



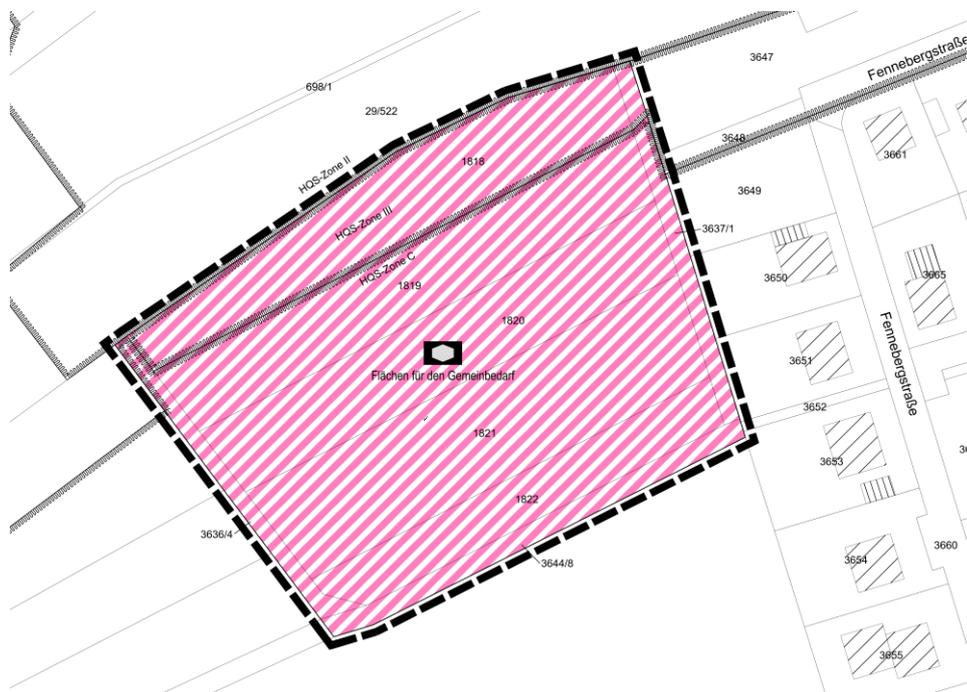
Änderung des Flächennutzungsplans II

Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach
Rheingau-Taunus-Kreis

"Gemeinbedarfsgebiet „In der Hub“"

Vorentwurf

Begründung



März 2025



Träger der Bauleitplanung

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach

Bad Schwalbach,

den

Herr Markus Oberndörfer
- Bürgermeister/ Kurdirektor -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im März 2025

Beschluss:

Annahme Vorentwurf:

Annahme Entwurf:

Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsplan Hessen 3. Änderung (2000)	7
2.2	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (2010)	8
2.3	Flächennutzungsplan II der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (2004)	10
2.4	Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	12
2.5	Grund- und Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse	13
2.6	Bodenschutz	14
2.7	Schutzgut Flora und Fauna	14
2.8	Schutzgebiet Landschaftsbild	14
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
2.10	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	15
2.11	Betroffenheit von Nachbargemeinden	15
2.12	Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	15
3.	Alternativenprüfung	16
4.	Auswirkungen der Teiländerung	18
4.1	Umweltbelange	18
4.2	Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle	18
4.3	Flächenbilanz	18
5.	Zusammenfassung	19
6.	Zusammenfassung Erklärung gemäß § 10a BauGB	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereiches	5
Abbildung 2	Luftbild	6
Abbildung 3	Landesentwicklungsplan "Zentrale Orte und Strukturräume" (2000)	7
Abbildung 4	Landesentwicklungsplan "Plankarte" (2000)	8
Abbildung 5	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (2010) (Auszug)	10
Abbildung 6	Flächennutzungsplan II der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (2004)	11
Abbildung 7	Flächennutzungsplan II der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (2004) (Ausschnitt)	11
Abbildung 8	Änderung des Flächennutzungsplans II	12



Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation verwendet (© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2025).

1. Ausgangslage

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach plant die Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines Seniorenzentrums zu schaffen, da das bestehende Kreisaltenzentrum aufgegeben werden soll. Die hohen Sanierungskosten und bestehende Beschlüsse des Kreistages führen dazu, dass der aktuelle Standort im Bereich Emser Straße / Ecke Reitallee nicht weitergeführt wird. Der Erhalt eines Seniorenzentrums innerhalb des Stadtgebiets ist für die Bürgerinnen und Bürger von Bad Schwalbach von größter Bedeutung. Daher möchte die Stadt Bad Schwalbach den Standort innerhalb der Stadt sichern. Gespräche mit dem derzeitigen Betreiber des Kreisaltenzentrums (DRK) über die Übernahme des neuen Standorts im laufenden Betrieb haben bereits stattgefunden. Das neue Altenzentrum soll an die Rückseite der Bebauung der Fennebergstraße angebunden werden.

Der Flächennutzungsplan von Bad Schwalbach aus dem Juni 2004 weist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche und das an den Kurpark angrenzende Grundstück als "Kleingarten" sowie als Heilquellenschutzgebiet "HQS III" und "HQS-Zone C" aus. Daher soll der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan soll so geändert werden, dass die Fläche nun als "Flächen für den Gemeinbedarf" dargestellt wird, da es sich bei dem kommunalen Seniorenzentrum um eine Gemeinbedarfseinrichtung handelt.

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Stadtrand und umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha. Das Seniorenzentrum muss so dimensioniert sein, dass es mindestens 80 Bewohner und sämtliche Nebenräume für eine vollstationäre Pflege aufnehmen kann. Ergänzende Gemeinbedarfsnutzungen sind von Seiten der Stadt Bad Schwalbach ebenfalls grundsätzlich denkbar.

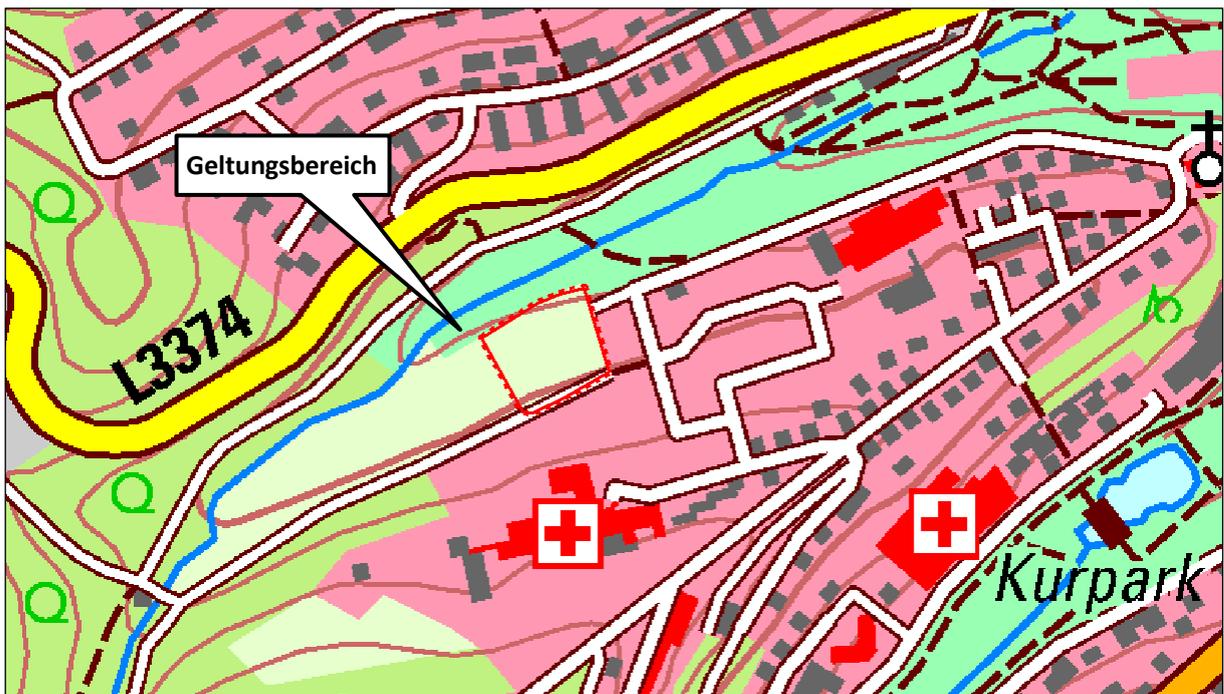


Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches



Die Teiländerung umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Bad Schwalbach mit folgenden Flurstücknummern:

Vollständig: 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 3637/1, 3636/4 und 3644/8.

Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung befindet sich westlich des bewohnten Stadtgebiets. Im Osten grenzt er an das Baugebiet Gentstraße/Merianstraße, nördlich schließt sich der Kurpark an. Weiter westlich liegen weitere landwirtschaftliche Flächen und südlich grenzt der Geltungsbereich an einen Wirtschaftsweg. Etwas weiter südlich befindet sich die Montanuslinik.

Insgesamt umfasst der Bereich etwa 0,73 ha. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzstrukturen, nördlich liegen die bereits erwähnten Kleingärten. Ansonsten besteht das Plangebiet ausschließlich aus landwirtschaftlichen Flächen, Grünland- und Wiesenflächen.



Abbildung 2 Luftbild

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan Hessen 3. Änderung (2000)

In der Karte "Zentrale Orte und Strukturräume" des Landesentwicklungsplans Hessen (2000), 3. Änderung, ist Bad Schwalbach als "L I MZ Plus im ländlichen Raum" dargestellt. Die Stadt liegt zudem im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV).

Daher muss die Stadt bestimmte Einrichtungen der Daseinsvorsorge beherbergen, um den ländlichen Raum zu versorgen. Das Vorhaben und die Umsetzung des Seniorenzentrums entsprechen dieser Funktion.

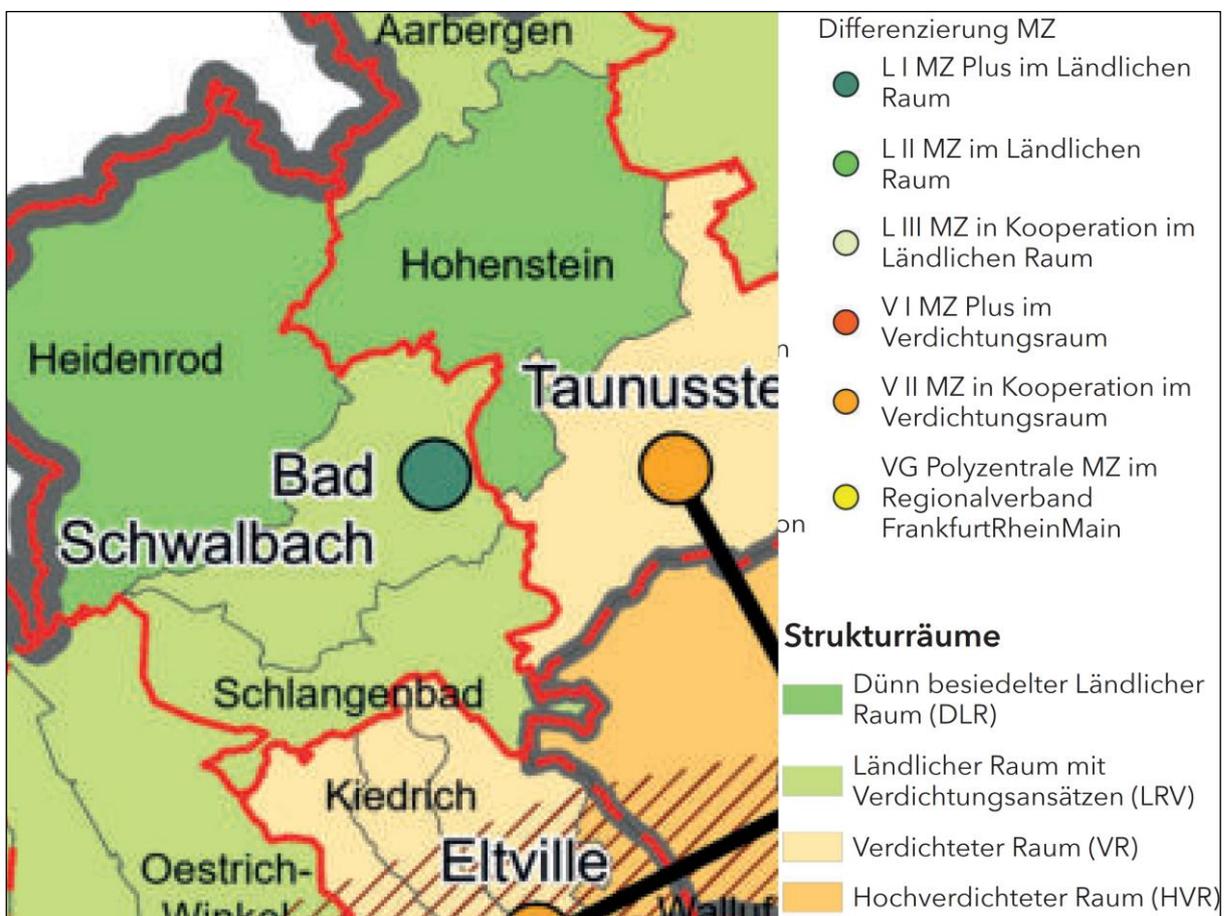


Abbildung 3 Landesentwicklungsplan "Zentrale Orte und Strukturräume" (2000)

Nach der folgenden Plankarte liegt die Stadt im forstlichem Vorzugsraum, weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

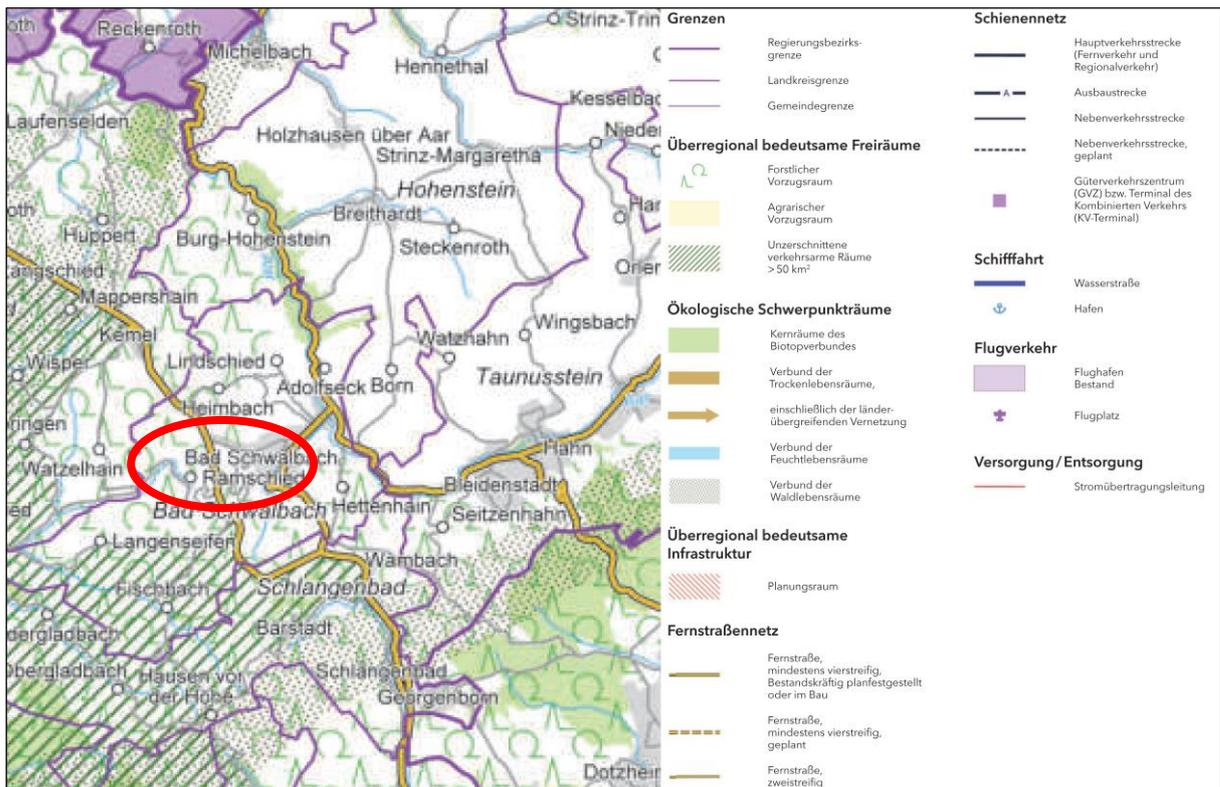


Abbildung 4 Landentwicklungsplan "Plankarte" (2000)

2.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (2010)

Der Geltungsbereich ist als Vorranggebiet für "Landwirtschaft", "Regionaler Grünzug" sowie als Vorbehaltsgebiet für "Grundwasserschutz" und "Besondere Klimafunktionen" dargestellt. Östlich und südlich angrenzend befindet sich das bestehende Vorranggebiet "Siedlung". Nachfolgend werden die jeweiligen Ziele und Grundsätze einzeln untersucht und dargestellt. Dabei wird analysiert, wie sich die Planung darauf auswirkt und welche Maßnahmen ergriffen werden, um mögliche Beeinträchtigungen zu vermindern.

Vorranggebiet für "Landwirtschaft":

Z10.1-10 Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Angesichts der geringen Fläche von lediglich 0,73 ha ist kein erheblicher Eingriff in die landwirtschaftliche Vorrangkulisse zu befürchten. Da die betroffene Fläche derzeit nicht intensiv bewirtschaftet wird (Grünlandfläche), führt die Umnutzung zu einem nur minimalen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Zudem ist eine moderne Bewirtschaftung der Fläche aufgrund der Topografie sehr stark eingeschränkt bis hin zu nicht möglich. Im Norden liegt die Ackerzahl bei 40-45, im Zentrum bei 25-30 und im Süden bei 20-35, was durchschnittlichen Böden entspricht. Die Schaffung eines dringend benötigten Seniorenzentrums für die Versorgung der Bevölkerung hat eine höhere Priorität als die Bewahrung einer wenig genutzten und durchschnittlichen landwirtschaftlichen Fläche.



Vorranggebiet für "Regionaler Grünzug":

Z4.3-2 Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Z4.3-3 Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Gemäß Z4.3-3 sind Abweichungen möglich, sofern sie dem öffentlichen Wohl dienen, was bei der Errichtung eines Seniorenzentrums der Fall ist. Zur Umsetzung ist jedoch die Bereitstellung von Kompensationsflächen in gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion im selben Naturraum erforderlich. Aufgrund der Maßgeblichkeit des Regionalplanes und der kaum erkennbaren Überlappung des Plangebietes ist nicht von einer Beeinträchtigung dieses regionalen Zieles auszugehen.

Vorbehaltsgebiet für "Grundwasserschutz":

G6.1.7 Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Der Schutz des Grundwassers hat hier eine besonders hohe Priorität bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, die potenziell das Grundwasser gefährden könnten. Da es sich bei dem Vorhaben nur um eine geringfügige Versiegelung im Verhältnis zum Vorbehaltsgebiet handelt, und bei dem geplanten Vorhaben keine Beeinträchtigung oder grundwassergefährdenden Wirkung zu befürchten sind ist keine Beeinträchtigung des Zieles „Grundwasserschutz“ der Raumordnung zu befürchten. Die Stadt Bad Schwalbach ist zudem von einigen Heilquelleschutzgebieten umgeben, so dass es schwierig ist einen alternativen Standort ohne Betroffenheiten von Grundwasser zu finden. Die Stadt wird jedoch alles daransetzen, dieses Schutzgut, was Grundlage ihres Heilbad-Statutes ist, zu schützen und wird, sofern erforderlich, technische Maßnahmen bei der Umsetzung ergreifen um diesen Schutz zu gewährleisten.

Vorbehaltsgebiet für "Besondere Klimafunktionen":

G4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Um die Ausgleichsfunktion dieser Gebiete zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ insbesondere großflächige Versiegelungen, der Bau von baulichen Anlagen, die als Strömungshindernisse wirken, vermieden werden. Aufgrund der Lage angrenzend an einen bereits bebauten Bereich und des Frischluftstromes der über den Kurpark zur Stadtmitte fließt, und der durch das geplante Vorhaben nicht eingengt oder blockiert wird, sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zudem ist die Frischluftzufuhr aufgrund der Lage der Stadt auch durch andere Frischluftbahnen gewährleistet.

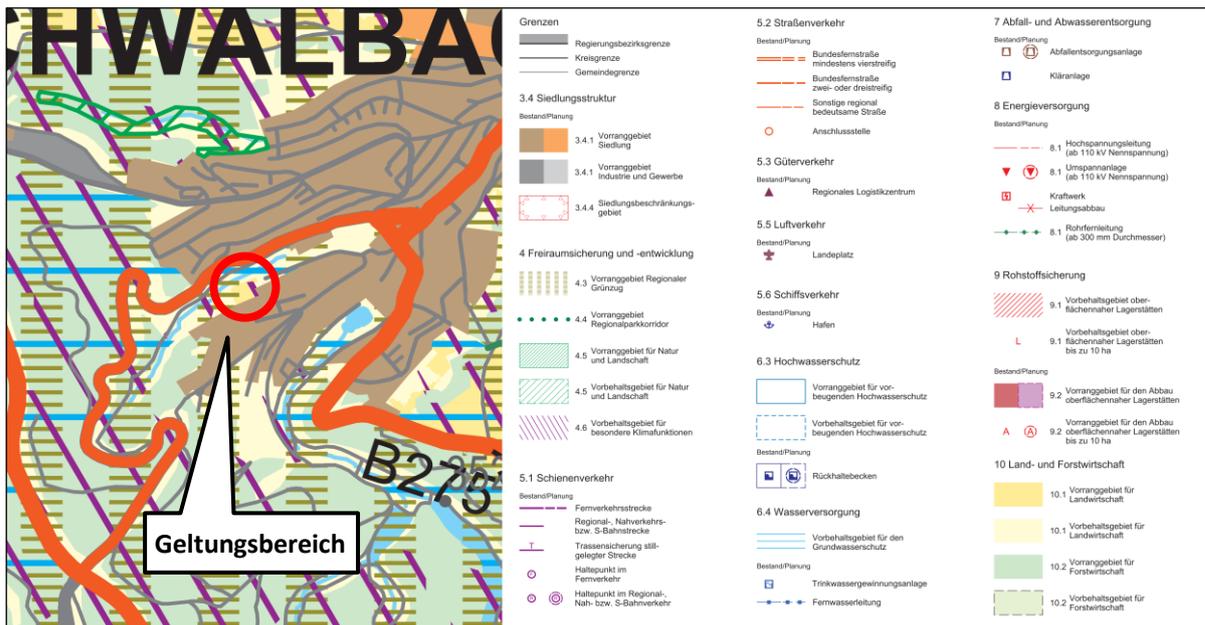


Abbildung 5 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (2010) (Auszug)

2.3 Flächennutzungsplan II der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (2004)

Der Flächennutzungsplan aus dem Juni 2004 weist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche, Grünfläche, das an den Kurpark angrenzende Grundstück als "Kleingarten" sowie als Heilquellenschutzgebiet "HQS III" und "HQS-Zone C" aus. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.



Abbildung 6 Flächennutzungsplan II der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (2004)

Wie bereits in Kapitel 1 erläutert, ist die Umsetzung des Seniorenzentrums nicht mit den Bestimmungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Aufgrund dessen wäre das Vorhaben an diesem Standort nicht zulässig. Deswegen soll durch die Darstellung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen werden.



Abbildung 7 Flächennutzungsplan II der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach (2004) (Ausschnitt)

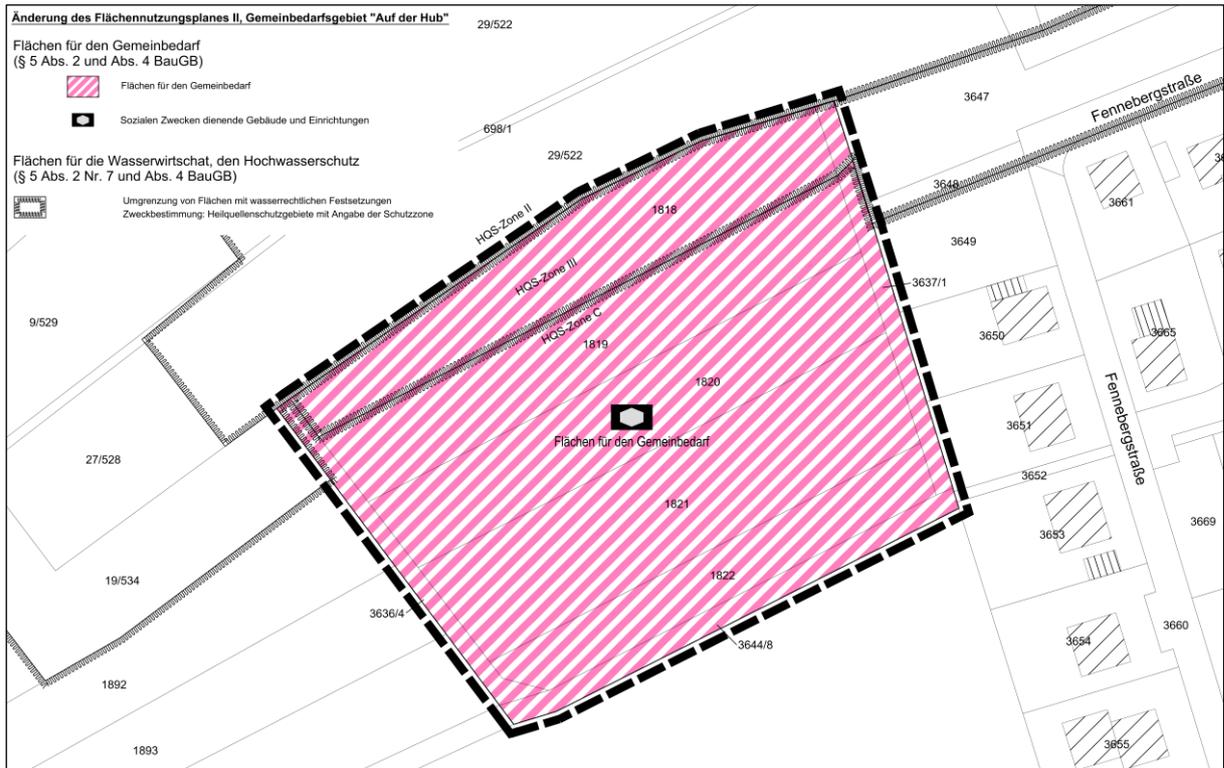


Abbildung 8 Änderung des Flächennutzungsplans II

2.4 Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Vogelschutz- und FFH-Gebiete bekannt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt etwa 3,2 km nördlich und ist die "Aartalhänge zwischen Burg Hohenstein und Lindschied" (5814-303).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ebenfalls im Norden in etwa 2,7 km Entfernung und ist die "Burgberg und Weiherwiesen von Adolfseck" (1439013).

Der Geltungsbereich ist ebenfalls Teil des Naturparks Rhein-Taunus.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich jedoch, aufgrund der Entfernung, nicht negativ auf das FFH-Gebiet sowie das Naturschutzgebiet und den Naturpark auswirken.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG Hessen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG Hessen.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Kurpark, der über eine ausgiebige Vegetation verfügt. Nach dem Natureg Viewer Hessen gibt es hier keine gesetzlich geschützten Biotope, jedoch Hinweisflächen auf gesetzlich geschützte Biotope. Dazu zählen der „Bach westlich des Kurparks Bad Schwalbach“ als kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche (Gewässerordnung 3), die „Feuchtbrachen und



Hochstaudenfluren westlich des Kurparks Bad Schwalbach“ und die „Linden-Allee im Kurpark von Bad Schwalbach“ als Baumreihen und Alleen sowie Heckenrandgehölze.

Diese Biotope grenzen an das Plangebiet an oder befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Daher ist bei der Umsetzung des Vorhabens auf die Biotope zu achten. Die Flächennutzungsplan Änderung hat darauf keine Auswirkungen.

Grabungsschutzgebiete Archäologische Denkmalpflege und Kulturdenkmäler

Grabungsschutzgebiete sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

Der nördlich angrenzende Kurpark ist als Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchGI in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird sich jedoch nicht negativ auf den Kurpark auswirken. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist darauf zu achten, den nördlich gelegenen Kurpark nicht zu beeinträchtigen.

2.5 Grund- und Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse

Der Geltungsbereich liegt nach dem WRRL-Viewer von Hessen vollständig in einem Heilquellenschutzgebiet namens "HQS Bad Schwalbach (439-180)" was als Quantitative Schutzzone C festgesetzt ist. Die nördlich gelegenen Kleingartenstrukturen sind ebenfalls Teil des "HQS Bad Schwalbach (439-180)" jedoch der Qualitative Schutzzone III. Nördlich angrenzend befindet sich zudem die Qualitative Schutzzone II dieses Heilquellenschutzgebiets.

Quantitative Schutzzeiten (Zonen A, B und C) sind darauf ausgelegt, sicherzustellen, dass das natürliche Fließsystem der Quelle ungestört bleibt, um die Schüttung und Ergiebigkeit nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlich soll der individuelle Charakter der Heilquelle bewahrt werden.¹

Die qualitativen Schutzzeiten (Zone I bis III) dienen dazu, chemische und hygienische Verunreinigungen zu verhindern. Ähnlich den Trinkwasserschutzgebieten gibt es drei verschiedene Zonen: Zone I umfasst den direkten Fassungsbereich der Quelle und wird immer als Schutzgebiet ausgewiesen. Zone II ist eine engere Schutzzone und Zone III eine weitere Schutzzone, die bei Bedarf eingerichtet werden können, um die Qualität des Quellwassers sicherzustellen.²

Die Flächennutzungsplanänderung wird sich jedoch nicht negativ auf das Heilquellenschutzgebiet auswirken. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist jedoch sicherzustellen, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird.

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

¹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (o.J.): Wasserschutzgebiete, <https://www.hlnug.de/themen/wasser/wasserschutzgebiete>, zuletzt aufgerufen 25.06.2024.

² Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (o.J.): Wasserschutzgebiete, <https://www.hlnug.de/themen/wasser/wasserschutzgebiete>, zuletzt aufgerufen 25.06.2024.



2.6 Bodenschutz

In den Karten des Landesamtes sind für den Geltungsbereich stark sandiger Lehm (SL) und sandiger Lehm (sL) Böden ausgewiesen.

Die Landesdaten weisen für den Bereich der Erosionsgefährdung im Geltungsbereich eine geringe Gefährdung auf.

2.7 Schutzgut Flora und Fauna

Die Beschaffenheit des Geltungsbereiches ist durch die Nutzung als landwirtschaftliche-, Grünland- und Wiesenfläche sowie Kleingartennutzung gekennzeichnet. Südlich befinden sich noch vereinzelte Gehölzstrukturen.

Eine faunistische Kartierung ist derzeit in Arbeit. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht festgehalten, der im Zuge des Planungsentwurfs erstellt wird. Es werden jedoch keine planungshemmenden Konflikte erwartet.

2.8 Schutzgebiet Landschaftsbild

Durch das Vorhaben wird aufgrund der bereits bestehenden Belastung durch die umliegende Bebauung sowie die Lage am westlichen Ortsrand und der südlich gelegenen großen Montanuslinik keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans und das daraus resultierende Vorhaben werden einen geordneten Abschluss der Bebauung darstellen.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Schutzgut kulturelles Erbe sind Kultur- und sonstige Sachgüter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Nach aktuellen Erkenntnissen aus Ortsbegehungen und Literaturrecherche werden im Geltungsbereich selbst keine Objekte festgestellt, jedoch befindet sich nördlich angrenzend der Kurpark. Dieser ist als Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchGI in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird sich jedoch nicht negativ auf den Kurpark auswirken. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist darauf zu achten, den nördlich gelegenen Kurpark nicht zu beeinträchtigen.



2.10 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Eine intakte Umwelt bildet die Grundlage für das menschliche Leben. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind sowohl gesundheitliche Aspekte wie Lärm und andere Immissionen als auch regenerative Faktoren wie Erholung, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von großer Bedeutung. Die Umsetzung des Seniorenzentrums wird die Wohnqualität in Bad Schwalbach deutlich verbessern und die Bereitstellung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen sicherstellen.

Der aktuelle Zustand des Geltungsbereichs weist eine geringe Relevanz für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit auf.

2.11 Betroffenheit von Nachbargemeinden

Aufgrund der Entfernung und der fehlenden Sichtbarkeit durch die ca. 400 m westlich gelegenen Waldstrukturen sowie der Lage am östlichen Ortsrand sind keine Beeinträchtigungen für Nachbargemeinden zu erwarten. Die Siedlungsentwicklung wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinflusst. Auch sind keine weiteren gemeindlichen Planungen benachbarter Gemeinden bekannt, die durch das geplante Gebäude betroffen sein könnten.

2.12 Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Errichtung eines Seniorenzentrums geht auch ein Eingriff in die Natur einher und kann unter Umständen auch planungsrelevante Arten beeinträchtigen. Das wird im Zuge der Änderung detailliert untersucht und entsprechend werden Ausgleichs- bzw. Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Bei der Festlegung externer Ausgleichflächen sind die raumordnerischen Belange sowie die Nutzungskonkurrenz zu anderen Nutzern (Land- und Forstwirtschaft, Rohstoffsicherung etc.) zu berücksichtigen.



3. Alternativenprüfung

Als Grundlage zur Ermittlung des bevorzugten Standortes für das Seniorenzentrum wurden Alternativflächen im innerstädtischen Bereich untersucht. Die folgenden Standorte waren im Gespräch, sind aber aus unterschiedlichen Gründen nicht ausgewählt worden. Nachfolgend werden die Alternativen kurz beschrieben.

1. Stadthalle (Bestandsgebäude)

Der Veranstaltungssaal aus den Neunzigerjahren befindet sich im Osten des Stadtgebietes und müsste bis auf das Erdgeschoss abgerissen und anschließend neu aufgebaut werden. Dies gefährdet den Zeitplan erheblich, des Weiteren würden die Kosten aufgrund des Abrisses und der Entsorgung beträchtlich steigen. Der Standort ist für die Unterbringung älterer Menschen nur bedingt geeignet, da Verkehrsimmissionen von der Adolfstraße negative Auswirkungen auf die Wohngesundheit haben. Zudem liegt die Stadthalle in einem steilen und engen Gelände, das sich nicht für eine barrierefreie oder seniorengerechte Nutzung eignet.

2. Unbebauter Bereich Weinharra

Im Innenbereich befindet sich ein bisher unbebautes, großes Grundstück. Obwohl die topografische Situation aufgrund der steilen Hanglage herausfordernd ist, wurde der Bereich dennoch für den Neubau in Betracht gezogen. Allerdings wäre die topografische Lage für mindestens 80 pflegebedürftige Personen problematisch. Letztlich scheidet das Grundstück auch deshalb aus, da die aktuellen Eigentümer nicht an einem Verkauf interessiert sind.

3. Unbebauter Bereich entlang der Pestalozzistraße hinter dem Rathaus

Das Grundstück ist jedoch im Flächennutzungsplan derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Es befindet sich im Besitz der Stadt, ist jedoch aufgrund der Topografie und des Zuschnitts für die Realisierung eines Seniorenzentrums ungeeignet. Ein Zugriff auf das angrenzende Grundstück ist nicht möglich, da die Eigentümer nicht verkaufen möchten.

4. Nutzung Leerstände

Aktuell gibt es auch keine leerstehenden Immobilien, die für ein Seniorenzentrum genutzt werden könnten. Sämtliche Gebäude von Kurkliniken in Bad Schwalbach entweder bereits verkauft oder in Betrieb, sodass eine Nachnutzung bestehender Gebäude nicht möglich ist.

5. Zusammenfassung

Aufgrund fehlender geeigneter Alternativen hat man sich für den ausgewählten Standort entschieden. Da innerhalb des bebauten Innenbereichs kein potenziell geeigneter Standort für eine Seniorenzentrum vorhanden ist, wurde diese Fläche als die am geeignetste bewertet. Der Standort bietet zudem ausreichende Flächenreserven für zukünftige Erweiterungen, was im dicht bebauten Innenbereich nicht gewährleistet werden kann. Darüber hinaus liegt er in einer ruhigeren Umgebung, was zu einer höheren



Lebensqualität für die Patienten und Bewohner beiträgt – ein entscheidender Faktor, insbesondere für Kliniken und Pflegeeinrichtungen. Der angrenzende Kurpark kann bequem vom Seniorenzentrum erreicht werden, was den Standort weiter attraktiv macht. Zudem kann somit Fläche gespart werden, da keine Grünflächen direkt am Seniorenzentrum geschaffen werden müssen. Außerdem sind die Luftverschmutzung und Feinstaubbelastung außerhalb des Zentrums in der Regel geringer, was ein weiterer Vorteil für die Gesundheit und das Wohlbefinden ist.



4. Auswirkungen der Teiländerung

4.1 Umweltbelange

Derzeit sind keine Konflikte mit Umweltbelangen erkennbar. Eine faunistische Untersuchung ist in Bearbeitung. Details inklusive Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Entwurf im Umweltbericht abgearbeitet.

4.2 Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle

Es handelt sich bei der Planung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Umfeld von 5 km befindet sich keine Nutzung, welche der Störfallverordnung unterliegt und nach dem NACE-Code³ beschrieben und gelistet bzw. überwachtungspflichtig⁴ ist.

Ein Konflikt mit § 50 S. 1 BImSchG ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,73 ha.

³ Die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE) ist die Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Union (EU), eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_\(NACE\)/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_(NACE)/de), zuletzt aufgerufen 15.05.2024.

⁴ Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung (Stand 31.12.2023), https://landwirtschaft.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2024-03/%C3%9Cberwachungsprogramm%20Hessen%20Stand%20Dezember%202023_.pdf.



5. Zusammenfassung

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach plant den Neubau eines Seniorenzentrums, da das bestehende Kreisaltenzentrum aufgegeben werden soll. Der Erhalt eines Seniorenzentrums innerhalb des Stadtgebiets ist für die Bürgerinnen und Bürger von Bad Schwalbach von größter Bedeutung. Daher möchte die Stadt den Standort innerhalb des Stadtgebiets sichern.

Der Flächennutzungsplan aus dem Juni 2004 weist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche, Grünfläche und das an den Kurpark angrenzende Grundstück als "Kleingarten" sowie als Heilquellenschutzgebiet "HQS III" und "HQS-Zone C" aus. Daher soll der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Im Zuge der Änderung sollen nun "Flächen für den Gemeinbedarf" für ein Seniorenzentrum anstelle der bisherigen Bestimmungen ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung befindet sich westlich des bewohnten Stadtgebiets. Im Osten grenzt er an das Baugebiet Gentstraße/Merianstraße, nördlich schließt sich der Kurpark an. Weiter westlich liegen landwirtschaftliche Flächen und südlich grenzt der Bereich an einen Wirtschaftsweg. Etwas weiter südlich befindet sich die Montanuslinik. Insgesamt umfasst der Bereich etwa 0,73 ha. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzstrukturen, nördlich liegen die bereits erwähnten Kleingärten. Ansonsten besteht das Plangebiet ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Eine Bestandskartierung sowie eine faunistische Kartierung sind in Bearbeitung. Details werden im Umweltbericht festgehalten, der nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Entwurfsfassung erstellt wird.

Der Geltungsbereich ist als Vorranggebiet für „Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ sowie als Vorbehaltsgebiet für „Grundwasserschutz“ und „Besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabens ist mit keinen negativen Auswirkungen auf diese Ziele des Regionalplanes zu befürchten.

Alternativen wurden gesucht und geprüft (s.a. Kapitel 3), doch aufgrund fehlender geeigneter Alternativen (bestehende Immobilien, alternative Standorte) muss an dem ausgewählten Standort festgehalten werden.

Besonders zu beachten ist der nördlich gelegene Kurpark, der als Kulturdenkmal gilt und Hinweisflächen auf gesetzlich geschützte Biotop enthält. Zudem ist die Zugehörigkeit des Geltungsbereichs zum Heilquellenschutzgebiet „HQS Bad Schwalbach (439-180)“ von Bedeutung. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich jedoch nicht negativ auf das Heilquellenschutzgebiet oder den Kurpark auswirken. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist dennoch darauf zu achten.

Ausgleichsflächen für diesen Eingriff sind im Stadtgebiet vorhanden, das wird im Umweltbericht zur Entwurfsfassung im nächsten Verfahrensschritt dargestellt.



6. Zusammenfassung Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens hier eingefügt.



Aufgestellt:

**Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im März 2025

Dipl.-Ing. H. Jopp

M. Sc. Umweltplanung und Recht
F. Pompeo