

B E G R Ü N D U N G

zum

Teilbebauungsplan 7

"Vorm Grohberg"

der Stadt Bad Schwalbach
Rheingau - Taunus - Kreis



1. Planungsvorgaben, Ziele und Zweck des Teilbebauungsplanes

Für den Bereich "Vorm Grohberg" hatte die Stadtverordnetenversammlung schon am 23. August 1976 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 aus dem am 28.9.1981 genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Schwalbach entwickelt.

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen dabei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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 59, Flurstücke 3671/3 teilw., 191/1 teilw., 68/1 teilw., 186 teilw., 185, 184 teilw., 183 teilw., 181 teilw., 175 teilw., 173/1, 172, 111 teilw., 112, 132/2 teilw., 163, 161, 160, 156, 155, 152, 151, 150/1, 149, 148, 147, 146, 145/1, 145/2, 144/1, 144/2

143/1, 143/2, 139, 140 teilw., 141 teilw.,
142 teilw., 8/3, 4/3, 4/2 und 3/1

Westlich:

Flur 50, Flurstück 3647/2 teilw.,
Flur 46, Flurstücke 30/1, 44/1 teilw., 62/1, 62/2,
64, 65, 63 teilw., 78 teilw., 95, 97, 99/1,
2221/2 und 2205/5

Südlich:

Flur 48, Flurstück 697/2
Flur 26, Flurstück 679/1 (Reitallee)
Flur 23, Flurstücke 664/7 teilw., (Emser Straße)
664/2 teilw., (Gartenfeldstraße)
Flur 51, Flurstück 3669/3 teilw., (Gartenfeldstraße)

Östlich:

Flur 51, Flurstück 2061/14 teilw.,

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 (Staatsan-
zeiger Nr. 8/1983 S. 560 ff.)
- 3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad
Schwalbach
genehmigt am 28.9.1981 Regierungspräsident Darmstadt,
Az.: V3-61d 04/01 BS 23 (1389)
- 3.3 Anschlußteilbebauungsplan - westlich -
TP 2 "Im Grohberg" 2. Änderung
genehmigt Regierungspräsident - Darmstadt - 25.6.1984

3.4 Anschlußteilbebauungsplan - nördlich -
TP 1 "An der Schmalmach"
genehmigt Regierungspräsident Darmstadt 21.10.1976

3.5 Anschlußteilbebauungsplan - östlich -
TP 14 "Unterstadt"
Aufstellungsbeschluß Stadtverordnetenversammlung
vom 21.12.1983, Entwurfsbeschluß 29.10.1984,
Offenlegung 19.11.1984 - 21.12.1984,
Satzungsbeschluß 11.2.1985

3.6 Anschlußteilbebauungsplan - südlich -
TP 15 "Oberstadt"
Aufstellungsbeschluß Stadtverordnetenversammlung
vom 11.10.1982

3.7 Anschlußteilbebauungsplan - südlich -
TP 6 "In der Hub"
Aufstellungsbeschluß Stadtverordnetenversammlung
vom 21.3.1983, Entwurfsbeschluß 11.2.1985,
Offenlegung 5.6.1985 bis 8.7.1985

4. Erschließung des Teilgebietes

4.1 Das Plangelände ist durch die vorhandenen ausgebauten
Straßen erschlossen.

4.2 Der Bereich Einmündung Schmidtberg in die Emser
Straße wurde verbessert.

4.3 Klassifizierte Straßen im Planbereich sind
Emserstraße K 667
angrenzend an den Planbereich
Reitallee L 3374

- 4.4 Der obere Teil der Emser Straße im Bereich der Kliniken soll als "verkehrsberuhigt" mit Parkplätzen ausgebaut werden. Gemäß Satzung der Stadt Bad Schwalbach wird auf 5 Parkplätze ein Baum als Neuanpflanzung vorgesehen.

Die Planung wird vom Hessischen Straßenbauamt in Verbindung mit dem Kreis (Kreisstraße) und Stadt (Nebenanlagen) durchgeführt.

Einzelheiten liegen noch nicht vor, deshalb ist die gesamte Straßentrasse - ohne Untergliederung - vorerst als Verkehrsfläche ausgewiesen.

5. Versorgung - Entsorgung

- 5.1 Die Wasserleitungen sind in den Straßen verlegt mit Anschluß an die städtische zentrale Trinkwasserversorgung - Mittelzone - außer Gartenfeldstraße - Tiefzone -.

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

- 5.3 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.

- 5.4 Die Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

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

- 5.6 Die Müllbeseitigung ist durch die Stadt Bad Schwalbach

bzw. durch den Rheingau-Taunus-Kreis (öffentlich-rechtliche Vereinbarung) sichergestellt.

6. Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan (§ 9 BBauG)

6.1 Der Planbereich ist überwiegend bebaut, so daß lediglich eine geringfügige Verdichtung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen konnte.

6.2 Es sind folgende Bauflächen ausgewiesen:

Fläche für Gemeinbedarf - Klinik -

Fläche für Gemeinbedarf - Altenzentrum -

Fläche für Gemeinbedarf - BUND -

Allgemeines Wohngebiet

6.3 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. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

7.1 Bauflächen Gemeinbedarf	ca. 4,60 ha
7.2 Bauflächen Allgemeines Wohngebiet	ca. 10,22 ha
7.3 Kinderspielplatz	ca. 0,10 ha
7.4 Parkanlage	ca. 1,00 ha
7.5 Versorgungsflächen	ca. 0,06 ha
7.6 Verkehrsflächen	<u>ca. 2,49 ha</u>
Gesamtfläche	<u><u>ca. 18,47 ha</u></u>

8. Bodenordnende Maßnahmen

8.1 Die Bauflächen befinden sich in Privateigentum

und sind überwiegend bebaut.

8.2 Die Flächen für Gemeinbedarf befinden sich im Eigentum des Bundes, Kreises und der Stadt.

8.3 Die eine Fläche "Parkanlage" ist im Eigentum des Kreises, die andere ist Privateigentum.

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

9.1 Der Planbereich ist bereits seit rund 20 Jahren voll erschlossen, so daß der Stadt nur Kosten für verkehrsverbessernde Maßnahmen entstehen können.

Bad Schwalbach, den 21. Oktober 1985

Wolfgang Fleischer

Fleischer
Bürgermeister