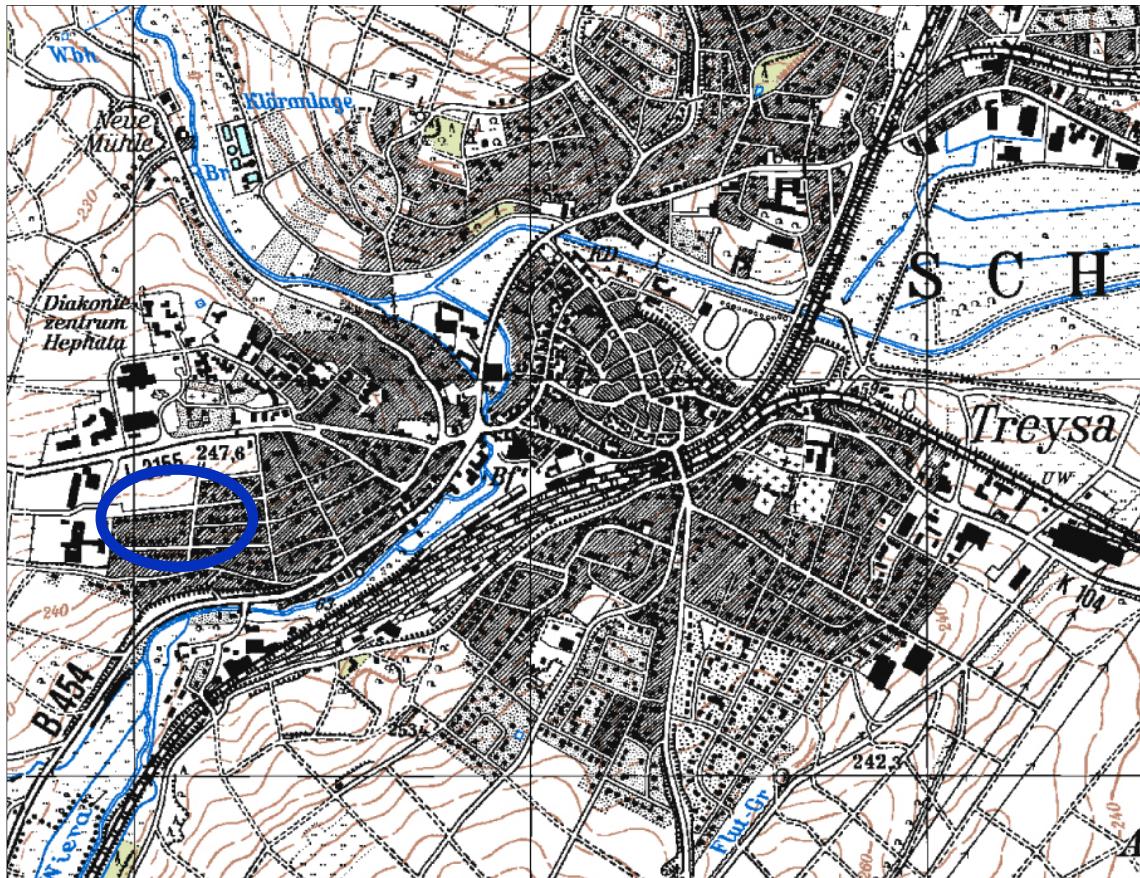






## Entwurfsbeschreibung zur frühzeitigen Bürgerinformation

gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



### 1.1 Anlass und Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Siedlungslage der Kernstadt Schwalmstadts. Der jetzige Grundstückseigner, die Hepata Diakonie e.V., möchte die bislang unbebaute Fläche zu einem Wohngebiet erschließen. Damit soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere auch nach Wohnbaugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Gebiet der Stadt Schwalmstadt entsprochen werden. Die zuletzt entwickelten Wohnaugebiete innerhalb der Kernstadt wurden stark nachgefragt, es sind derzeit nur noch einzelne Grundstücke verfügbar. Geplant ist daher die Entwicklung von überwiegend Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie von einigen Mehrparteiengrundstücken entlang der Sachsenhäuser Straße. Die Flächen sind bislang im Flächennutzungsplan als 'Sondergebiet Einrichtungen Hepata' dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an das Verfahren berichtet.

## 1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Treysa zwischen Sachsenhäuser Straße und Heinrich-Wiegand-Straße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,6 ha und wird begrenzt

- nach Süden durch die Heinrich-Wiegand-Straße,
- nach Westen durch die Flurstücke 75/7 und 75/9,
- nach Norden durch Sachsenhäuser Straße
- sowie nach Osten durch die Waldemar-Friauf-Straße.

Das Flurstück 75/8 im westlichen Planbereich wird derzeit zum Großteil als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im östlichen Teil befinden sich darüber hinaus bereits zwei Wohngebäude, die Zufahrt und Stellplätze des Kindergartens sowie Grünflächen entlang der vorhandenen Straße „Am alten Feld“. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist durch die bereits einseitig angebaute Straße „Am alten Feld“ somit die Erschließungsinfrastruktur bereits gegeben. Im westlichen Teil wird der Neubau von Verkehrs- und sonstiger Infrastruktur notwendig.

Die angrenzende Bebauung im Süden besteht aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohnnutzung). Im Norden und Osten finden sich ein- bis dreigeschossige Gebäude, die durch die Hephata Diakonie e.V. genutzt werden (Gärtnerei, Betriebstechnik, Kindergarten, Schulgebäude, Beratungsstellen, Wohngruppen u.ä.). Im Westen grenzen eine Tagesklinik sowie ein Parkplatz, der neben der Tagesklinik auch von Besuchern des anschließenden Ärztehauses und der Hephataklinik genutzt wird, unmittelbar an das Plangebiet an.

## 1.3 Städtebauliches Konzept

Bei den geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich in der Gebietesmitte um Ein- und Zweifamilienhäuser. Entlang der Sachsenhäuser Straße sind Mehrfamilienhausgrundstücke vorgesehen, im Osten entlang der Straße „Am alten Feld“ besondere Wohnprojekte (inklusives Wohnprojekt und Seniorenwohnprojekt, alternativ 4 Einzelgrundstücke). Aufgrund der Umgebungsnutzung mit großem Wohnanteil, aber auch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke mit entsprechendem Verkehrsaufkommen wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Geltungsbereich wird über die „Heinrich-Wiegand-Straße“, die Straße „Am Alten Feld“ und über die Sachsenhäuser Straße erschlossen, die wiederum an die überörtliche Haupterschließungsstraße B 454 (Wierastraße/Walkmühlenweg) angebunden sind. Ver- und Entsorgungsleitungen, an die das Gebiet angebunden werden kann, sind in der „Heinrich-Wiegand-Straße“ und „Am Alten Feld“ vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des westlichen Teils des Geltungsbereichs wird über den Neubau einer Erschließungsstraße sowie zwei Wendehämmer gewährleistet. Der Anschluss an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Anbindung an die Sachsenhäuser Straße sowie die Verlängerung der Straße „Am alten Feld“. Zwei Flächen dienen den angrenzenden Nutzungen der Hephata Diakonie (Schule und Kindergarten) als Parkplätze für Bedienstete.

Kassel, den 17.10.2018