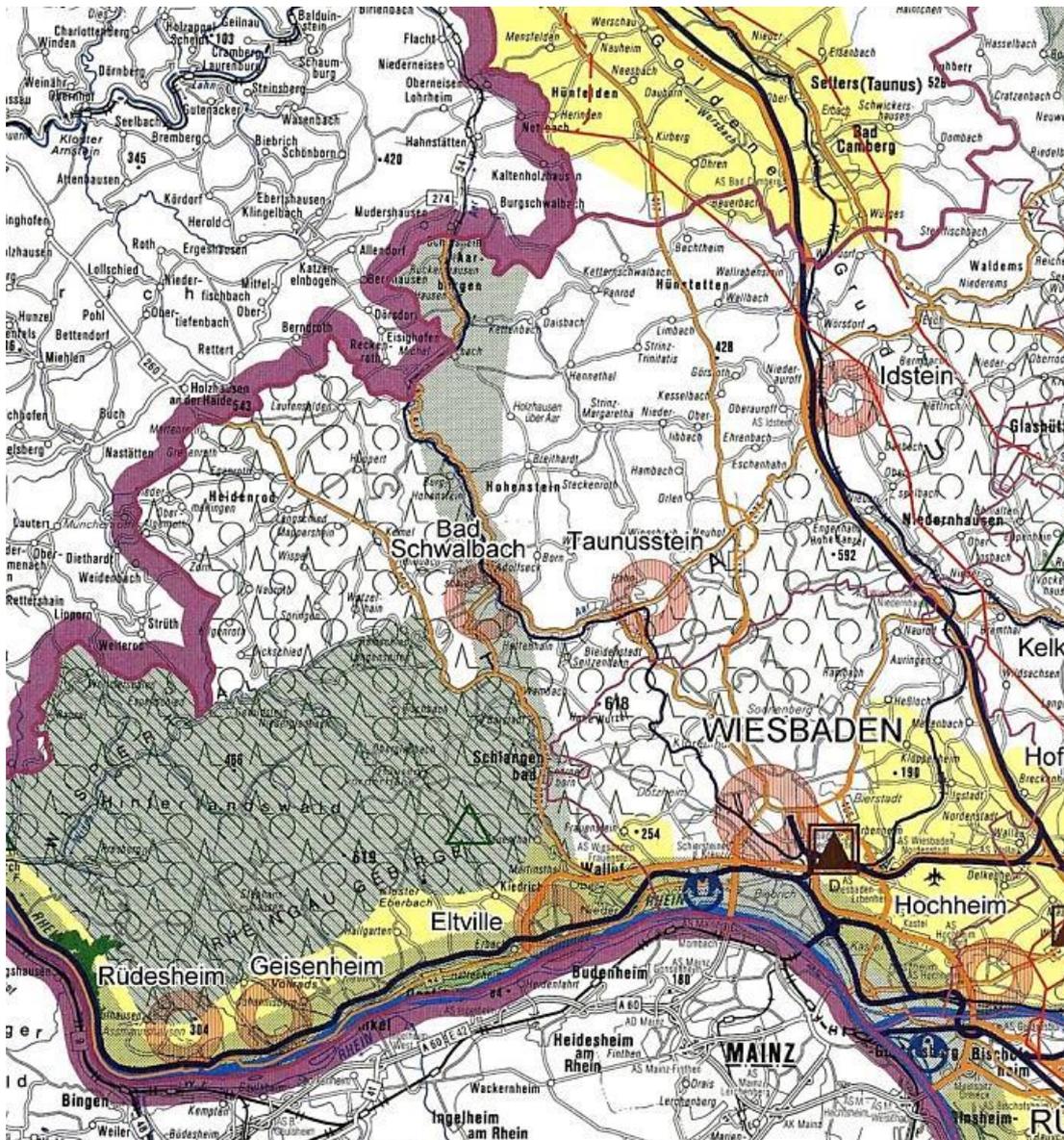


Abbildung 3 Landesentwicklungsplan Hessen 2000

2.2 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet ebenfalls als bereits bebauter Bereich dargestellt. Ganz Bad Schwalbach befindet sich gemäß Regionalplan innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für "Besondere Klimafunktionen" sowie innerhalb eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des dargestellten Siedlungsbereiches sind jedoch keine Vorranggebiete betroffen. Somit entspricht der Bebauungsplan den Zielvorgaben des Regionalplanes. Sonstige Restriktionen sind aus dem Regionalplan Südhessen für das Plangebiet nicht zu erkennen.

Zwischenzeitlich wurde eine Fortschreibung für die Windenergienutzung vorgenommen. Auch hiervon ist das Plangebiet nicht betroffen.

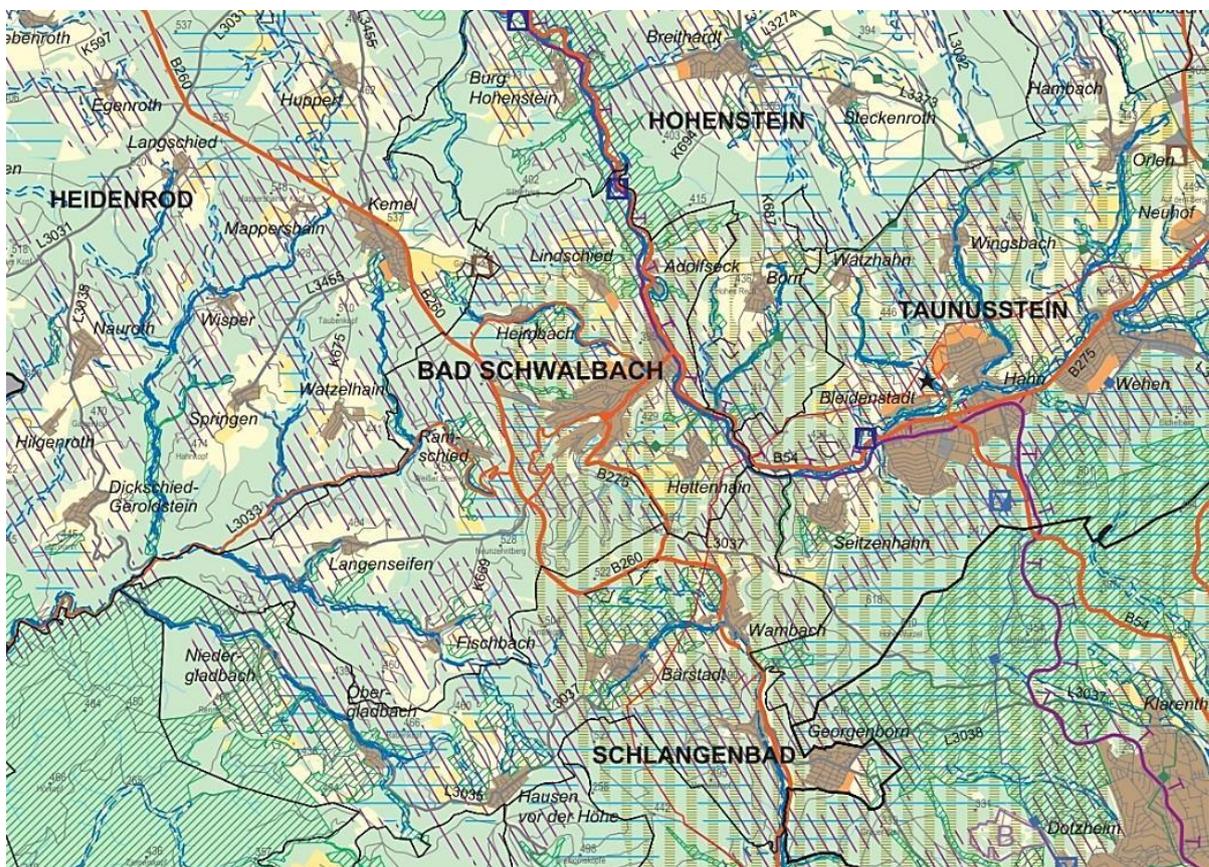


Abbildung 4 Regionalplan Südhessen 2010

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche bereits dargestellt. Auf der westlichen Teilfläche ist noch eine nach § 15 Hessisches Naturschutzgesetz (gemäß altem Gesetz) pauschal-geschützte Fläche für Streuobstbestände dargestellt. Damit entwickelt sich das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan.

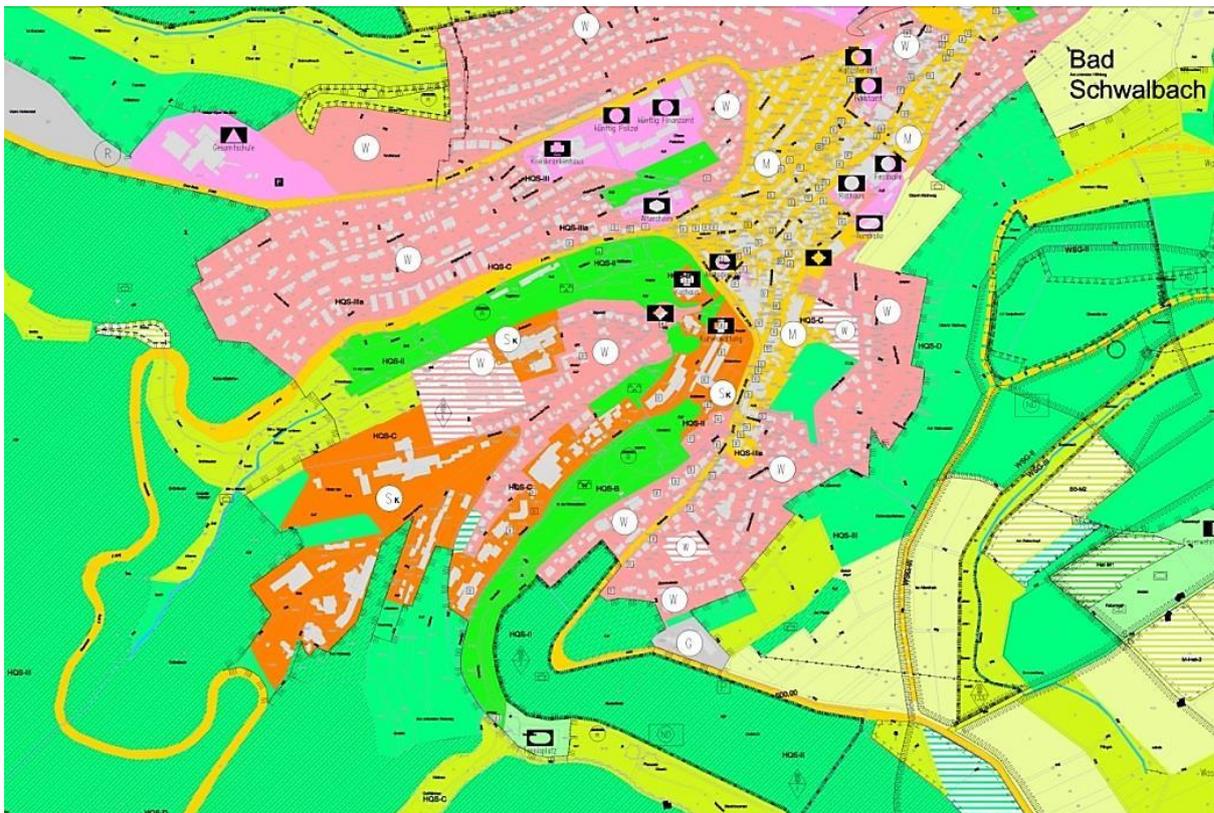


Abbildung 5 Flächennutzungsplan

2.4 Schutzgebietsausweisung Naturschutzgebiet etc.

Durch den Bebauungsplan sind keine Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete betroffen. Auch ist keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten durch die Entwicklung des Baugebietes zu befürchten. Die überplante Streuobstwiese ist nach Hessischem Naturschutzgesetz pauschal geschützt, doch wird der Eingriff bzw. die Beseitigung dieser Fläche im Rahmen des Umweltberichtes detailliert aufgearbeitet.

2.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone C (quantitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach. Die Genthstraße liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten und befindet sich im Anhang der Unterlagen.

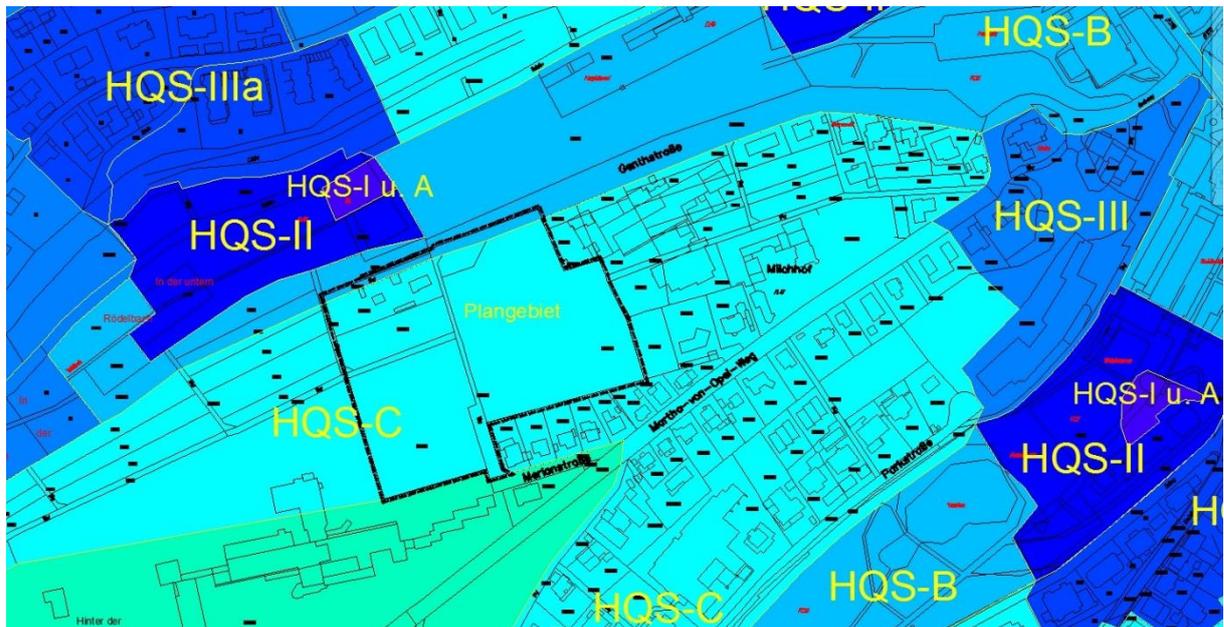


Abbildung 6 Heilquellenschutzgebiete



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Bauwillige aus der Stadt Bad Schwalbach
- städtebauliche Neuordnung des Bereiches nach Abriss des ehemaligen Klinikums
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien zur nachhaltigen Sicherung bestehender Infrastruktureinrichtungen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Nach Abriss der ehemaligen Paracelsus-Klinik möchte die Stadt dieses Plangebiet städtebaulich neu ordnen, um zukünftig dort Wohnnutzungen zuzulassen. Um eine sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen, wurde der Bereich nach Westen hin etwas ausgedehnt und eine weitere Parzelle, die derzeit noch unbebaut ist, für das Plangebiet hinzugenommen. Damit wird insgesamt eine Abrundung mit der vorhandenen Bebauung erreicht. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept durch die igr AG erstellt, in dem eine mögliche Bebauung dieses topografisch sehr bewegten Geländes entwickelt wurde. Parallel dazu wurde auch im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes zur Landesgartenschau der Bereich durch verschiedene Büros mit geplant, um hier weitere Ideen für eine mögliche Bebauung zu erhalten. Abschließend hat der Stadtrat der Stadt Bad Schwalbach sich für das Konzept der igr AG entschieden, was nun umgesetzt werden soll. Das Konzept sieht eine Erschließung mithilfe eines Ringes vor, wobei die Genthstraße an die Merianstraße, die derzeit beide Stichstraßen sind, miteinander verbunden werden soll. Innerhalb des Gebietes wird eine Ringerschließung vorgesehen, um den gesamten Bereich erschließen zu können. Die Knotenpunkte werden durch kleinere Plätze aufgeweitet, um dort gestalterische Spielräume zu schaffen, um ein attraktives Baugebiet entstehen zu lassen. Der Bereich wurde in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der Bereich der ehemaligen Klinik soll hier etwas großstädtischer entwickelt werden, während der westliche Bereich zur Landschaft hin eine etwas lockerere Bebauung vorsieht. Die Straßenbreite wurde mit 6,00 m Breite festgelegt und wird durch ein Fußwegenetz ergänzt, um sowohl den Außenbereich für die Naherholung anzubinden als auch die Anbindung zum südlich angrenzenden Kurpark fußläufig erreichen zu können. Durch das Büro Scheuermann und Martin wurde frühzeitig die Erschließungsplanung durchgeführt, um in dem stark bewegten topografischen Gelände zu steile Verkehrsabschnitte zu vermeiden und eine optimale Verkehrserschließung zu erreichen. Der Bebauungsplan setzt nun dieses Konzept bauplanungsrechtlich um.



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1.1.1:

Der Bebauungsplan sieht für die Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor, das überwiegend dem Wohnen dienen soll. Das Baugebiet wird in neun unterschiedliche Baugebiete aufgliedert, um insbesondere auf die Höhenentwicklung bezüglich der Höhenfestsetzungen individuell eingehen zu können. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 9 richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zugelassen werden Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Damit möchte die Stadt konkurrierende Nutzungen aus der Kernstadt in diesem Gebiet vermeiden, die innerhalb des Stadtgebietes ausreichend vorhanden sind und deshalb im Plangebiet nicht notwendig sind. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, um auch kleinere Dienstleistungsbetriebe im Gebiet etablieren zu können. Damit fügt sich das Gebiet in das bestehende, angrenzende Gebiet der Stadt ein, in dem ebenfalls Dienstleistungseinrichtungen und Kurkliniken vorhanden sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls im Plangebiet nicht zugelassen. Damit wird zum einen dem Schutz des Heilquellenschutzgebietes entsprochen, zum anderen sind diese Nutzungen im Plangebiet nicht notwendig und ausreichend im Kerngebiet der Stadt Bad Schwalbach bereits vorhanden und würden auch dem Charakter des Gebietes widersprechen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.1.2:

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Höhen geregelt. Danach wurde die Grundflächenzahl so festgesetzt, dass in den Bereichen, in dem eine höhere Verdichtung zugelassen werden soll, eine GRZ von 0,4 und in den restlichen Bereichen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung wurde die Geschossflächenzahl mit 1,2 bzw. 0,6 und 0,8 im Bebauungsplan festgesetzt. Die genauen Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden. Mit diesen Festsetzungen soll somit im östlichen Bereich eine höhere Verdichtung, die einen eher städtischen Charakter aufweist, ermöglicht werden, um dort z. B. auch Mehrfamilienhäuser bzw. Stadthäuser errichten zu können. Dabei wurde für die Nebenanlagen ermöglicht, dass die zulässige Grundflächenzahl bei allen Gebieten bis maximal 50 %, aber bei den Gebieten mit einer GRZ von 0,3 höchstens bis zu einer GRZ von 0,5, bei den Gebieten mit einer GRZ von 0,4 bis maximal 0,6 überschritten werden dürfen. Damit soll ein möglichst flexibler Umgang mit den Nebenanlagen erreicht werden, aber eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke minimiert werden.



Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzungen durch die Festsetzungen zur Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Auch hier wurde auf die unterschiedlichen Bereiche eingegangen und es wurden maximale Firsthöhen bzw. maximale Höhen baulicher Anlagen von 9,50 m bis 12,00 m zugelassen, wobei als Bezugshöhe immer die Verkehrsfläche der das Grundstück erschließenden Planstraße dient. Die genaue NN-Höhe wird in Lageplänen, die die Vorplanung der Verkehrsflächen aufweisen, dargestellt, die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beigefügt werden, um die genaue NN-Höhe ermitteln zu können.

Um die Höhenfestsetzungen besser definieren zu können, wurden im Bebauungsplan entsprechende Schnitte erstellt, in dem beispielhaft die Bebauung dargestellt worden ist, mit den entsprechenden maximalen Höhen, die hiermit zugelassen werden.

3.3.3 Bauweise

Zu I.2:

Im Plangebiet ist insgesamt die offene Bauweise festgesetzt. Die Stadt möchte hier insgesamt eine lockere Bebauung erreichen. Hausgruppen bzw. Gebäude, die länger als 50 m sind, werden hier nicht gewünscht und deshalb auch nicht zugelassen.

3.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.3:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei wurde möglichst viel Spielraum für die Errichtung der Gebäude belassen, um insbesondere bei den topografischen Verhältnisse genügend Spielraum zu haben, um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Dabei wurde zu den Verkehrsflächen überwiegend ein Abstand von 3,00 m eingehalten.

3.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude nach Süden auszurichten. Das Plangebiet wurde so konzipiert, dass eine optimiertere Bebauung zur Nutzung der regenerativen Energien möglich ist, was sich auch positiv auf den Klimaschutz auswirkt. Die Stadt hat im Vorfeld auch eine Energiestudie zum Baugebiet erstellen lassen, in dem geprüft werden sollte, welche alternative Energieerzeugung im Plangebiet realisiert werden könnte. Insbesondere wurde untersucht, ob es sich lohnt, eine zentrale Energieversorgung zu realisieren, um insbesondere den Klimaschutz zu verbessern.



3.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu I.5:

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass oberirdische und unterirdische Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit soll ein flexibler Umgang bei der Errichtung der Nebenanlagen, insbesondere bei den Zufahrten und Stellplätzen ermöglicht werden, was aufgrund der topografischen Verhältnisse notwendig ist, um eine sinnvolle Bebauung zu realisieren. Für die Garagen wurden entsprechende Abstände zum Straßenrand festgelegt, um die entsprechende Sicherheit beim Ein- und Ausfahren zu gewährleisten. Insgesamt wurde empfohlen, dass für den östlichen Bereich auch Tiefgaragen sinnvoll wären.

3.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zu I.6:

Es wurden Verkehrsflächen und Wege im Bebauungsplan sowie die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Straßenbreite beläuft sich durchschnittlich auf 6,00 m, die immer wieder durch Aufweitungen, insbesondere in den Knotenbereichen zu einer gestalterischen Aufweitung führen soll. Es wurde auch ein internes Fußwegenetz festgesetzt, um eine fußläufige Anbindung nach Westen in den Außenbereich und nach Norden zum Kurpark zu ermöglichen, wobei aufgrund der Topografie hier nur Treppenwege möglich sind. Ein behindertengerechter Ausbau ist hier nicht möglich.

3.3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II.:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, die Gestaltung im Baugebiet zu regeln. Dabei wurde die größtmögliche Flexibilität ermöglicht, trotzdem aber Grenzen festgelegt, um eine gute Einbindung in die umgebende Bebauung zu erreichen. Dabei wurde insbesondere bei der Dachneigung ein relativ großer Spielraum festgelegt, um hier auch moderne Architekturen ermöglichen zu können, was insbesondere aufgrund der angrenzenden Klinikgebäude unproblematisch ist, insbesondere dadurch, dass sich das Plangebiet relativ weit weg vom eigentlichen Stadtzentrum mit historischen Baukörpern befindet.



3.3.9 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Dabei wurden zum einen innerhalb des Plangebietes Maßnahmen sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen festgesetzt, wobei die Festsetzungen auf den Privatflächen zu keinen erhöhten Belastungen und Einschränkungen bei der Gestaltung der Grundstücke führen wird. Da auch der Artenschutz geprüft wurde, sind auch Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt worden, die teilweise aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stattfinden müssen (Anbringung von Nistkästen im Stadtwald), um Ersatzhabitate zu schaffen. Da diese Maßnahmen jedoch nicht ausreichen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wurde der Biotopwertverlust durch Abrufung vom Ökokonto der Ökoagentur von Hessen ausgeglichen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über die beiden angrenzenden Straßen Merianstraße und Genthstraße erschlossen werden. Dabei ist geplant, beide Straßen über das Baugebiet miteinander zu verbinden, um die Durchgängigkeit des Verkehrs in den beiden Stichstraßen zu verbessern. Vor allem die Genthstraße hat durch die Rheingau-Taunus-Klinik ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Ringerschließung vorgesehen, die eine verbesserte Orientierung innerhalb des Baugebietes ermöglicht. Dabei wurden die topografischen Gegebenheiten bei der Festlegung der Verkehrsstrassen berücksichtigt, um hier zu steile Passagen zu vermeiden. Die großzügige Wendeanlage in der Genthstraße soll nach dem mit der Stadt abgestimmten Konzept zurückgebaut werden, da durch die Durchgängigkeit zukünftig ein Durchfahren bis zum Merianstraße möglich ist. In den Knotenpunkten der einzelnen Verkehrsabschnitte ist geplant, kleinere Platzbereiche auszubilden. Diese dienen dazu, die erforderlichen Fahrradien zu gewährleisten und zum anderen dazu, diese Bereiche optisch aufzuwerten und den Verkehrsraum abwechslungsreich zu gestalten. Dies wirkt sich auch auf die Verkehrssicherheit aus, da durch diese Unterbrechung der Verkehrsachsen eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht wird. Die Straßen im Plangebiet sind mit einer Breite von 6,00 m ausreichend breit bemessen. Die Verkehrsflächen sollen als Mischflächen ausgeführt werden, d. h. das der Fahrzeugverkehr und die Fußgänger den Verkehrsbereich gleichberechtigt nutzen können.

Das Verkehrsnetz wird des Weiteren durch Fußwege ergänzt, die insgesamt eine fußläufige Anbindung des gesamten Plangebietes an den nördlich gelegenen Landschaftspark anbinden sollen. Aufgrund der Topografie sind diese allerdings teilweise nur durch Treppenanlagen auszuführen.

Für die im Osten angrenzende Rheingau-Taunus-Klinik ist im Plangebiet noch ein Rettungsweg zu berücksichtigen, der allerdings innerhalb von Grünflächen realisiert werden kann. Die Anbindung des Rettungsweges ist damit sichergestellt.

Auch die nördlich gelegene Kleingartenanlage wird durch Errichtung eines Fahrweges weiterhin gut angebunden sein, sodass durch das Baugebiet keine Beeinträchtigungen entstehen werden.

ÖPNV

Um aus klimatischen Gründen auch den Individualverkehr zu reduzieren, bedarf es eines gut ausgebauten ÖPNV-Netzes. Derzeit befindet sich südlich im Martha-von-Opel-Weg, nur wenige Gehminuten vom Baugebiet entfernt, eine Haltestelle der RNV. Die Haltestelle Otto-Fricke-Klinik wird mehrfach am Tag angefahren und bietet somit eine gute Möglichkeit, per Bus auch das Stadtzentrum von Bad Schwalbach zu erreichen. Von dort aus ist auch eine gute Anbindung in Richtung Wiesbaden gegeben, um somit auch die Metropolregion Rhein-Main gut erreichen zu können. Momentan ist auch eine Reaktivierung der Aartalbahn als Stadt- oder Regionalbahn im Gespräch, was zu einer weiteren Optimierung des ÖPNV führen würde.



4.2 Abwasserentsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Trinkwasserversorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die angrenzende bestehende Leitung erfolgen. Der Mischwasserkanal in der Genthstraße ist ausreichend groß bemessen, um das zukünftig anfallende Schmutzwasser abzuleiten. Für die Regenwasserbewirtschaftung sind aufgrund der topografischen Verhältnisse keine naturnahen Versickerungsmöglichkeiten vorhanden. Es werden hier technische Anlagen (Stauraumkanal, Sanierungsmaßnahmen bestehendes Leitungsnetz) erforderlich, um das Oberflächenwasser temporär zurückzuhalten. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist aufgrund der bestehenden Leitungen innerhalb der Genth- und Merianstraße unproblematisch. Durch die verkehrliche Ringschließung ist auch ein Ringschluss der Wasserversorgung möglich, was die Versorgungssicherheit auch für die angrenzenden Gebiete erhöhen wird. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, die Mindestwassermengen gemäß § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung können bereitgestellt werden. Dies ist aber im Baugenehmigungsverfahren detailliert zu prüfen.

4.3 Energieversorgung

Hinsichtlich der Energieversorgung wurde bereits im Vorfeld ein Energiekonzept erstellt. Darin wurden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Energieversorgung, vor allem für Wärmeenergie, innerhalb des Plangebietes erfolgen könnte. Eine zentrale Energieversorgung wurde aus energetischen und Kostengründen als nicht optimal bewertet und deshalb dezentrale Systeme empfohlen. Es bleibt jedoch den privaten Grundstückseigentümern vorbehalten, sich mit Nachbarn zusammenzuschließen, um z. B. mithilfe eines Blockheizkraftwerkes Wärme und Strom energetisch sinnvoll und CO₂ reduziert herzustellen.

Die Stadt möchte jedoch darauf hinwirken, dass hier überwiegend als Grundstoff Energieträger zum Einsatz kommen, die aus regenerativen Energien stammen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Damit will die Stadt Bad Schwalbach auch den Kurbetrieb in der Stadt unterstützen und die Luftqualität in der Stadt bewahren.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Klimaschutz/Emissionsbelastungen

Durch das Plangebiet wird es kaum eine Emissionsbelastung geben. Die Stadt möchte hier den Einsatz von Energieträgern aus regenerativen Energien bzw. aus CO₂-neutralen Energieträgern forcieren. Es sollen die neuesten technischen Heizungssysteme bzw. Blockheizkraftwerke zum Einsatz kommen, die die CO₂-Emissionen minimieren. Die Bauherren sollen entsprechend beraten werden. Die rechtlichen Vorgaben der EWärmeG und des EEG sind ohnehin zu beachten.

Es ist aber nicht vermeidbar, dass durch den Ziel- und Quellverkehr, der in das Baugebiet führt, sich die Emissionsbelastung durch die Kfz etwas erhöht. Aufgrund der technischen Entwicklungen bei den Kfz und der weiter steigenden Zulassung von elektrobetriebenen Fahrzeugen wird dies nur zu minimalen Beeinträchtigungen führen.

Durch den Ziel- und Quellverkehr, der durch das Baugebiet entsteht, wird sich auch der Verkehrslärm in den angrenzenden Wohngebieten etwas erhöhen. Gemäß einem Berechnungsverfahren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen aus 2006 wurden die möglichen Fahrten aus dem Baugebiet berechnet. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass ca. 125 Wohneinheiten entstehen könnten. Bei Annahme von 2,9 Einwohnern pro Wohneinheit werden sich hier ca. 260 Einwohner ansiedeln. Gemäß dem Berechnungsverfahren ergeben sich somit inklusive einem ÖPNV-Anteil Besucherverkehr und gewerblicher Verkehr von ca. 491 Kfz-Fahrten/d. In morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden können bis zu 52 Kfz-Fahrten/h zusätzlicher Verkehr sich auf die Genthstraße und Merianstraße entsprechend verteilen und somit die Belastung entsprechend der Verteilung reduzieren. Der Tagesdurchschnitt liegt bei zusätzlich 25 Kfz-Fahrten/h. In einer vereinfachten Berechnung gemäß RLS'90 ergeben sich somit für die 490 Kfz-Fahrten/d eine Lärmbelastung von 54,3 dB(A) tags und 45,3 dB(A) nachts durch den Ziel- und Quellverkehr in den angrenzenden Wohngebieten. Durch die Aufteilung wird sich dieser Wert in den einzelnen Straßen noch reduzieren. Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau liegen die Richtwerte bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

5.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf dem Gelände einer ehemaligen Kurklinik, die zwischenzeitlich abgerissen und das Gelände freigeräumt wurde. Die westlich angrenzende ergänzende Fläche weist überwiegend einen Streuobstbestand sowie Wiesenflächen aus. In den Randbereichen stehen vereinzelt noch Strauchgruppen. Dies wurde in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht und im Konflikt- und Maßnahmenplan dargestellt.

5.3 Artenschutz

Im Jahr 2013/2014 wurde bereits eine intensive Bestandsaufnahme der vorkommenden Arten im Plangebiet vorgenommen. Es wurden im Jahr 2013 Untersuchungen zu den Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten vorgenommen. Es konnten durch die Überbauung des Plangebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird ebenfalls im Umweltbericht dargestellt und bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.



5.4 Land- und Forstwirtschaft

Bei der Festlegung des Baugebietes wurde größtenteils auf eine Fläche zurückgegriffen, die ein ehemaliges Klinikgelände war und nach Abriss nun für eine Neubebauung zur Verfügung steht. Die westlich angrenzende Streuobstwiese ist bislang für die Landwirtschaft ebenfalls ohne Belang, da diese Fläche sich in den letzten Jahren extensiv entwickelt hat und als landwirtschaftliche Ackerfläche uninteressant ist. Auch werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Für externe Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Hier wird eine Abbuchung vom Ökokonto der Ökoagentur Hessen vorgenommen, aus der bereits geeignete Kompensationsmaßnahmen entwickelt worden sind.

5.5 Radonbelastung

Aufgrund der natürlichen Radonbelastung in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in den Gebäuden niedrig zu halten. Es wird jedoch empfohlen, direkt technische Maßnahmen umzusetzen, um das Eindringen von Radongasen, vor allem in den Kellergeschossen zu verhindern, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Nähere Informationen können beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz eingeholt werden.

5.6 Beeinträchtigungen der Heilquellenschutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Heilquellenschutzgebiete ist nicht zu befürchten. Es werden hier lediglich Wohnnutzungen zugelassen sowie Kleingewerbe, bei denen keine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die Verordnung zu dem Heilquellenschutzgebiet ist jedoch insbesondere während der Baumaßnahmen zu befolgen. Das ist jedoch in der weiteren Erschließung des Baugebietes zu beachten.

5.7 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Die Stadt Bad Schwalbach wird die Vermarktung der Flächen über die Hessische Landgesellschaft mbH/HLG selbst steuern. Als Kreisstadt wird es jedoch keine Probleme im Hinblick auf eine Veränderung der Sozialstruktur geben. Die Gemeinde ist bemüht, insbesondere junge Familien im Plangebiet anzusiedeln, um insbesondere bestehende Infrastrukturen langfristig sichern zu können.



5.8 Beeinträchtigung des Bodens

Aufgrund des enormen Flächenverbrauches, welcher täglich in der Bundesrepublik Deutschland vorgenommen wird, sind auch die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen. Die Stadt Bad Schwalbach entwickelt ein Baugebiet, was im Wesentlichen auf einer Fläche erfolgt, die bereits vorher versiegelt war und nun frei geworden ist, nachdem ein bestehendes Klinikgebäude abgerissen wurde. Damit entspricht die Maßnahme den Zielen zum Bodenschutz, in dem durch Umnutzung brachgefallener Siedlungsflächen eine Neunutzung erfolgt, ohne dabei auf Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Die kleine Erweiterung nach Westen soll mit einer eher lockeren Bebauung erfolgen, was ebenfalls zum Schutz des Bodens beiträgt.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Stadt Bad Schwalbach hat die Entwicklung des Baugebietes der Hessischen Landesentwicklungsgesellschaft zur Umsetzung übergeben. Die erforderlichen Grundstücke wurden allesamt erworben und werden nun entsprechend umgelegt. Das Baugebiet wird in einem Abschnitt umgesetzt. Die Bodenordnung erfolgt durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

6.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Unterstützung der HLG. Die Kosten werden komplett auf die Grundstücke umgelegt. Bei den Kosten enthalten sind auch die Kosten für die Realisierung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Planungskosten.

6.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen:

Art der Fläche	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	2,52	100,0
Nettobaufläche	1,99	79,1
Verkehr	0,48	19,1
Grün	0,04	1,8



7. Zusammenfassung

Die Stadt Bad Schwalbach möchte das Gelände der ehemaligen Paracelsus-Klinik, das zwischenzeitlich geräumt worden ist, sowie eine angrenzende Fläche gemäß der Abgrenzung im Flächennutzungsplan einer neuen Nutzung zuführen, eine Arrondierung in diesem Bereich vornehmen und städtebaulich neuordnen. Es soll hier eine Wohnbebauung im Innenbereich entstehen, um der Nachfrage nach Wohnraum begegnen zu können. Nach dem derzeit vorliegenden und vom Stadtrat/Bauausschuss beschlossenen Baukonzept können insgesamt auf ca. 35 Grundstücken ca. 125 Wohneinheiten in freistehenden Einzelhäusern sowie Stadthäusern entstehen. Die Bebauung orientiert sich somit an der umgebenden Bebauung, die teils städtischen, teils kleinstädtischen Charakter aufweist. Es wurde eine entsprechende Gliederung im städtebaulichen Konzept vorgenommen. Insgesamt sollen die beiden bestehenden Straßen, Merianstraße und Genthstraße, durch eine neue Verkehrsanbindung miteinander verbunden werden, um die verkehrliche Situation der beiden angrenzenden Stichstraßen zu verbessern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine intensive Auseinandersetzung mit den vorhandenen Höhen vorgenommen worden. Des Weiteren fand auch eine Auseinandersetzung mit den angrenzenden Grünflächen des Stadtparkes statt. Die Stadt möchte ein Baugebiet realisieren, das mit nur wenigen Emissionen für die Energieerzeugung auskommt, um die Luftqualität in der Kurstadt zu sichern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Umweltauswirkungen sind vorhanden, sind aber lösbar und sind im Umweltbericht detailliert dargestellt. Es wurden auch bereits artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen vorgenommen, die ebenfalls im Umweltbericht berücksichtigt ist.

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt und entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,52 ha.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im August 2016

Dipl.-Ing. H. Jopp



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Bad Schwalbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Stadtverwaltung
Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach

Bad Schwalbach,

den

Herr Martin Hußmann
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im August 2016

(Stempel, Unterschrift)