



Gemeinde Bad Zwesten

Bebauungsplan Nr. 10

„Über den Gronswiesen“, 7. Änderung

Begründung

Entwurf

03. November 2022



Träger der Planungshoheit:



Gemeinde Bad Zwesten
Ringstraße 1
34596 Bad Zwesten
badzwesten.de

Auftraggeber:



KVK Kommunale Versorgungskassen Kurhessen-Waldeck
Kölnische Str. 42
34117 Kassel

www.kvk-kassel.de

Bearbeitung:



ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Hessenallee 2 D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 Fax +49 (0)561 70775-23
E-Mail: info@anp-ks.de www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3	Planverfahren	6
3.1	Aufstellungsbeschluss	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung	6
3.3	Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	7
4	Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Schutzgebiete.....	8
4.4	Bebauungspläne.....	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	10
5.2	Erschließung und Verkehr	11
5.3	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz	11
6	Planungskonzept	12
7	Inhalte der Bebauungsplan-Änderung.....	12
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	13
7.3	Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	13
7.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
8	Städtebauliche Werte.....	14
9	Gesamtabwägung	14
10	Anlagen	14

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass ist die Planungsabsicht der AWO, im Bereich des Kurparks Bad Zwesten an der Hardtstraße südlich des Kurhauses ein viergeschossiges Wohngebäude zu errichten.

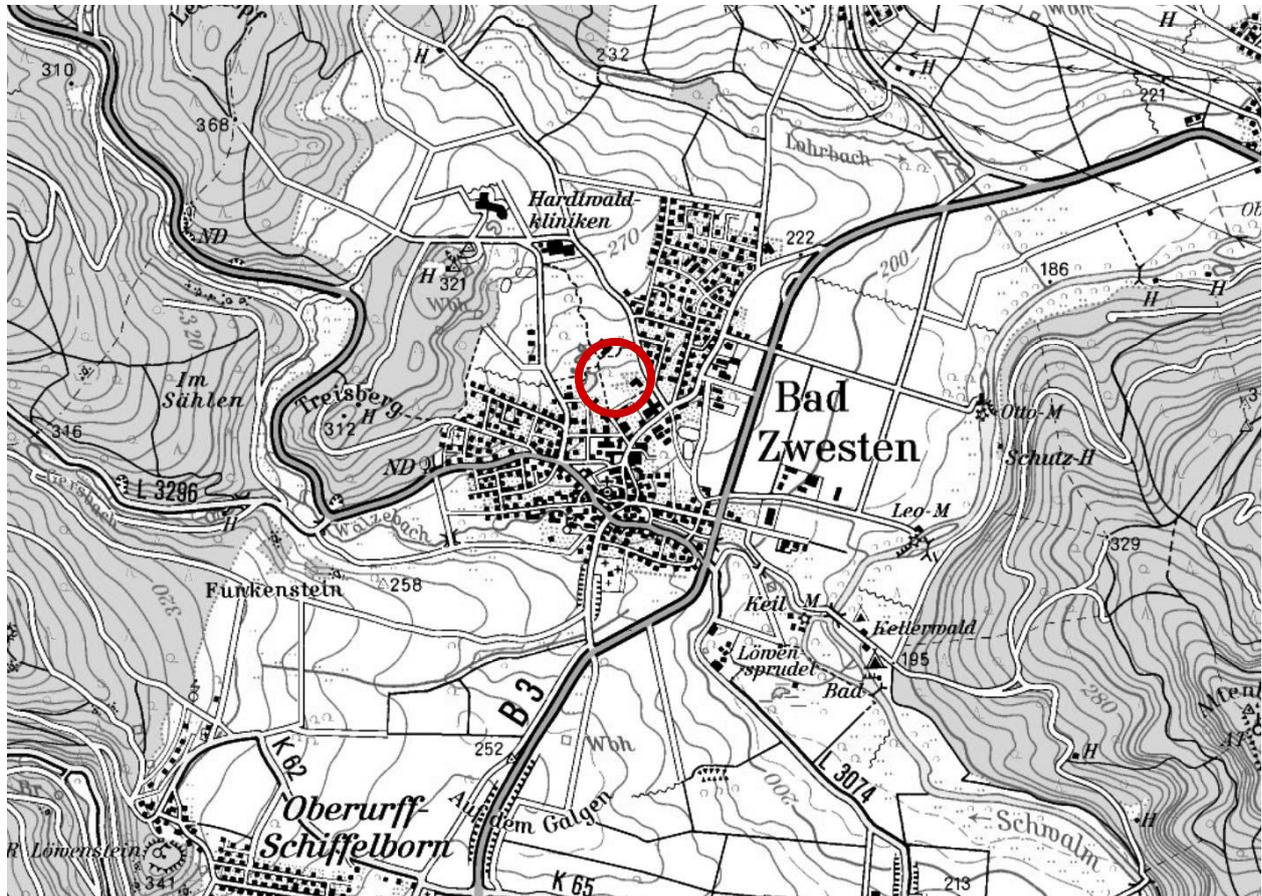
Der geplante Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Bad Zwesten, der dort Sondergebiet festsetzt (SO 5 Fremdenverkehrseinrichtungen) sowie an der südlichen Grenze sowie Richtung Hardtstraße eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“. Die Firsthöhe ist auf maximal 8 m festgesetzt. Die aktuelle Planung eines Wohngebäudes widerspricht somit der festgesetzten Nutzung. Außerdem ist eine flexiblere Dachgestaltung gewünscht, was voraussichtlich auch eine andere Firsthöhe zur Folge hat. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel und Zweck der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Über den Gronswiesen“ ist die Schaffung der rechtlichen Zulässigkeit des beabsichtigten Neubaus. Dazu müssen im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Änderung der Gebietsfestsetzung in Allgemeines Wohngebiet
- Anpassung der Festsetzungen im Bereich der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Anpassung des Baufensters
- Sicherung von Begrünungsmaßnahmen (Eingrünung durch Sträucher, Dachbegrünung)

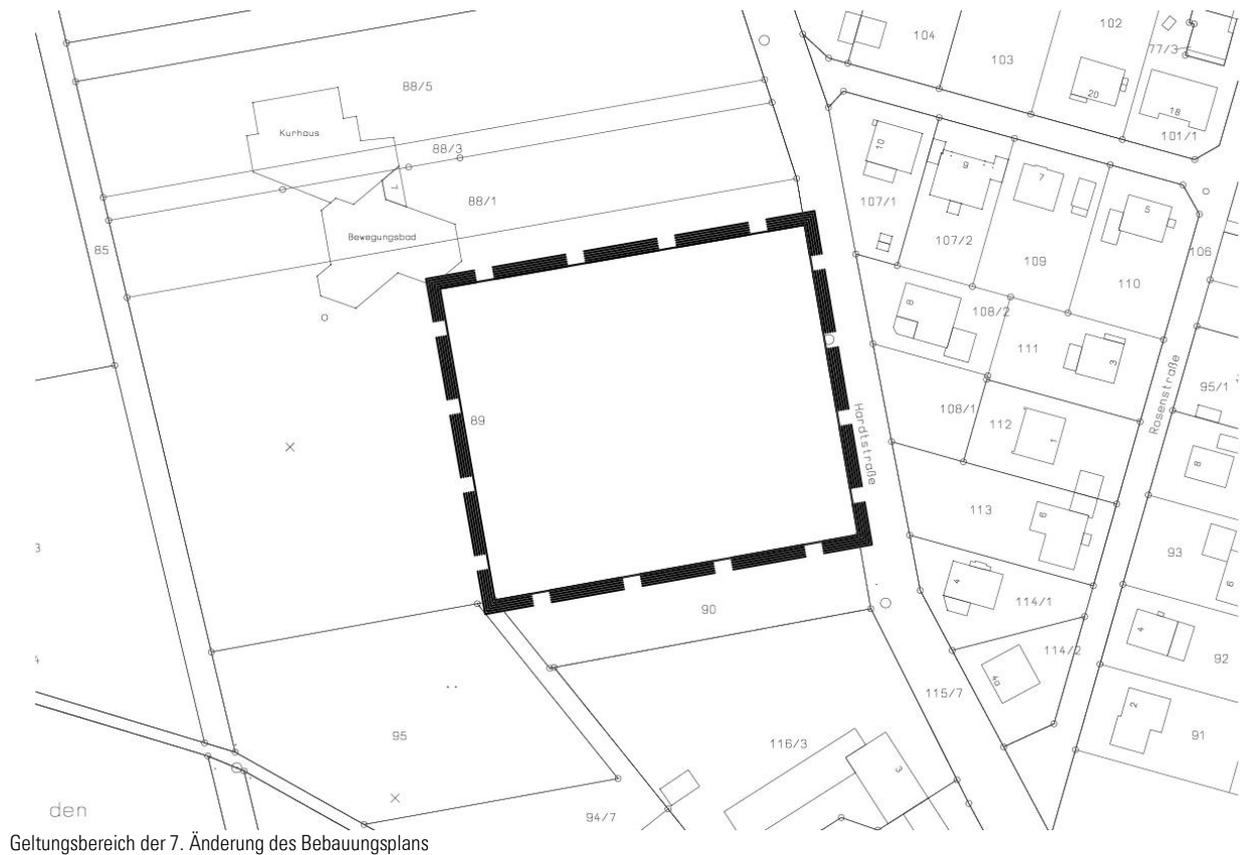
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Bad Zwesten an der Hardtstraße, in unmittelbarer Nähe nördlich ist das Kurhaus. Umgebend befinden sich Grünflächen (Kurpark), weiter südlich sind ein Mehrgenerationen-Spielplatz und ein AWO-Altenzentrum vorhanden.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Hardtstraße mit sich anschließender Wohnbebauung im Osten, das Kurhaus im Norden, sowie Grünflächen im Süden und Westen. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 89 (teilw.), Flur 8, Gemarkung Zwesten.



3 Planverfahren

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden z.B. bei Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen. Außerdem darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Entsprechend § 13a BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird von einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 „Über den Gronswiesen“, 7. Änderung wurde am 24.11.2021 gefasst.

3.2 Frühzeitige Beteiligung

Auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wurde den Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02. Juni 2022 um Stellungnahme bis zum 08. Juli 2022 gebeten.

Es gab einige Hinweise wie z.B. zu den Wasserschutzgebieten oder allgemeine Hinweise zu Altflächen; diese wurden in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

Außerdem wurden die Grün-Festsetzungen insbesondere zum Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher weiter ausgearbeitet, ebenso wie die Pflanzliste und Hinweise zum Artenschutz.

3.3 Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die Beteiligung für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Über den Gronswiesen“ ist für Herbst 2022 nach Vorliegen der artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse geplant.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung

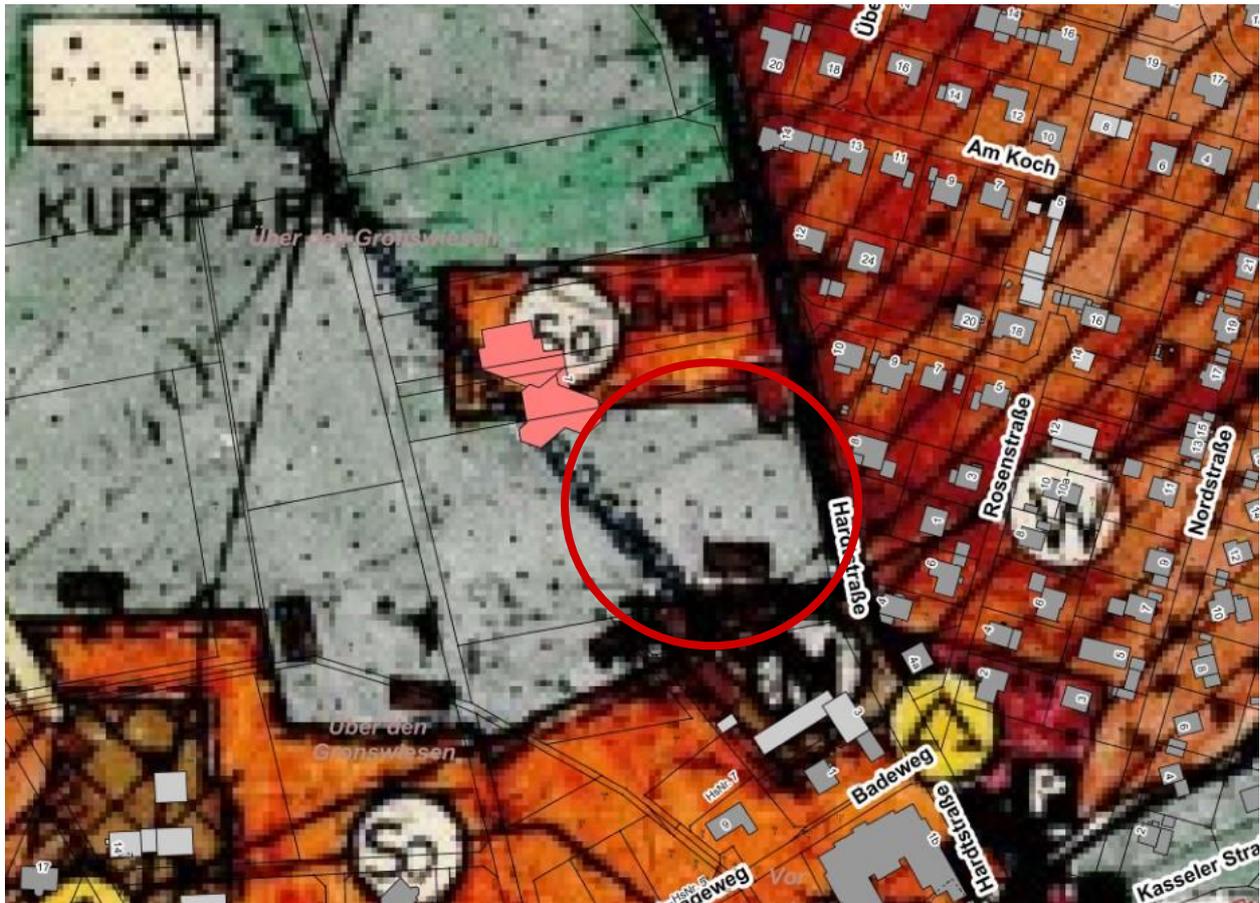


Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab, Eintragung Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelt) durch ANP

Bad Zwesten ist gem. Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) als Grundzentrum ohne zentralen Ortsteil festgelegt. Das Plangebiet ist als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt.

Die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes entspricht den Festlegungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Zwesten, ohne Maßstab, Eintragung der Lage des Plangebiets durch ANP

Im Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Bad Zwesten ist das Plangebiet als Parkanlage dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung des Geltungsbereichs entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Darstellung wird sich von „Parkanlage“ zu „Wohnbauflächen“ ändern.

4.3 Schutzgebiete

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone III/1 (Weitere Schutzzone, innerer Bereich) sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone B (Äußere Zone) des mit Verordnung vom 22.03.2001 (StAnz. 25/01 S. 2287) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Alter Löwensprudel“ zu Gunsten der Gemeinde Bad Zwesten.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und D des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen, Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Auf die hierzu ergangene Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 31/1977 S. 1543) wird verwiesen.

Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Kellerwald-Edersee. Weitere Schutzgebiete gem. BNatSchG befinden sich innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes nicht.

In Sichtweite des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Aueverbund Schwalm“ und der Biotopkomplex „Bach-Feuchtgrünland Wälz bach“. Beide Biotope, sowie weitere, kleinere Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches sind von der Planung nicht betroffen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Ensembles vorhanden.

4.4 Bebauungspläne

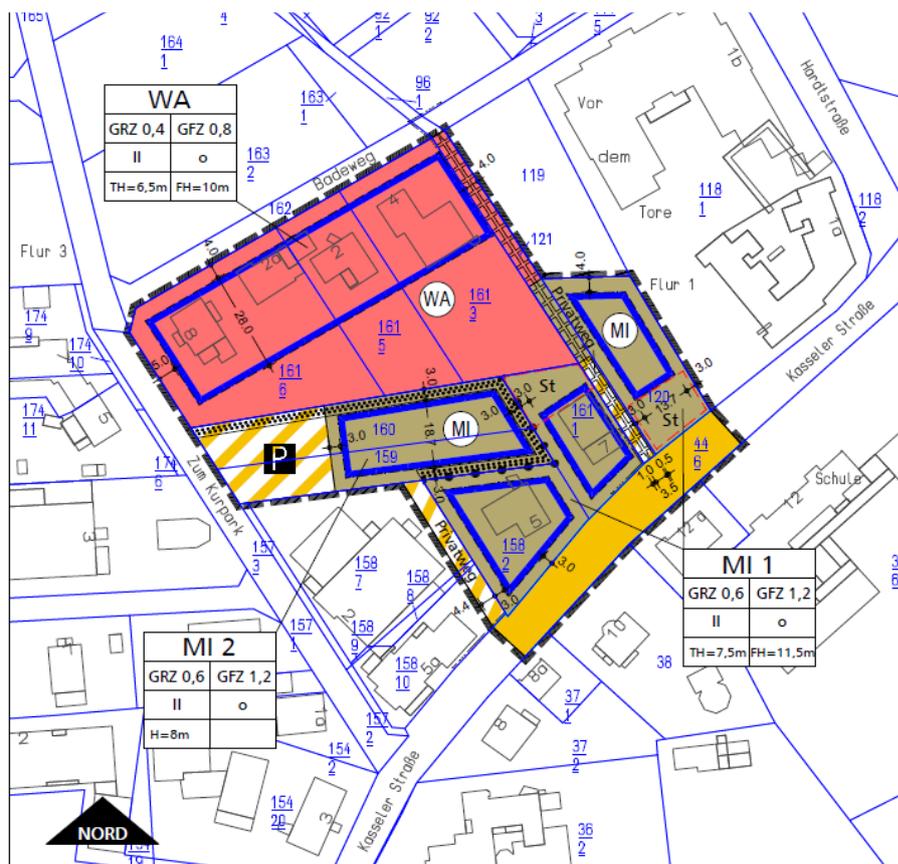
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Über den Gronswiesen“, 7. Änderung, überlagert zum Teil den bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 „Über den Gronswiesen“.



Ausschnitt zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 10 „Über den Gronswiesen“ (von 1990)

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans betrafen andere Bereiche, nicht das Plangebiet der 7. Änderung.

Hier der Ausschnitt aus der 6. Änderung, die im Bereich Kasseler Straße/Am Kurpark liegt, also weiter südlich des Geltungsbereichs der 7. Änderung.



Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans verlieren durch diese 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ihre Gültigkeit in den sich überlagernden Bereichen.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7.400 m² und befindet sich im nördlichen Teil Bad Zwestens südlich des Kurhauses und westlich der Hardtstraße, südlich und westlich umgeben vom Kurpark.

Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich somit derzeit eine Grünfläche, die direkt an das sich nördlich befindende Kurhaus grenzt. In der Umgebung befinden sich außer dem Kurhaus ein AWO Altenzentrum. Gegenüber der sich östlich angrenzenden Hardtstraße sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Westlich schließen sich weitere Grünflächen des Kurparks an das Plangebiet an. Diese beinhalten unter anderem einen Mehrgenerationen-Spielplatz und einen Rosen-/ Duft-/ Kräutergarten sowie zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände fällt rund 5 Meter nach Süden hin ab.



Luftbild mit Geltungsbereich, o. M.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Hardtstraße aus. Die Hardtstraße führt von Richtung Norden her zentral in das Gemeindegebiet von Bad Zwesten und mündet anschließend in Höhe des AWO-Altenzentrums in die Kasseler Straße. In wenigen Minuten ist die Bundesstraße B 485 als überregionale Verbindung zu erreichen. Die Erschließung für den MIV ist somit als gut zu bewerten.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht zum einen die Möglichkeit, von der Hardtstraße auf das Grundstück zu gelangen. Auch kann die Zufahrt über die Radwegeverbindung östlich und nördlich des Plangebietes sowie durch den Kurpark genutzt werden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die unmittelbar nördlich angrenzende regionale Bushaltestelle „Kurhaus“ in fußläufiger Entfernung gegeben. Die Buslinie 410 verbindet dort Borken über Bad Zwesten mit Bad Wildungen und verkehrt stündlich. Die Erschließung mit dem ÖPNV ist somit als gut zu bewerten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Hardtstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Vorhandene zu schützende Leitungen sind im Bebauungsplan eingetragen und mit Leitungsrecht zu sichern.

5.4 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Grünfläche, der Anteil an Vegetationsflächen ist daher hoch.

Detaillierte Aussagen zu einzelnen Schutzgütern werden in der Umweltstudie des Büros Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung (Anhang 1) weiter ausgeführt. Diese beinhalten die Bestandserhebung sowie die Auswirkungen der Planung auf die folgenden Schutzgüter: Fläche, Boden, Oberflächenwasser/Grundwasser, Klima/Luft, Bevölkerung/menschliche Gesundheit, Arten/Biotope, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Zusätzlich sind Artenschutzrechtliche Betrachtungen in der Umweltstudie enthalten. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Wirbellosenarten kann aufgrund der grundsätzlichen Habitatausstattung und der erhöhten Pflegeintensität der Grünlandfläche im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Haselmaus

Mit Hilfe von Nisttubes konnte ein Vorkommen der Haselmaus in den vorhandenen Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie im südlich gelegenen Gehölzbestand nachgewiesen werden.

Da davon ausgegangen werden kann, dass im gesamten Kurpark weitere Reviere von Haselmäusen vorhanden sind, kann ein Verlust der vorhandenen Habitate für die einzelnen Individuen als kritisch bewertet werden, da - auch aufgrund der eingeschränkten Vernetzung - wenig vorhandene Ersatzhabitate vorliegen. Insofern kommt der Erhalt der Gehölzflächen im Geltungsbereich der Art zugute.

Um eine Beeinträchtigung des Eintretens des Beschädigungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG im Zuge der Baudurchführung zu vermeiden sowie die Habitateignung innerhalb des Gebietes zu erhalten und zu verbessern wurden Festsetzungen zum Schutz der Haselmaus getroffen:

- Anbringung von 5 Haselmausnistkästen an fachlich geeigneten Positionen an Gehölzen
- Hinweise zum Schutz der Haselmaus bei Rodungsarbeiten
- Zeichnerische zum Erhalt festgesetzte Flächen (Haselmauslebensraum) mit Festsetzungen zum Schutz dieser Flächen während der Bauausführung
- Hinweis auf Notwendigkeit einer Ökologischen Baubegleitung.

Ausführlich wird die Thematik in der Umweltstudie (Anhang 1) dargestellt.

6 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist die aktuelle Hochbauplanung für den Neubau eines viergeschossigen Wohnhauses.

Es ist nach aktuellem Stand geplant, ein Mehrfamilienhaus inklusive wohnortnaher Dienstleistungen mit einer ungefähren Grundfläche von rund 1.200 m² zu errichten.

7 Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderungen betreffen nach aktuellem Stand die Gebietsfestsetzung sowie die Lage und Dimension des Bauftenters, die Festsetzungen zu GFZ und GRZ sowie Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie und zur Begrünung (Pflanzfläche, Bäume und Dachbegrünung).

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Ziel und Zweck der Planung, Wohnbebauung zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden einige der gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) ausgeschlossen. Sie würden Quell- und Zielverkehr und/oder Anlieferverkehr verursachen und haben insgesamt ein höheres Störpotenzial. Insbesondere Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden sich außerdem nicht in die geplante städtebauliche Struktur einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß §19 (4) BauGB durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb des Geländes um maximal 50 % überschritten werden. Dadurch wird die Überbaubarkeit begrenzt und ein Freiflächenanteil gesichert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal vier festgesetzt, so dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Zur Sicherung der städtebaulichen Wirkung der Gebäude unabhängig von der nach Bauordnung definierten Vollgeschosse, wird abhängig von den topographischen Gegebenheiten, eine maximale Gesamthöhe von 14,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhen ist das mittlere natürliche Geländeniveau, auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baufenster

Die Baugrenze wird gemäß der aktuellen Hochbauplanung festgesetzt. Das Baufenster orientiert sich an den Dimensionen und der Lage zum derzeitigen Baufenster, die Ausdehnung wurde geringfügig geändert.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

7.3 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 (5) und 1a (5) BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB).

Die Festsetzung trägt dazu bei und berücksichtigt dabei die Möglichkeit, die Strahlungsenergie mit Hilfe von Photovoltaik oder Solarwärme-Kollektoren zu nutzen.

7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Zuge des Neubaus erfolgt auch eine Umstrukturierung der Freiflächen. Dies betrifft die Anordnung der Vegetationsflächen sowie die Standorte von Bäumen und Sträuchern. Der Wegfall der festgesetzten Grünfläche wird mit einer Pflanzfläche für Bäume und Sträucher kompensiert, deren Lage sich mit der gegenwärtig festgesetzten Grünfläche in Teilen überschneidet.

Außerdem wird eine Dachbegrünung festgesetzt, die zum einen den Anteil der Vegetationsflächen erhöht. Zum anderen wird dadurch ein Beitrag für das Kleinklima geleistet und eine Retention von Regenwasser erreicht und damit das öffentliche Kanalsystem entlastet.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Form werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan in der 7. Änderung detaillierter formuliert.

Zusätzlich werden Schotter- und Kiesflächen (sogenannte Schotter-Gärten) ausgeschlossen. Kies- und Schotterstreifen am Gebäude oder als Wege bleiben zulässig, da diese u.a. wegen der Versickerung von Oberflächenwasser wichtig sind.

8 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 7.400 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.400 m²
Grundfläche Allgemeines Wohngebiet, bei GRZ 0,4	ca. 2.960 m ²

9 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung von Grünflächen, Entwicklung als Wohnstandort
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung des Ortsteils, Gestaltung des Ortsbilds
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Nutzung bisheriger Grünflächen im Anschluss an bestehende Sondergebiete, die der Altenpflege und der Erholung dienen, als Wohnbauflächen ermöglicht. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Vorrang gegeben. Auch wird der Ortsteil von Bad Zwesten fortentwickelt und eine bauliche Verbindung bereits vorhandener Nutzungen hergestellt (Belange des Ortsbildes, Ergänzung eines Wohngebiets und städtebauliche Fortsetzung vorhandener baulicher Strukturen).

10 Anlagen

Anlage 1: Umweltstudie zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Über den Gronswiesen“ (Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung, Stand Oktober 2022)

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,

(Ulrich Walberg)

aufgestellt:

Gemeinde Bad Zwesten

Der Bürgermeister,

Bad Zwesten,

(Michael Köhler)