



Begründung zur

1. Bebauungsplanänderung

TP 7 „Vorm Grohberg“

**für den Bereich
des ehemaligen Katasteramtes**

**mit paralleler 3. Flächennutzungs-
planänderung**

TP 7 „Vorm Grohberg“

**für den Bereich
öffentliche Verwaltung**

im Stadtteil Bad Schwalbach
der Kurstadt Bad Schwalbach



BAD SCHWALBACH

Entwurf

November 2013

INHALTSANGABE

| | | |
|-----|---|---|
| 1.0 | Veranlassung und Änderungsinhalte | 1 |
| 2.0 | Verfahren | 2 |
| 3.0 | Lage und Abgrenzung des Gebietes | 3 |
| 4.0 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |

1.0 Veranlassung und Änderungsinhalte

Der rechtskräftige Bebauungsplan TP 7 „Vorm Grohberg“ vom 12.02.1987 (bekannt gemacht am 11.02.1987, genehmigt durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 15.01.1987, AZ.: V 3/34-61 d 04/01) weist den Änderungsbereich „des ehemaligen Katasteramtes“ derzeit als eine Fläche für Gemeinbedarf, hier: öffentliche Verwaltung, aus.

Es sollen Grundstück und Gebäude nun privaten Wohnzwecken dienen. Weiterhin sind, gem. § 13 BauNVO Büroräume zur Ausübung freier Berufe und artverwandter Tätigkeiten zulässig.

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes nimmt die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf zurück und weist hier ein allgemeines Wohngebiet aus.

Die sich westlich anschließende Wohnbebauung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 1,0 festgesetzt, bei max. 3 möglichen Vollgeschossen. Diese Vorgaben, sowie sämtliche sonstigen Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weitgehend für das zu ändernde Grundstück übernommen.

Das bestehende Gebäude weist jedoch im Bestand bereits 4 Vollgeschosse auf, so dass entsprechend bei 4 möglichen Vollgeschossen eine Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt wird.

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

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die von der Änderung betroffene Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Konkret erfolgt folgende Änderung:

Umwandlung einer Fläche für Gemeinbedarf, hier „öffentliche Verwaltung“, Stadtteil Bad Schwalbach, Flur 51, Flurstück Nr. 2061/24 in ein „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.

Gesamtfläche des Änderungsbereiches ca. 2.010 m².

Die max. überbaubare Fläche bleibt durch vorliegende Änderung unverändert. Die im rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

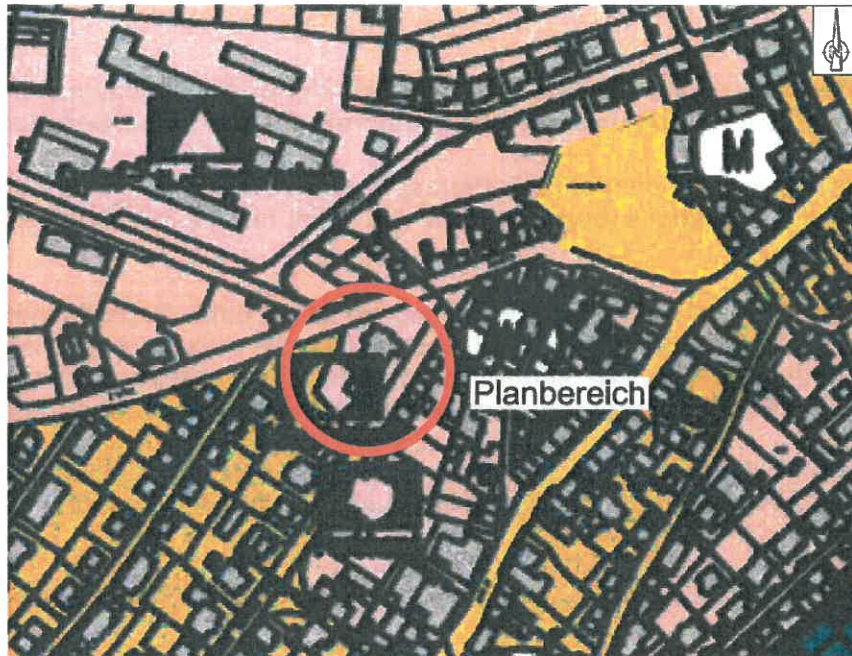
Die Änderung berührt nicht das zugrunde liegende planerische Leitbild und ist noch von dem, im rechtskräftigen Plan zum Ausdruck gekommenen, planerischen Willen der Stadt Bad Schwalbach umfasst. Die Änderung entspricht vollumfänglich der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption einer offenen Bebauung. Das vorhandene Gebäude weist eine Gesamtlänge von unter 40 m auf. Die vorhandene verkehrsmäßige Erschließung bleibt unverändert.

Die Fläche liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan. Außenbereich wird für die Änderung nicht in Anspruch genommen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dar.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes findet in einem parallelen Verfahren statt. Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird hier Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt.

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



2.0 Verfahren

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

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

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

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird 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 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 ist nicht anzuwenden.

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

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert und bleiben vollumfänglich erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

| | | |
|----------------------------|----|---|
| Art der baulichen Nutzung: | WA | allgemeines Wohngebiet Zulässig gem. § 4 (2) BauNVO sind alle unter den Ziffern 1. – 3. beschriebene Nutzungen. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Ziffern 4. und 5. sind ausgeschlossen. |
| Maß der baulichen Nutzung | IV | Zahl der Vollgeschoße 0,4 Grundflächenzahl 1,2 Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | o | offene Bauweise 400 m ² Grundstücksmindestgröße |

aufgestellt:

Bad Schwalbach, im November 2013

Für den Magistrat der
Stadt Bad Schwalbach

Bad Camberg, im November 2013

SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg

M. Hußmann
(Bürgermeister)

Egon Köhler
(Dipl.-Ing.)

ausgelegt: 03/02/14
abgenommen: 12/3/14 