

Amtliche Bekanntmachung der Stadtverwaltung Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 26 „Oberer Ortskern Neuenhain“ der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain

Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 10.12.2025 für den Bebauungsplan Nr. 26 „Oberer Ortskern Neuenhain“, Stadtteil Neuenhain,

1. die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB,
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Oberer Ortskern Neuenhain“ mit der Begründung einschließlich Vorprüfung zum Bebauungsplanentwurf,
3. die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Oberer Ortskern Neuenhain“ hat eine Größe von 72.506 m² (7,25 ha) liegt im Stadtteil Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus und ist auf dem Lageplan in Abbildung 1 dargestellt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den nördlichen Ortskernbereich von Neuenhain. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Schwalbacher Straße und die Schulstraße (einschließlich) und im Südwesten durch die Königsteiner Straße (ausschließlich) begrenzt. Im Nordwesten befinden sich die Baugrundstücke entlang der Taunusstraße sowie die dahinterliegenden Baugrundstücke im Geltungsbereich. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die an die Hauptstraße und deren Stichwegen angrenzenden Baugrundstücke.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den historisch geprägten Bereich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Untere Hauptstraße“ planungsrechtlich zu erfassen, zu strukturieren und die Erhaltung des historischen Charakters zu sichern. Dabei soll, auch durch behutsame Nachverdichtung, das Ortsbild verbessert und insbesondere denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigt werden. Ein primäres Planungsziel ist die Bewahrung der historischen Baustruktur mit ihrem zum Teil dörflichen, bzw. kleinstädtischen Erscheinungsbild. Im Fall von abgängigen, z.B. baufälligen Gebäuden ist es Ziel, Ersatzbauten zu ermöglichen, wodurch auch wenig oder nicht genutzten Gebäuden, wie z.B. Scheunen ehemaliger landwirtschaftlicher Höfe, neue Nutzungen langfristig ermöglicht werden.

Für den südlichen Bereich, insbesondere an der Schwalbacher Straße und Schulstraße sowie der im Gebiet liegende südliche Abschnitt der Hauptstraße, wird eine Ausweisung als besonderes Wohngebiet festgelegt, um ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu erhalten. Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen an denen, die im Bebauungsplan Nr. 8 „Untere Hauptstraße“ getroffen wurden, da das Gebiet ähnlich strukturiert ist und sich diese Festsetzungen bewährt haben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innentwicklung, wenngleich auch ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Gemäß der Vorprüfung ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB. Somit wird auch eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach BNatSchG und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

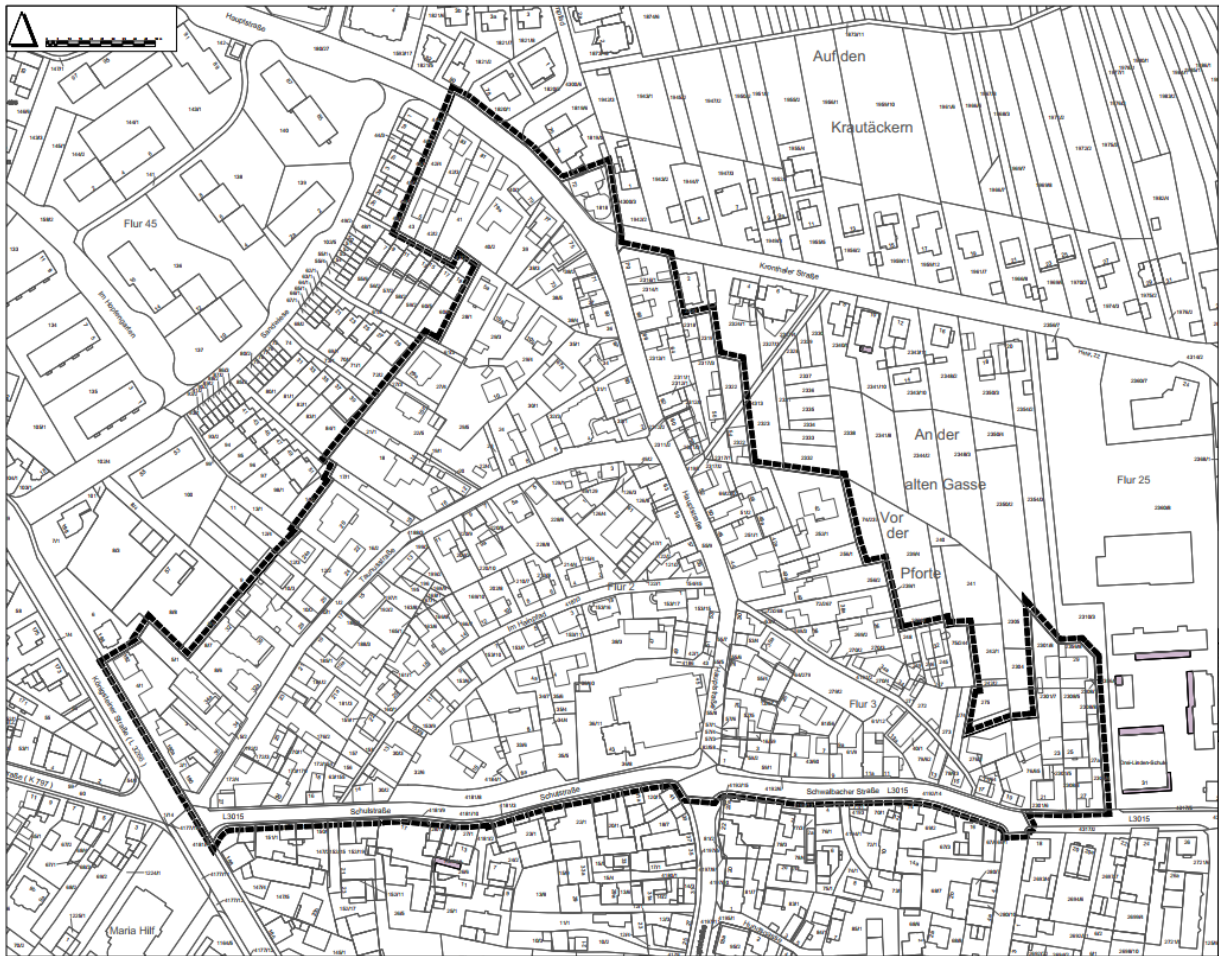


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oberer Ortskern Neuenhain“

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

vom 06.02.2026 bis einschließlich 09.03.2026

durchgeführt.

Für den Beteiligungszeitraum wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 „Oberer Ortskern Neuenhain“ mit Vorprüfung und Begründung auf der Internetseite der Stadt Bad Soden am Taunus (www.bad-soden.de) unter „Stadt“ → „Stadtplanung&Verkehr“ → „Stadtplanung“ → „Bebauungspläne“ → „Bebauungspläne im Verfahren veröffentlicht:

<https://www.bad-soden.de/stadt/stadtplanung-verkehr/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren/>

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Bad Soden am Taunus wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen nach § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Bad Soden am Taunus, Verwaltungsgebäude Neuenhain, Hauptstraße 45, 2. Stock, während der Dienststunden (Montag bis Donnerstag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und Freitag von 8:30 Uhr bis 12.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Zur Erörterung des Bebauungsplans stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung 61 unter der Rufnummer 06196 208-331 und per E-Mail unter abt.61@stadt-bad-soden.de zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, bevorzugt elektronisch an

abt.61@stadt-bad-soden.de.

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Emailadresse oder/und der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen:

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Nach Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro ASL Planergruppe, Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Bad Soden am Taunus, 26.01.2026

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Bekanntmachung am 28.01.2026