



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

6. Flächennutzungsplanänderung

„Ehemalige Tannenwaldklinik“

Stadt Bad Schwalbach
Stadtteil Bad Schwalbach



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

Begründung

Exemplar der Satzung

08. Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ANLASS DER AUFSTELLUNG	1
1.1	VERFAHREN	1
2.0	LAGE UND ABGRENZUNG UND NUTZUNG DES GEBIETES.....	3
3.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/BELANGE	3
4.0	EINGRIFFSREGELUNG	5
5.0	ZUSAMMENFASSENDER FLÄCHENCHARAKTERISTIK	5

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Der Flächennutzungsplan stellt die erste Stufe der 2-stufigen gemeindlichen Bauleitplanung dar und bereitet die weitere städtebauliche Nutzung, rechtlich konkretisiert durch einen Bebauungsplan, vor. Zur Darstellung der Entwicklungsabsicht der Kommune genügt es, im Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung sowohl nach ihrer tatsächlichen Grundlage als auch nach ihrer Grundkonzeption in Grundzügen vorzuzeichnen.

Dem Flächennutzungsplan fehlt zwar grundsätzlich eine allgemein verbindliche Außenwirkung, die für eine Rechtsnormqualität ausschlaggebend ist, jedoch bindet sich die Gemeinde mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes selbst im Hinblick auf die spätere städtebauliche Entwicklung, die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne normiert wird. Der Flächennutzungsplan verleiht also kein individuelles Baurecht. Weder begründen sich aus seinen Darstellungen Ansprüche Dritter auf Umsetzung seiner Darstellungen in einem Bebauungsplan noch eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bindung der Bebauungspläne an den Flächennutzungsplan wird durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB bewirkt.

Im Zuge eines Insolvenzverfahrens wurde die im Jahr 1976 gegründete Fachklinik für Psychosomatische Rehabilitation, im Jahr 2004 geschlossen.

Die Immobilie wurde dann an einen privaten Investor veräußert. Um eine innerstädtische Bauruine zu vermeiden, wurden in der Zwischenzeit verschiedene Möglichkeiten angedacht:

So wurde zwischenzeitlich ein Bauteil des Komplexes durch den Rheingau-Taunus-Kreis als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Die künftige Nutzung soll Räume für freiberuflich Tätige und nicht störende Gewerbe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Dienstleister im medizinischen Bereich, Appartements bzw. Pensionszimmer für Kurgäste etc. und seniorengerechte Wohnungen umfassen.

Auf Grund der im Bereich erfolgten Geschehnisse hat sich daher ein Entwicklungs- bzw. Planungsbedarf eingestellt.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan einer dahingehend sinnvollen Weiterentwicklung des Plangebietes im Wege steht, wird das 6. Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt für welches am 29.01.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

1.1 Verfahren

Das Verfahren des Bauleitplanes wurde nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da

- die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Umgebung keiner maßgeblichen Änderung unterliegt, bzw. an diesen angepasst wird (vgl. hierzu die Regelungen unter § 11 Abs. 2 BauNVO zur Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen. Die weiteren anhand der Zweckbestimmung festgesetzten Nutzungen ergänzen das Kurgebiet und dienen dem Zweck).
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.

- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Ressourcen ist ein wichtiges Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Absatz 3 BauGB. Dies bietet wesentliche Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Vorhandene Infrastruktur wird dadurch besser genutzt.

- Aus Perspektive der Kommune dient die Maßnahme der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren sowie der besseren Auslastung von Infrastrukturen.
- Nutzer empfinden die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und die Lage innerorts oft als besser als die eines Neubaugebietes.

Gem. § 13 Absatz 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 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 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB, abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Aufstellungsbeschluss	29.01.2018
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	15.04.2019 - 20.05.2019
Feststellung der Flächennutzungsplanänderung	23.09.2019

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Die Beteiligungsdauer für das Verfahren gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beträgt 36 Tage.

Es sind der Stadt keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Inhalte der vorliegenden Planung aufgrund evtl. sehr komplexer Zusammenhänge oder Sonstigem, einer signifikant verlängerten Auslegungszeit bedürfen. Aufgrund der Osterfeiertage wird die Frist jedoch auf 36 Tage verlängert.

2.0 Lage und Abgrenzung und Nutzung des Gebietes

Das zu betrachtende Gebiet umfasst ca. 11.500 m² und liegt am südwestlichen Rand der Ortslage.

angrenzende Nutzungen: nördlich: Gehölzstrukturen
südlich: Matha-von-Opel Weg, Klinikzentrum Lindenallee
östlich: Bestandsbebauung
westlich: Gehölzstrukturen
aktuelle Nutzung: ehemalige Tannenwaldklinik

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:
Kernstadt Flur 43 Flurstücke: 1947/1 und 1947/2

3.0 Übergeordnete Planungen/Belange

Im **rechtskräftigen Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Schwalbach ist das zu beplante Gebiet derzeit ausgewiesen als:

- "Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Kur".

Die **vorliegende Flächennutzungsplanänderung** weist das Plangebiet wie folgt aus:

- "Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Kur, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe".

In dem **gültigen Regionalplan 2010 Südhessen** ist das Plangebiet dargestellt als:

- "Siedlungsgebiet, Bestand".

Die Stadt Bad Schwalbach ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Ordnungsraum.

Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nicht in einem geplanten oder rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiet.

Das Plangebiet wird jedoch überlagert von einem Heilquellenschutzgebiet Schutzzone D. 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 (StaAnz: 36 / 1987, S. 1853 ff) ist zu beachten.

Überschwemmungsgebiete/Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer und dementsprechend auch keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt nicht in dem Geltungsbereich dieser Planung. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Stadtbauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

Denkmalschutz

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

Immissionsschutz

Geplant ist ein "Sonstiges Sondergebiet" mit entsprechender Zweckbestimmung, das an vorhandene Sondergebietsnutzung angrenzt. Es werden keine unterschiedlichen Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um mehr als 5 dB(A) unterscheiden. Somit ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Die zukünftigen Nutzer der Gebäude müssen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachweisen. Möglicherweise ist mit Auflagen zum Lärmschutz und auch zur Luftreinhaltung (z. B. Schutz vor Gerüchen aus der Beherbergung etc.) zu rechnen.

Nach Nr. 6.1 g) der TA Lärm gelten in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten folgende Immissionsrichtwerte: tags 45 dB(A) nachts 35 dB(A).

Gemäß Nr. 6.2 TA Lärm sind folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden einzuhalten: tags 35 dB(A) nachts 25 dB(A).

Technische Erschließung

Verkehrstechnische Anbindung:

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird noch keine Darstellung der äußeren und inneren Erschließung erforderlich. Grundsätzlich ist das Plangebiet verkehrstechnisch zu erschließen.

Vorliegend wird das Baugebiet eine Anbindung an die Martha-von-Opel Straße erhalten.

Kommunales Abwasser:

Ein Anschluss des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers an die öffentliche Abwasserversorgung einschließlich ordnungsgemäßer Abwasserreinigung ist bereits vorhanden.

Energieversorgung / Telekom

Die Energieversorgung sowie Telekommunikation ist bereits durch den Anschluss an das vorhandene Netz des jeweiligen Versorgers sichergestellt. Weitere Details werden im Zuge der nachfolgenden Planung mit dem Versorger geregelt.

Bei Versorgungstrassen und geplanten Bäumen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Köln –Ausgabe 1989- zu beachten.

Um Unfälle oder eine Störung der Versorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei den betroffenen Versorgern anzufordern.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten, nach DIN 1998, bereitzustellen ist.

Im Zuge der verbindlichen Planung werden die künftige Energieversorgung, sowie der Einsatz regenerativer Energien geprüft.

Wasserversorgung/Brandschutz

Es ist nach heutigem Kenntnisstand nicht mit nennenswerten höheren Verbräuchen gegenüber der Vergangenheit zu rechnen.

Die Belange des Brandschutzes und die geltenden Anforderungen sind innerhalb der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle der Regionalbuslinie liegt im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes. Ferner ist ein örtliches Anrufsammeltaxensystem vorhanden.

Kampfmittel

Es liegen der Stadt Bad Schwalbach keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor. Aus diesem Grund wurde der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt.

Sollten sich Verdachtsmomente zum Vorkommen von ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.0 Eingriffsregelung

Die Umsetzung der Planung zieht nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt.

5.0 Zusammenfassende Flächencharakteristik

Bezeichnung	6. Flächennutzungsplanänderung "Ehemalige Tannenwaldklinik"
Stadt Ortsteil	Stadt Bad Schwalbach Kernstadt
Ausweisungsziel F-Plan	"Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Kur, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe".
F-Plan, derzeit rechtskräftig	"Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Kur"
Lage	südwestlicher Ortsrand
Fläche	ca. 11.500 m ²
Aktuelle Nutzung	Gebäudekomplex der ehem. Tannenwaldklinik
Umgebungsnutzung	Bebauung, Gehölzstrukturen
Regionalplan 2010	Siedlung Bestand
Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG	nicht betroffen
Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010	nicht betroffen
Wald	nicht betroffen
Gewässer	nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	nicht betroffen
Gewerbegebiet-Wohngebiete	keine Konflikte

Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht bekannt
Bergbau	Nach Recherche beim Bergamt nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung an innerörtliche Straßen
Anpassungs- und Sicherheitserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	keine
Besonderheiten	nicht bekannt

aufgestellt:

Weinbach, im 8.Oktober 2019

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach