

Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung

TP 6 B „Badweg/Parkstraße“

im Stadtteil Bad Schwalbach
der Stadt Bad Schwalbach



B A D S C H W A L B A C H

Rechtsplan

23. November 2015

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Änderungsinhalte	1
2.0	Verfahren	4
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	5
4.0	Textliche Festsetzungen	6
5.0	Umweltbezogene Auswirkungen.....	8

1.0 Veranlassung und Änderungsinhalte

Intention des Bebauungsplanes TP 6 B war, die Entwicklung in dem Gebiet um den Kurpark zu steuern und den Charakter des Gebietes als Kurgebiet und kurnahes Wohnen zu sichern, indem alle bestehenden Nutzungen gesichert wurden. Gleichzeitig sollte bei Änderungsabsichten die Möglichkeit geschaffen werden, vergleichbare, bzw. dem Charakter des Gebiets nicht widersprechende Nutzungen zuzulassen.

Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan TP 6 B „Badweg/Parkstraße“, ausgefertigt am 23.01.1997, weist neben einem allgemeinen Wohngebiet ein Sondergebiet „Kur“ aus, mit der Zulässigkeit von Kureinrichtungen, wie Kurverwaltung, Moorbade- und Moorpackungshaus, Kurheim und –kliniken, Sanatorien usw., sonstigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes für Kur- und Fremdenverkehr und von Wohngebäuden.

Ausnahmsweise zulässig sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben bis max. 1 Vollgeschoss pro Gebäude, sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Da der Bereich nach wie vor einem Umnutzungsdruck unterliegt (Änderungen im Gesundheitswesen, verändertes Verhalten des Klientel im Bereich), hat sich die Notwendigkeit einer Überplanung ergeben, da der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die nach Rechtslage eine angedachte sinnvolle Weiternutzung einzelner Grundstücke verhindert.

Anlass der vorgesehenen Änderung ist eine aktuelle Anfrage an die Stadt Bad Schwalbach nach einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes TP 6 B. Grundstück und Gebäude sollen dem Betrieb von gesundheitsbezogenem Gewerbe mit modernen Standards dienen. Insofern entspricht die Intention der vorliegenden Änderungsplanung vollumfänglich dem ursprünglich zugrundeliegenden Planungswillen der Stadt Bad Schwalbach.

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung des einfachen Bebauungsplanes soll Baurecht für die geplante Nutzung schaffen und weist daher die Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe bei einer Bebauung durch maximal 3 Vollgeschosse je Gebäude aus.

Die Bebauung der Parkstraße ist charakterisiert durch offene Bebauung, mit IV bis V geschossigen Gebäuden. Die vorhandene Firsthöhe liegt bei bis zu 23 m über Straßenniveau.

Die überwiegend zum Wohnen genutzte offene Bebauung entlang der Badstraße stellt sich optisch, vor allem die älteren Gebäude, III bis IV geschossig dar. Die vorhandene Firsthöhe liegt bei bis zu 20 m über Straßenniveau.

Die Änderung des einfachen Bebauungsplanes ermöglicht auch gewerblichen Investoren insofern eine Bebauung, die sich in ähnlichen Strukturen bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Vorhaben fügen sich somit in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Vorhandene denkmalgeschützte Gebäude sind zu erhalten.

Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hat am 16.04.2014 bereits eine Vorabstimmung zur den geplanten Vorhaben stattgefunden. Mit Schreiben vom 22.04.2014 teilt die Untere Denkmalschutzbehörde mit, dass keine Bedenken gegen die grundsätzliche Größe der geplanten Gebäude bestehen. Die Eingriffe in die historische Substanz – insbesondere an den Nahtstellen Alt/Neu- sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.




Zur städtebaulichen Ordnung wird eine Überplanung der Flächen anhand einer einfachen Bebauungsplanänderung erforderlich.

Aufgrund der §§ 1 ff BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS 2414) i.V.m. § 50 HGO i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. IS 142) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach in ihrer Sitzung am 13.04.2015 beschlossen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan TP 6 B „Badweg / Parkstraße“ geändert werden soll.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Kur“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



-  Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Sonstiges Sondergebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) K = Kurgebiet
-  Grünfläche (Park)

Konkret erfolgt folgende Änderung:

Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe bis maximal 3 Vollgeschosse je Gebäude im dargestellten SO „Kur“ entsprechend des zulässigen Störungsgrades. Zugelassen sind solche Betriebe, deren Störungsgrad der Störanfälligkeit eines Kurgebietes entspricht. Das heißt, an benachbart gelegenen wohngenutzten Gebäuden dürfen die Immissionsrichtwerte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Der Kurbetrieb als solcher unterliegt im Laufe der Entwicklung einer stetigen Veränderung. Kurorte sind Kompetenzzentren sowohl im Bereich der ärztlichen als auch der therapeutischen Versorgung. So verfügen die Kurärzte zusätzlich zu der üblichen medizinischen Ausbildung über eingehende Kenntnisse der örtlichen Naturheilverfahren (ortstypische Heilmittel der Kurstadt Bad Schwalbach: Mineral- und Moorheilbad) und haben entsprechende Erfahrung mit diesen Anwendungen. So lassen sich bei den Kuraufenthalten meist größere Heilerfolge erzielen als am Wohnort. Zudem ist die kurörtliche Infrastruktur meist so angelegt, dass der Gast viel für seine Gesundheit tut. Das heißt, es werden auch über die Kuranwendungen hinausgehende (medizinische, kosmetische oder sportliche etc.) Versorgungen nachgefragt. Dieser Nachfrage will die Stadt Bad Schwalbach gerecht werden um den Standort als modernes Kurzentrum zu sichern.

Die Änderung berührt nicht das zugrunde liegende planerische Leitbild und ist noch von dem, im zugrunde liegenden Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen, planerischen Willen der Stadt Bad Schwalbach umfasst. Die Änderung entspricht vollumfänglich der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption einer Bebauung im Rahmen des bestehenden Kurgebiets.

Außenbereich wird für die Änderung nicht in Anspruch genommen.

Die Löschwasserversorgung im Bereich ist bereits gesichert.
Folgende Hinweise sind zu beachten:

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 RTK-Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 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 in Verbindung mit 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 Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse $GFZ > 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. ($96 \text{ m}^3/\text{h}$) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m^3 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 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 der Hydranten darf bei max. 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, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

2.0 Verfahren

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wurde. Weiterhin bestanden keine Anhaltspunkte, dass von einer Beeinträchtigung von, den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen war.

Gem. § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

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

Es wurde unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB war nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss:	13.04.2015
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	23.04.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentl. Belange gem. § 13 BauGB:	20.07.2015 - 21.08.2015

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Kernstadt Bad Schwalbach innerhalb eines Areals für Kurbetrieb.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke:

Bad Schwalbach, Stadtteil Bad Schwalbach,

Flur 27

Flurstücke Nr.: 481/6, 685/10, 262/4, 262/5, 262/6, 262/2, 261/3, 473/5

Flur 29

Flurstücke Nr.: 614/14, 614/15

Flur 30

Flurstücke Nr.: 1/2 2/2, 2/1, 23/3, 6, 7/2, 21/12, 22/13, 14/3, 14/4, 3771, 3772, 3773, 3774, 3556/4 tw.

Flur 38

Flurstücke Nr.: 18/4 tw.

Flur 41

Flurstücke Nr.: 601/7 tw.

Flur 42

Flurstücke Nr.: 1839/11, 1839/12 tw., 1839/10, 3597/2

Flur 47

Flurstücke Nr.: 3646/5, 1741/5, 1741/6, 3597/2, 3645/1, 1744/1, 1745/4, 1744/3, 1745/3, 1744/4, 3631/2, 1733/9, 1723/2, 1723/3, 3630/1 tw., 1718/2, 1718/1, 1716/25, 1716/26, 1716/23 tw., 1716/13

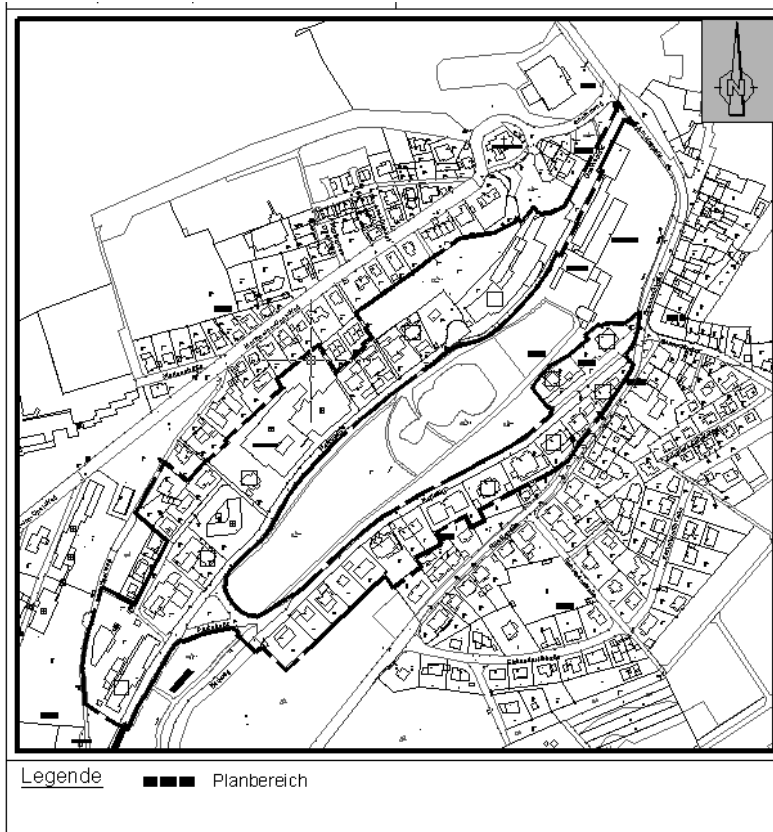
mit einer Gesamtfläche von ca. 83.733 m².

Der Planbereich umfasst die beiden den Kurpark umschließenden Straßen „Badweg“ und „Parkstraße“.

Das Gebiet gehört zur Bad Schwalbacher Kernstadt und ist Teil des Kurviertels.

Der Kurpark wirkt für das Gebiet prägend, sowohl in gestalterischer Hinsicht, als auch bezüglich der Funktionen des umliegenden Gebietes: mit den folgenden Nutzungen: ruhiges Wohnen, wohnähnliche Nutzungen, Kureinrichtungen, ehemaliges Moorbadehaus. Kurverwaltung mit der Touristen Information, nicht störendes Gewerbe etc.

Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab



4.0 Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Hinweis: zur besseren Übersicht sind die geänderten Passagen in roter Schrift dargestellt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im SO-Gebiet „Kur“ (§ 11 BauNVO) sind allgemein zulässig:

- a) Kureinrichtungen **die der Zweckbestimmung dienlich sind.**
- b) Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes für Kur- und Fremdenverkehr.
- d) Wohngebäude.

Im SO-Gebiet „Kur“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger und **nicht störende Gewerbebetriebe bis max. 3 Vollgeschosse je Gebäude. Zugelassen sind solche Betriebe, deren Störungsgrad der Störanfälligkeit eines Kurgebietes entspricht. Das heißt, an benachbart gelegenen wohngenutzten Gebäuden dürfen die Immissi-**

onsrichtwerte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

b) Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im WA-Gebiet allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Bezüglich der WA-Gebiete werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den WA-Gebieten allgemein zulässig.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

B. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in einem vorhandenen Heilquellenschutzgebiet. Hier vorwiegend in Zone C.

Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidquelle) vom 10.08.1987 (StAnz. 36/1987 S. 1853) ist für die dargestellten Heilquellenschutz-zonen zu beachten.

2. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Maßnahmen an unbeweglichen Kulturdenkmalen und in deren Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalbehörden. Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sind gekennzeichnet (D).

Die denkmalgeschützten Einzelkulturdenkmäler (Gebäude und Kurpark) sowie die denkmalgeschützten Gesamtanlagen lt. Gesamtkartierung Denkmalschutz Bad Schwalbach (s. Abb. Denkmalschutz) sind zu beachten.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDSchG).

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten vor Verschwendung und Vergeudung zu sichern und wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

4. Verlegen von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

Sollte sich in der Planungs- und /oder Bauphase die Notwendigkeit von Veränderungen bestehender Versorgungstrassen ergeben, so ist der entsprechende Versorgungsträger unverzüglich zu benachrichtigen. Eigenmächtige Veränderungen sind unzulässig.

5. Grünflächen/Pflegemaßnahmen

Bei der Pflege von Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten. Erforderliche Baumschnittpflegemaßnahmen sollen in den Sommermonaten zwischen Mai und September eines Jahres durchgeführt werden. Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V.m. § 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten.

5.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Badweg / Parkstraße“ aus dem Jahr 1997 und ist bereits als Baufläche ausgewiesen und erschlossen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitatspezifität des Gebietes und die biologische Vielfalt sind als der Nutzung entsprechend durchschnittlich und bebauten Grundstücken mit Grünflächen entsprechend einzustufen.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet in einem Siedlungsgebiet auch Bebauung vorzufinden. Die geplante Bebauung orientiert sich im Wesentlichen an der Umgebungsbebauung. Darüber hinaus bleibt durch den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude die vorhandene Informations- und Dokumentationsfunktion erhalten.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche ebenfalls nicht angesehen werden.

Es findet durch die Überplanung eine Versiegelung statt, diese jedoch auf Grundlage eines schon rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass bezüglich der Bodenfunktionen keine Betrachtung mehr erfolgen muss.

Südöstlich, in einiger Entfernung des Geltungsbereiches, fließt der Menzebach. Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidquelle) vom 10.08.1987 (StAnz. 36/1987 S. 1853) ist zu beachten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Planbereich keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Zusammenfassend ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

aufgestellt:

Bad Schwalbach, den 23. November 2015

Weinbach, den 23. November 2015

Für den Magistrat der
Stadt Bad Schwalbach

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Fichtenhof 1
35796 Weinbach

M. Hußmann
(Bürgermeister)

Heike Mendel
(Dipl.-Ing. Umweltsicherung)