

Stadt Schwalmstadt



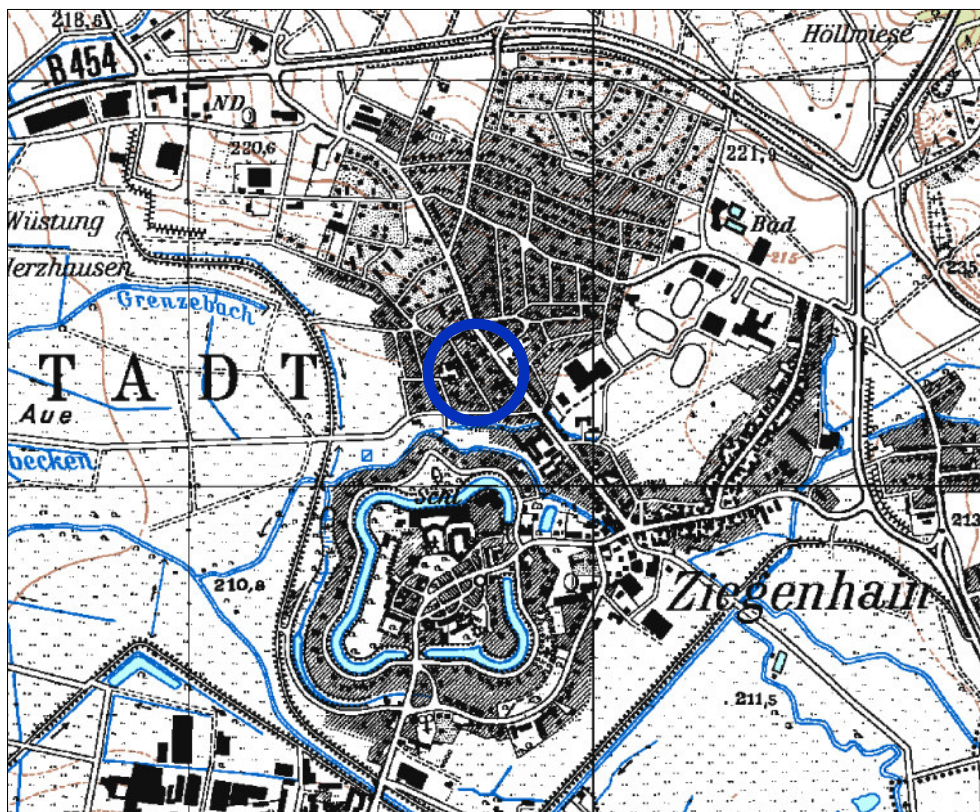
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
"Gartenstraße"
Stadtteil Ziegenhain**

Aufhebung

Begründung

gemäß § 13 BauGB

- Entwurf -



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ König Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

wu/gö 05.2026

Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Planungsziele	3
1.2	Geltungsbereich und aktuelle Nutzung.....	3
1.3	Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
2	BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG.....	6
3	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANAUFHEBUNG	6
4	ANHANG.....	7

1 Grundlagen

1.1 Planungsziele

Die Stadt Schwalmstadt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 „Gartenstraße“ vorzunehmen. Der Bebauungsplan ist seit seiner Bekanntmachung vom 30.12.2017 rechtskräftig. Die Flächen wurden bisher nicht entsprechend den Festsetzungen in der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist bebaut, daher ist gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Gemeinde gehalten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder aufzuheben. Anlass und Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildete die Planung eines Vorhabenträgers zur Errichtung einer Wohnanlage mit 15 seniorengerechten Wohnungen.

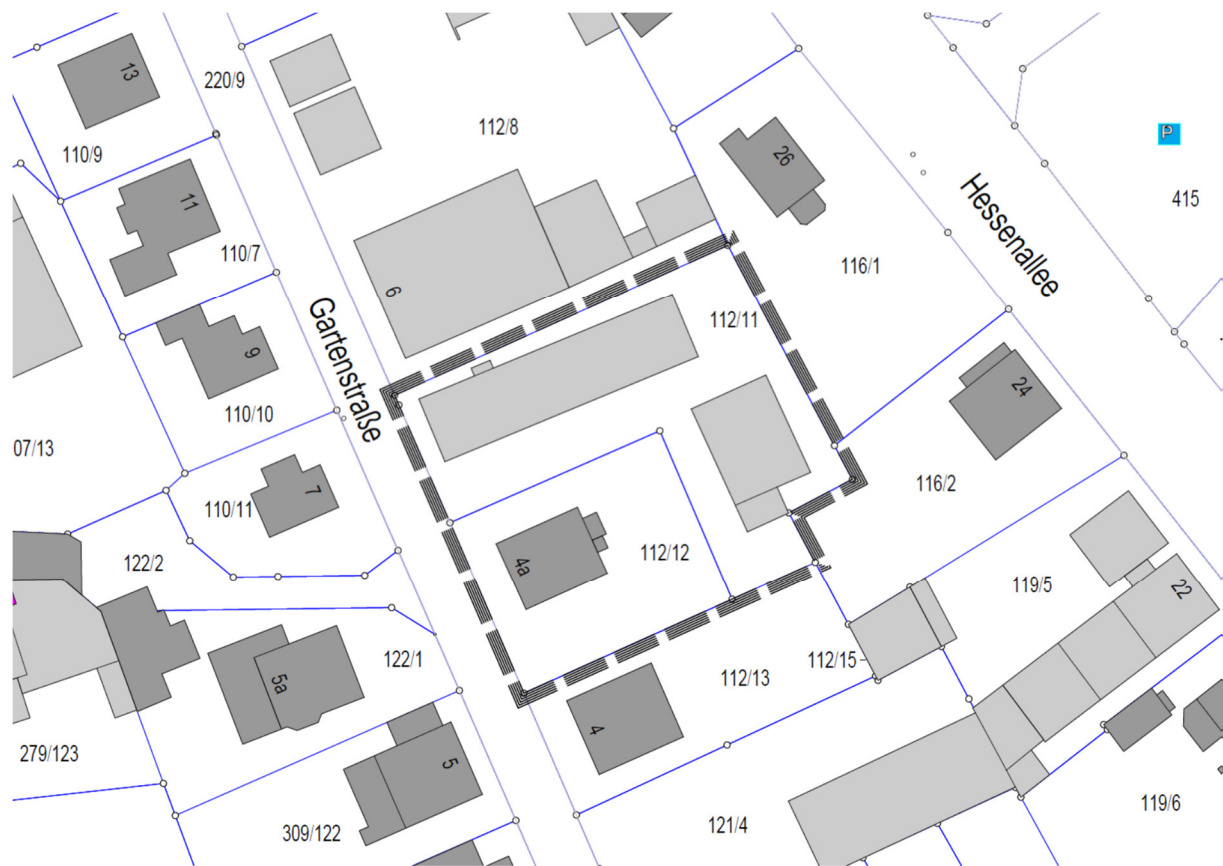
Das Ziel der Aufhebung besteht darin, die Flächen des nicht mehr weiter verfolgten Vorhabens in eine Innenbereichslage gem. § 34 BauGB zurückzuführen.

1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 befindet sich im Stadtteil Ziegenhain an der Gartenstraße (Hausnummer 4a) und weist einen Umfang von rund 0,17 ha auf. Der Geltungsbereich umfasst hierbei die Flurstücke 112/11 und 112/12 der Flur 12, Gemarkung Ziegenhain.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- nach Süden durch die Gartenstraße,
- nach Westen und Osten durch die bebauten Grundstücke Gartenstraße 4 bzw. 6,
- sowie nach Norden durch zwei bebaute Grundstücke an der Hessenallee (Hausnummern 24 + 26).



Lageplan Aufhebungsbereich

Die Planungsfläche ist derzeit mit mehreren Gebäuden bebaut, die im Zuge der aufzuhebenden Planung zur Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage hätten beseitigt werden müssen. Neben zwei Wohngebäuden besteht auf der Fläche ein gewerbliche ‚Baracke‘, die ehemals einem Möbelbau-betrieb gedient hat, sowie kleinere Nebengebäude.



Luftbild (geportal hessen) mit Lage des Aufhebungsbereichs (rot)

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009¹ liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt ist der Geltungsbereich, wie auch der gesamte angrenzende Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Auch im Landschaftsplan der Stadt Schwalmstadt findet sich für den Geltungsbereich die Darstellung „Siedlungsfläche“. Weitergehende Aussagen zur Planungsfläche werden nicht getroffen.

Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Gartenstraße erschlossen, die wiederum über die Straßen „Aueweg“ bzw. „Am Bunten Bock“ an die innerörtliche Haupterschließungsstraße „Hessenallee“ angebunden sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ausreichendem Umfang in der Gartenstraße bereits vorhanden.

Verfahren

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kann bei der Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das

¹ Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010

vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Begründung der Aufhebung

Der Vorhabenträger hatte sich im Durchführungsvertrag zum Einreichen eines genehmigungsfähigen Bauantrags innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet. Sowie zum Baubeginn innerhalb von 12 Monaten nach erfolgter Baugenehmigung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 „Gartenstraße“ erlangte Rechtskraft durch die ortsübliche Bekanntmachung am 30.12.2017.

Da bislang -auch nach einer gewährten Fristverlängerung- keine Bebauung gemäß des Durchführungsvertrags erfolgt ist und eine künftige Umsetzung durch den Vorhabenträger nicht mehr verfolgt wird, ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB durch den Gesetzgeber angehalten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder aufzuheben.

3 Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestünde zum jetzigen Zeitpunkt die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit 15 Wohneinheiten. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird eine bauliche Nutzung zukünftig wieder als Innenbereichslage nach § 34 BauGB zu beurteilen zu sein, und somit daran inwieweit sie sich in die Umgebung einpasst. Die bestehende Bebauung fügt sich in ihre Umgebung ein.

Mit der Planung zur Bebauungsplanaufhebung erfolgt hierbei kein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung. Die bestehende Nutzung bleibt weiterhin zulässig. Zudem können gem. § 12 Abs. 6 BauGB aus der Aufhebung keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

akp_19.05.2026
wu/gö

4 Anhang

- Bisher rechtskräftiger B-Plan 34, o.M.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

 GRZ 0,45 Grundflächenzahl	 St Flächen für Stellplätze
 GFZ 1,0 Geschosflächenzahl	 Abgrenzung des Geltungsbereichs
 FH 12,5 m Mindestanzahl Etagehöhen	 Flurgrenze auf 1:25
 Baugrenze	 Flurstücksgrenze und -nummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0 VORBEMERKUNG

Bei dem Bebauungsplan Nr. 34 handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet und dessen Planungs- und Erschließungskosten dieser ganz oder teilweise übernimmt. Der Bebauungsplan ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Errichtung einer Wohnanlage mit max. 15 seniorengerechten Wohnungen sowie die dieser Nutzung dienenden Nebenanlagen, Stellplätze und Carports zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) entsprechend den Angaben in der Planzeichnung bestimmt.

Im Baugebiet sind zudem max. zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss hierbei insbesondere an den Schmalseiten der Gebäude (Nord- und Westseite) um mindestens 3 m zurückversetzt sein. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume im Staffelgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

1.2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die „Gartenstraße“ an dem dem Gebäude nächstgelegenen Punkt. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebsnotwendige Teile baulicher Anlagen (z. B. Schornsteine und andere Anlagen der Gebäudetechnologie).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 + 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 + § 23 BauNVO)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen unterzubringen.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zugleich Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

1.4.1 Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen.

1.4.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Zisternen (oder einem Teich) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 25 l/m² Dachfläche zu speichern und verzögert mit maximal 25 l/s/ha vom Grundstück abzuleiten. Das außerhalb der Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je abgeschlossene 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbäum (Hochstamm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; im Falle des Absterbens sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Pflanzverpflichtungen aus der Stellplatzsatzung der Stadt Schwalmstadt sind hierauf anrechenbar.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Die zulässige Hauptdachneigung beträgt mind. 20° Grad. Untergeordnete Teile des Hauptgebäudes dürfen als Flachdach ausgebildet werden.

2.1.2 Die Dachflächen der Carportanlage sind extensiv zu begrünen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mindestens 5 cm).

2.1.3 Als Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind Hecken und Zäune zulässig.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und gärtnerisch zu gestalten.

3 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1** Mit Verweis auf § 44 BNatSchG darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Rodung bestehender Gehölzbestände zum Schutz von Vögeln nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Ebenso ist mit Verweis auf § 44 BNatSchG vor dem Abriss von Gebäuden eine Prüfung auf das Vorkommen geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Insekten) vorzunehmen; ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.
- 3.2** Die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Schwalmstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung sind zu beachten.
- 3.3** Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Stadtverwaltung Schwalmstadt oder der Unteren Denkmalbehörde (Schwalm-Eder-Kreis) zu melden.
- 3.4** Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Im Abstand von rund 100 m sind Hydranten in die Wasserleitung einzulassen. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind das DVWG-Arbeitsblatt 405 sowie die DIN 4066 zu beachten.
- 3.5** Bei der weiteren Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderung an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).
- 3.6** Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Mutterboden und Unterboden sollen getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden (nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes). Bodenverdichtungen der nicht überbaubaren Flächen z.B. durch Befahren während der Bauphase sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauphase wieder aufzulockern.