

STADT BAD SODEN AM TAUNUS

STADTTEIL NEUENHAIN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 26 „OBERER ORTSKERN NEUENHAIN“



VORPRÜFUNG NACH § 2 Abs. 4 BauGB

Projekt: S 710 / 18
Stand: August 2025

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main
Tel. 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail info@planergruppeasl.de

Inhalt:

Vorprüfung		Seite
1.	Planungsanlass	3
2.	Erfordernis der Vorprüfung	3
3.	Bestand und Prüfung der möglichen Planwirkungen	5
3.1.	Ausmaß der baulichen Ausnutzung im Bebauungsplan gemäß § 14b Abs. UVPG	5
3.2	Ausmaß und Betroffenheit anderer Pläne und Programme	5
3.3	Auswirkungen der Planungsziele auf umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	5
4.	Einschätzung zu möglichen Umweltauswirkungen	11

1. Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teilbereich des historischen Ortskerns des Ortsteils Neuenhain. Der Ortskern ist einem stetigen Verwandlungsprozess unterworfen. Neben strukturellen Ursachen ist hier auch der im Ballungsraum Rhein-Main herrschende Siedlungsdruck maßgebend.

Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die zum Erhalt des historischen und dörflichen Charakters sowie zur Verbesserung des Ortsbildes, auch unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte, beiträgt.

Neben den Erhaltungsaspekten stehen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung, z.B. durch Umnutzung, bauliche Erweiterungen oder teilweise auch Ersatzbauten im Vordergrund der Planung.

2. Erfordernis der Vorprüfung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 ist eine Vorprüfung durchzuführen, wenn die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 20.000 – bis 70.000 m² beträgt. Die Vorprüfung ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 7,25 ha. Innerhalb der allgemeinen und besonderen Wohnbauflächen sind überbaubare Grundflächen (GRZ 1) von insgesamt 27.223 m² planungsrechtlich zulässig. In Bezug auf § 19. Abs. 4 BauNVO fallen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Flächen in einer Größenordnung von weiteren 12.194 m² an, sodass eine überbaubare Gesamtgrundfläche (GRZ 2) von insgesamt ca. 40.000 m² zulässig ist (siehe auch Tab. 1).

Nach diesem Ergebnis, ist somit eine Vorprüfung erforderlich.

	Fläche	Fläche	Fläche	GRZ 1	Fläche	GRZ 2	Fläche	%
Geltungsbereich			72.506					
Wohngebiete		60.301						
Allgemeines Wohngebiet		41.763						
Allgemeines Wohngebiet 01A+ 01B	9.856			0,40	3.942	0,60	5.914	
Allgemeines Wohngebiet 02	157			0,70	110	0,80	126	
Allgemeines Wohngebiet 03	6.518			0,30	1.955	0,45	2.933	
Allgemeines Wohngebiet 04	2.334			0,50	1.167	0,75	1.751	
Allgemeines Wohngebiet 05A+ 05B	2.159			0,35	756	0,53	1.144	
Allgemeines Wohngebiet 06A+ 06B	931			0,60	559	0,80	745	
Allgemeines Wohngebiet 07	9.603			0,40	3.841	0,60	5.762	
Allgemeines Wohngebiet 08	63			0,90	57	0,90	57	
Allgemeines Wohngebiet 09	750			0,60	450	0,80	600	
Allgemeines Wohngebiet 10	5.137			0,45	2.312	0,68	3.493	
Allgemeines Wohngebiet 11	133			0,70	93	0,80	106	
Allgemeines Wohngebiet 12	4.122			0,45	1.855	0,68	2.803	
Besondere Wohngebiete		18.538						
Besonderes Wohngebiet 01	5.406			0,70	3.784	0,80	4.325	
Besonderes Wohngebiet 02	12.033			0,50	6.017	0,75	9.025	
Besonderes Wohngebiet 03	159			1,00	159	1,00	159	
Besonderes Wohngebiet 03A	746			0,80	597	0,80	597	
Besonderes Wohngebiet 04	194			0,60	116	0,80	155	
Verkehrsflächen		11.823						
Straßenverkehrsflächen	8.710							
Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung	1.600							
Fusswege	278							
Parkplätze	1.235							
Grünflächen		355						
Öffentliche Grünflächen	355							
Fläche für Versorgungsanlagen		27						
Fläche für Versorgungsanlagen	27							
Versiegelbare Flächen GRZ 1					27.769			38,30
Versiegelbare Flächen GRZ 2							39.693	54,75
Nach Baurecht versiegelbare Fläche							51.516	71,05

Tabelle 1: Berechnung maximale Versiegelung

3. Bestand und Prüfung der möglichen Planwirkungen

3.1 Ausmaß der baulichen Ausnutzung im Bebauungsplan gemäß § 14b Abs. 3 UVPG (Anlage 2 Nr. 1.1 BauGB)

Überwiegend dominiert das Wohnen. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sind auch Gaststätten sowie Handwerksbetriebe vorhanden.

Es sind keine Bauvorhaben zulässig, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

3.2 Ausmaß und Betroffenheit anderer Pläne und Programme (Anlage 2 Nr. 1.2)

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Innenentwicklung und geringfügige Nachverdichtung steht mit den Inhalten des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (rechtskräftig mit Veröffentlichung im Hessischen Staatsanzeiger (42/2011) am 17. Oktober 2011) im Einklang. Der Bestand und die Planung lassen in den als gemischte Bauflächen gekennzeichneten Bereichen Ausweisungen von allgemeinen und besonderen Wohngebieten zu. Insofern ergeben sich im gewissen Umfang geringfügige Abweichungen zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, die aber dessen inhaltlichen Grundzüge nicht berühren. Damit ist die Planung aus den übergeordneten Planvorgaben entwickelt.

3.3 Auswirkungen der Planungsziele auf umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme

3.3.1 Boden

Die Bestandssituation ist überwiegend von einer für historische Altstadtkerne üblichen dichten Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad geprägt.

Da die Flächen bereits weitgehend bebaut sind, ist davon auszugehen, dass unbeeinträchtigte Böden nur noch in kleinen Bereichen, wie z.B. im Bereich der Grün- und Freiflächen bzw. Hausgärten, vorhanden sind. Damit ist die Bodenfunktion insgesamt bereits deutlich eingeschränkt. Die Bodenfunktion und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen sind deshalb als gering einzustufen.

Laut BodenViewer Hessen (Abfrage 20.03.2019) handelt es sich bei den Böden um:

Hauptgruppe 8 Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung

Gruppe 8.2 Flächen starker anthropogener Überprägung und Gewässer

Untergruppe 8.2 Flächen starker anthropogener Überprägung und Gewässer

Bodeneinheit Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr

Substrat NULL

	Fläche	Fläche	Fläche				Fläche	%
Geltungsbereich			72.506					100,0
Verkehrsflächen		11.234						15,5
Straßenverkehrsflächen	8.403							
Mischverkehrsflächen	1.567							
Parkplätze	208							
Fußwege	1.056							
Grünflächen		355						0,5
Spielplatz	355							
Nettobauland		60.917						84,0
Versiegelt	38.294							
Unversiegelt	22.623							
Versiegelt insgesamt							49.528	68,3

Tabelle 2. Versiegelte Flächen Bestand

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind geringfügige Nachverdichtung und Umstrukturierung möglich. Diese haben aber kaum zusätzliche Bodenversiegelung zur Folge, da es sich bei den Maßnahmen in erster Linie um Umnutzungen oder um Ersatzbauten handelt. Im Bestand sind derzeit ca. 49.528 m² versiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer theoretisch möglichen Versiegelung von insgesamt 51.516 m². Bei dieser Berechnung (s. Tabelle 1) wurde bereits berücksichtigt, dass aufgrund des dichten Baubestands, bei einzelnen Grundstücken eine GRZ auch über 0,8 zulässig ist. Andererseits zeigt die Erfahrung, dass in Baugebieten nicht in jedem Fall die zulässige GRZ ausgenutzt werden.

Somit ist festzustellen, dass in der Gesamtheit die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keiner, bzw. nur zu einer sehr geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodens führen werden.

Durch die weitmögliche Festsetzung niedriger Grundflächenzahlen und eng umgrenzter überbaubarer Grundstücksflächen kann ein Mindestanteil an begrünten Grundstücksfreiflächen gewährleistet werden. Aufgrund der Beeinträchtigungen durch die Vornutzung und den damit verbundenen Änderungen des Schutzgutes Boden, gehen von der Umsetzung der Planung somit keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

3.3.2 Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Der Bach in der ehemaligen Langgasse (heute Hauptstraße) ist seit langer Zeit verrohrt. Das Abwasser wird in ein Mischkanalsystem geleitet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzgebiete III und III B der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Flächen östlich der Hauptstraße liegen zudem innerhalb eines quantitativen Heilquellenschutzgebietes Kronberg Zone D.

Aufgrund der bereits vorhanden großflächigen Versiegelungen ist das Schutzgut Wasser bereits stark beeinträchtigt. Nur noch im Bereich der offenen Grün- und Freiflächen wird Wasser versickert und steht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Bei der Umsetzung der Planung kann es zu weiteren Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kommen. Dabei ist aber nur von kleinflächigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht möglich. Die Einführung eines Trennsystems ist wegen der Entfernung zu Vorflutern und der zu erwartenden hohen Baukosten in naher Zukunft nicht umsetzbar. Durch die Festsetzung zur Errichtung von Zisternen werden positive Effekte für das Schutzgut Wasser erzielt werden.

3.3.3 Klima und Luft

Bad Soden liegt im Rhein-Main-Gebiet, das durch ein mäßig humides Klima mit milden Wintern und warmen Sommern geprägt ist. Im Landesvergleich zählt die Region zu den wärmsten und niederschlagärmsten in Hessen.

Klimadaten:

Mittlere Jahrestemperatur	10 - 11° C
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	600 – 650 mm
Sonnenscheindauer	1551 – 1600 Std. / a

Hauptwindrichtung:	West-Südwest und untergeordnet Ost-Nordost
Wasserbilanz	100 – 200 mm
Tage mit Wärmebelastung:	25,1 – 27,5 d
Tage mit Kältereizen:	20,1 – 25,0 d

Durch die vorhandene Bebauung herrscht typisches Stadtklima vor: Wärmeinseleffekte, geringe Luftfeuchtigkeit, starke Aufheizung tagsüber und geringe Abkühlung in der Nacht, erhebliche Windfeldstörungen mit geringem Luftaustausch und Luftschadstoffbelastungen.

Es sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine weiteren negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation zu erwarten.

Lufthygienisch betrachtet gilt das Gebiet aufgrund der Lage im Ballungsraum sowie durch den Verkehr im Umfeld als vorbelastet (erhöhte CO₂ Konzentration, Feinstaub, Stickoxide). Gemäß dem lufthygienischen Jahresbericht 2012 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie stellt sich die Situation für den Raum Bad Soden wie folgt dar (Jahresmittelwert):

Stickstoffdioxid:	> 20-30 µg/m ³ (Grenzwert: 40 µg/m ³)
Ozon-Konzentration:	> 40– 50 µg/m ³ (120 µg/m ³ dürfen an höchstens 25 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden, gemittelt über 3 Jahre)
Feinstaub PM 10 -Konzentration	> 10-20 µg/m ³ (Grenzwert: 40 µg/m ³)
Schwefeldioxid	> 0-2 µg/m ³ (Grenzwert: 20 µg/m ³)

(Grenzwerte, Zielwerte und Schwellenwerte nach der 39. BImSchV)

Mit der Umsetzung der Planung ist keine Verschlechterung der derzeitigen lufthygienischen Situation verbunden.

3.3.4 Biotope, Flora und Fauna

Besonders wertvolle Biotoptypen sind derzeit im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ausnahme bilden einige ortsbildprägende Einzelbäume. Flora und Fauna werden durch die zumeist anthropogenen Nutzungs- bzw. Biotopstrukturen der Hausgärten und Freifläche in geringer Größe geprägt. Die Arten entsprechen den üblichen in Siedlungen und Gärten.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets ist mit einer verminderten Artenvielfalt zu rechnen ist.

Die 8 ortsbildprägenden Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung gehen gegebenenfalls kleinflächige Biotopstrukturen und damit potentielle Lebensräume für Flora und Fauna verloren. Eine erhebliche Veränderung der Lebensräume für die angestammten Arten ist nicht zu erwarten. Bezogen auf das gesamte Gebiet und sind die Veränderungen insgesamt von geringer Bedeutung.

3.3.5 Ortsbild

Das auch durch die historische Bebauung geprägte Ortsbild soll in seiner Erscheinung erhalten und Fehlentwicklung zukünftig vermieden werden.

Neben der Festsetzung zur Erhaltung der Bebauungsstruktur sind im Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Baulichkeiten und auch insbesondere bezüglich Antennen- und Solaranlagen getroffen.

3.3.6 Erholungsnutzung

Neben den Hausgärten ist lediglich ein kleiner Spielplatz für die Funktionen der Erholungsnutzung bzw. Freizeitgestaltung von Bedeutung.

Der Bebauungsplan sieht diese Flächen für die Erhaltung vor.

3.3.7 Lärm

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die trifft insbesondere die Bauflächen entlang der Königsteiner Straße (L 3266) und der Schulstraße bzw. Schwalbacher Straße (L 3015).

Mit Umsetzung der Planung ist von keiner signifikanten Zunahme der Lärmbelastung auszugehen. Somit sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.3.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich auf 5 Anwesen Einzeldenkmäler.

Bebauungen im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude oder Änderungen an diesen, sind nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Negative Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

3.3.9 Auswirkung auf nationale und europäische Umweltvorschriften

Im Plangebiet sind keine baulichen Anlagen vorhanden oder geplant, die den nationalen oder europäischen Umweltvorschriften entgegenstehen.

3.3.10 Ausmaß auf potentiell umweltrelevante Auswirkungen

Hinweise auf weitere umweltrelevante Auswirkungen, die über die bereits beschriebenen Inhalte hinausgehen sind nicht bekannt. Negative Auswirkungen werden deshalb ausgeschlossen.

3.3.11 Ausmaß der planübergreifenden Auswirkungen

Planübergreifende Auswirkungen, die über die bereits beschriebenen hinausgehen sind nicht zu erwarten.

3.3.12 Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die durch die verbindliche bauleitplanerisch zulässige Nutzung birgt keine besonderen Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit.

3.3.13 Umfang der räumlichen Ausdehnung

Mit der Planung werden die vorhandenen, zum Teil historischen, Baustrukturen gesichert. Geringfügige Nachverdichtungen sind insbesondere durch Umnutzung vorhandener Gebäude

oder durch Ersatzbauten möglich. Eine signifikante zusätzliche Bebauung oder räumliche Ausdehnung über den Geltungsbereich hinaus erfolgt nicht.

3.3.14 Ausmaß der Auswirkungen auf natürliche Merkmale, auf das kulturelle Erbe, durch die Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung von Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Strukturen bzw. Objekte des kulturellen Erbes sind von der Planung nicht betroffen. Ein Überschreiten der Grenzwerte und Umweltnormen wird nicht erwartet.

3.3.15 Sondergebiete der Umweltvorsorge

Im Planungsbereich und an dieses angrenzend sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden. FFH-Gebiete sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4. Einschätzung zu möglichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Vorprüfung nach § 13a BauGB konnten keine umweltrelevanten Veränderungen durch den Bebauungsplan festgestellt werden. Die mit der Planung verbundenen Vorhaben und Maßnahmen sind aus natur- und landschaftsplanerischer sowie umweltrechtlicher Sicht als unbedenklich und unerheblich zu werten. Insofern kann unter Anwendung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien festgestellt werden, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Damit ist ein Planverfahren nach § 13a BauGB zulässig.