

STADT BAD SODEN AM TAUNUS STADTTEIL BAD SODEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „MISCH- UND GEWERBEGEBIET KÖNIGSTEINER STRASSE“

TEILBEREICH I UND III



TEIL A BEGRÜNDUNG - ENTWURF

Projekt: S 782/20

Stand: Mai 2024

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main

Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)
(Stadtplanung)
(Landschaftsplanung)

Inhaltsverzeichnis

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Geltungsbereich	7
4.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	9
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	9
4.2	Landschaftsplan	9
4.3	Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB	10
5.	Bestandsanalyse	11
5.1	Topografie	11
5.2	Verkehr	12
5.3	Bebauung	15
5.4	Landschaft und Grünordnung	18
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	20
5.6	Schutzgebiete	21
5.7	Altlasten	22
5.8	Naturschutz-, Artenschutz- und Biotopschutzrechtliche Belange Bestand	23
6.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	25
6.1	Übergeordnete Planungsziele	25
6.2	Verkehr	26
6.3	Bebauung	28
6.4	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	42
6.5	Landschaft und Grünordnung	45
6.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und für die Regelung des Wasserabflusses	53
6.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz	55
6.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	59
6.9	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	59
7.	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich	65
8.	Planstatistik	71

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M.	7
Abb. 2	Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010, o.M.	8
Abb. 3	Bestandsplan Baugebiet, Teilbereich I und III, Planergruppe ASL, o.M.	11
Abb. 4	Überschwemmungsgebiet, RP Darmstadt Oktober 2021	22
Abb. 5	Rechtsplan Baugebiet, o.M., Planergruppe ASL	25
Abb. 6	Darstellungen Höhenfestsetzungen	37
Abb. 7	Farbskala für Fassaden	39

Anlagen:

Anlage 1	Artenschutzrechtliche Voreinschätzung ehem. Uhde-Gelände, memo-consulting, März 2021	
Anlage 2	Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße" Teilbereich I und III Stadt Bad Soden am Taunus, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt November 2023	
Anlage 3	Bestandsplan, Planergruppe ASL	
Anlage 4	Stellungnahme – Verkehrliche Untersuchung, Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt April 2024	

1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat bereits am 11.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ beschlossen.

Im Planungsverlauf wurde das Gebiet in vier Teilbereiche aufgeteilt. Im mittleren Bereich (Teilbereich II) war zunächst beabsichtigt ein Bürocenter zu errichten. Inzwischen hat die Stadt das ehemalige Gelände der Süwag aufgekauft und beabsichtigt eine Stützpunktfeuerwehr mit ergänzenden Büro- und Wohnnutzungen zu errichten. Der diesbezügliche Bebauungsplan wird parallel zu dem Bebauungsplan Teilbereich I und III in das Beteiligungsverfahren gegeben. Aufgrund der vielschichtigen Planungshistorie der verschiedenen Planwerke sollen die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB erneut durchgeführt werden. Eine Zusammenlegung der Pläne ist jedoch aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungszeiträume nicht vorgesehen.

Von dem Teilbereich I wurde zudem zwischenzeitlich ein Teilbereich IV abgetrennt und als separater Bebauungsplan in das Verfahren gegeben. Der Teilbereich IV umfasst die Fläche eines Teilabschnittes des im Norden geplanten Radweges. Grund für das vorgezogene Verfahren dieses Teilbereiches war die im Hinblick auf Fördergelder erforderliche zeitnahe Schaffung des Planungsrechtes.

In den überwiegend bebauten Teilbereichen I und III drohen gewerbliche Nutzungen durch Wohnnutzungen verdrängt zu werden. Das Planungsziel ist die Gewerbeflächen zu sichern und in den Mischgebietsbereichen ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

Neben der Sicherung der Gewerbenutzungen stehen insbesondere bauliche Erweiterungen, mögliche partielle Neustrukturierungen der Flächen sowie die Schaffung einer Radwegeverbindung im Raum.

2. Rechtsgrundlagen

Ursprünglich war geplant die Bauleitverfahren in beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Aufgrund der Planänderungen errechnet sich in der Summenwirkung eine Versiegelung im Sinne des § 19 BauNVO von ca. 75.000 m². Ab einer Versiegelung von 70.000 m² ist § 13a BauGB nicht mehr anwendbar, sodass eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung und die Erarbeitung von Umweltberichten erforderlich werden.

Rechtsgrundlagen sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

LAGA-Mitteilung 20

LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 G vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 202)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 V vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Bad Soden am Taunus gehört zum Main-Taunus-Kreis und liegt ca. 15 km nordwestlich von Frankfurt und 20 Kilometer nordöstlich von Wiesbaden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Rand der Kernstadt der Stadt Bad Soden am Taunus. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Königsteiner Straße und gliedert sich in zwei unabhängige Teilbereiche auf.

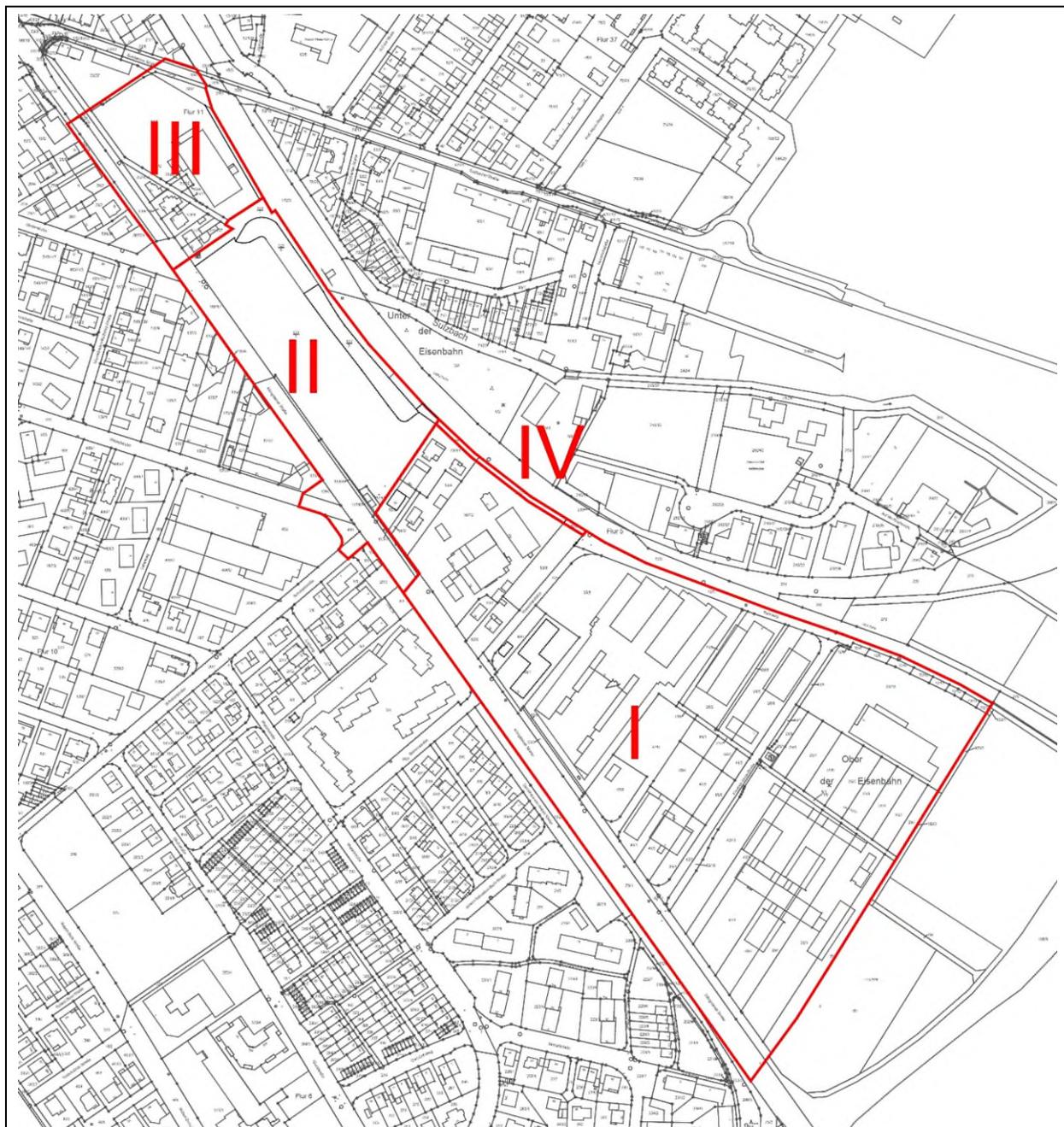


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan, o.M.

Der Teilbereich I wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Königsteiner Straße (einschließlich) im Südwesten
- im Westen durch den Teilbereich II

- im Nordwesten durch den Teilbereich IV
- im Norden durch die Bahnstrecke Bad Soden - Höchst (ausschließlich)
- im Osten durch die Feldflur auf Sulzbacher Gemarkung

Der Teilbereich III wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Königsteiner Straße (einschließlich) im Südwesten
- im Nordwesten durch das bebaute Grundstück am Kreisel
(Flurstück 33/37, Flur 11, ausschließlich)
- im Norden durch die Sulzbacher Straße (einschließlich)
- im Nordosten durch die Bahnstrecke Bad Soden - Höchst (ausschließlich)
- im Südosten durch den Teilbereich II

Teilbereich I:

In der Flur 5 die Flurstücke 24/10, 25/10, 26/4, 26/5,26/6, 26/16, 28/2, 30/5, 30/6, 43/7,43/8, 43/9, 43/10, 43/12, 44/1, 44/2, 44/3, 45/4, 45/6, 46/1, 46/2, 46/3, 47/5, 47/6, 47/17, 50/1, 52/4, 52/5, 53/3, 53/6, 55/9, 56/12, 58/2, 58/3, 58/8, 58/11, 70/3, 71/5, 71/6, 71/7, 72/5, 72/6, 72/7, 72/8, 72/9, 72/10, 72/11, 72/12, 72/13, 72/14 und 75/1 (tlw.)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,57 ha.

Teilbereich III

In der Flur 11 die Flurstücke 33/5 (tlw.), 33/8 (tlw.), 33/38 (tlw.), 35/4, 51/9, 51/10, 51/11, 55/4, 55/6, 55/7, 55/8, 55/9, 127/1, 128/1, 166/14 (tlw.), 166/15 (tlw.), 166/16 (tlw.), 166/17 (tlw.), 176/2 (tlw.), 244/127, 252/128 und 599/128.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha.

4. Übergeordnete Planungsgrundlagen

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (in Kraft getreten mit der Veröffentlichung am 17. Oktober 2011 im Hessischen Staatsanzeiger) ist der Teilbereich I als gewerbliche Baufläche Bestand ausgewiesen. Der Teilbereich III ist als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk.

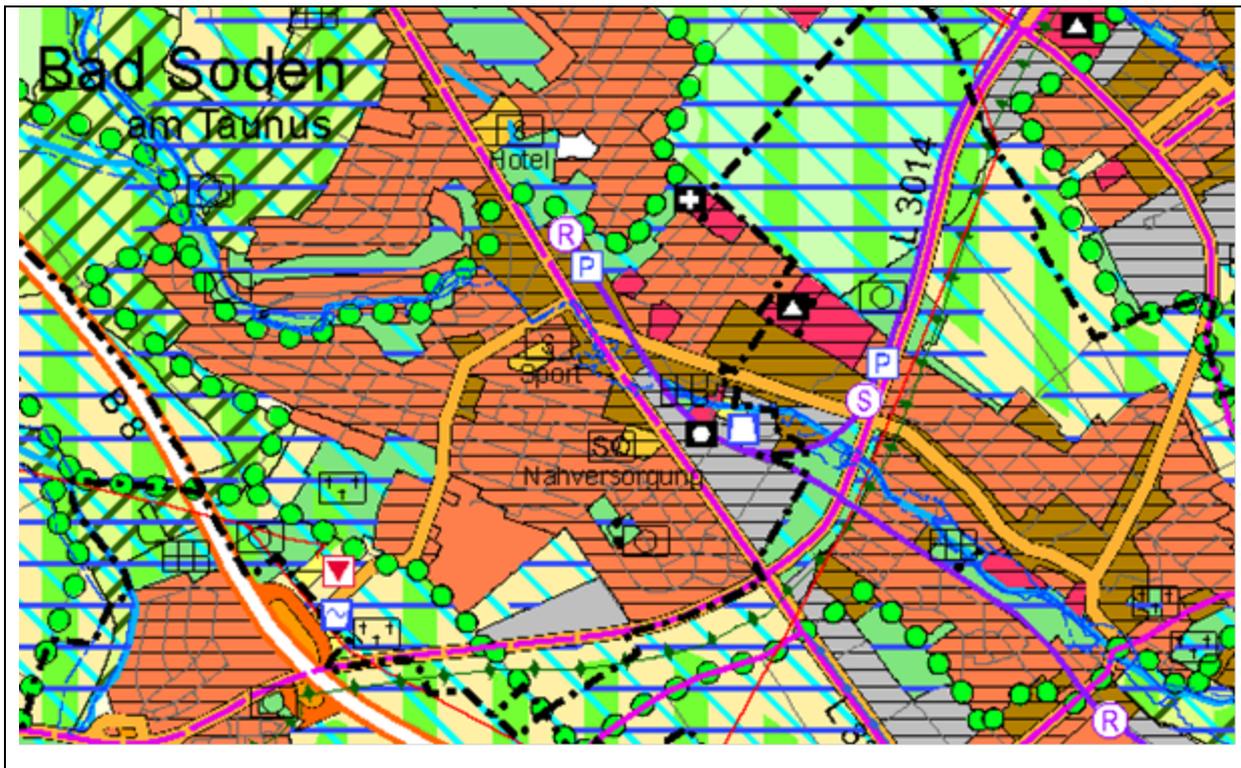


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Genehmigungsexemplar 2011, Darstellung Planstand 31.12.2013, o. M.

Der Teilbereich III wird im Bebauungsplan als Mischgebiet, der Teilbereich I als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf geplante Mischgebietsflächen im Nordwesten des Teilbereiches I und auch der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im Plangebiet II ist eine Berichtigung des Reg-FNP erforderlich.

4.2 Landschaftsplan

Die bestehenden Landschaftspläne des früheren Umlandverbandes Frankfurt (UVF) und der weiteren Mitgliedsgemeinden des Regionalverbandes im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, sind vorerst weiterhin als Fachpläne gültig und als abwägungsrelevante Unterlagen im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan (Entwicklungskarte) des UVF stellt die gesamte Fläche als Siedlungsfläche dar. Im Teilbereich I sind die Teile nördlich der Rosenthalstraße sowie das Uhde-Gelände für die „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen“ vorgesehen. Die Grundstücke dazwischen sind mit dem Ziel „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ versehen. Die Straßenbäume auf der Königsteiner Straße sind zum Teil als flächenhafte Baumreihe dargestellt.

Der Teilbereich III ist mit dem Ziel „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen“ versehen.

4.3 Abwägung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich und ist vollständig bebaut. Die Sicherung der Gewerbeflächen, verbunden mit geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten, hat Vorrang vor etwaigen Flächenentwicklungen im Außenbereich.

5. Bestandsanalyse



Abb. 3: Bestandsplan Baugebiet, Teilbereich I und III, August 2020, Planergruppe ASL, o.M.

5.1 Topografie

Teilbereich I

Im Teilbereich I liegt der Hochpunkt, mit einer Höhe von ca. 150 m über NN, im Südosten des Plangebiets. Im Nordosten, entlang der Bahnlinie, liegt das Höhenniveau bei ca. 134 m über NN. Im Durchschnitt beträgt das Gefälle in Richtung Norden ca. 4,5 %. Insbesondere im Bereich größerer Gewerbebauten wurde das natürliche Gelände terrassiert, sodass an verschiedenen Stellen Böschungen ausgebildet wurden.

Teilbereich III

Der Teilbereich III liegt auf einem insgesamt ebenen Höhenniveau auf ca. 134 m über NN. Richtung Sulzbacher Straße steigt das Gelände leicht um ca. 1 m an. Im Süden und Südwesten wird die Fläche vom Sulzbach durchquert. Entlang des Baches sind höhere Böschungen vorzufinden.

Die vorgefundene Topografie erfordert, vor allen Dingen im Teilbereich I, differenzierte und bereichsbezogene Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen.

5.2 Verkehr

5.2.1 Öffentlicher Nahverkehr

Zwischen Bad Soden am Taunus und Frankfurt verkehrt regelmäßig die S-Bahnlinie 3. Die beiden Bahnhaltepunkte *Bad Soden – Bahnhof* und *Sulzbach – Nord*, befinden sich jeweils in einem 1.000 m – Radius vom Plangebiet entfernt.

Die Stadt Bad Soden am Taunus ist darüber hinaus über verschiedene Buslinien an die umliegenden Städte in der Region angebunden. Im Teilbereich I befindet sich, stadteinwärts betrachtet, eine Haltestelle in Höhe der Königsteiner Straße Nr. 24 (Haltestelle Rosenthalstraße), im Teilbereich III ist eine Bushaltestelle vor dem Haus Königsteiner Straße Nr. 42 (Haltestelle Richard-Wagner-Straße).

Es kann somit festgestellt werden, dass das Plangebiet insgesamt sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

5.2.2 Straßenverkehrsflächen

Das am südöstlichen Ortseingang von der Stadt Bad Soden im Taunus liegende Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an übergeordnete Verkehrsstraßen. Im Südwesten verläuft die L 3266 (Königsteiner Straße) und östlich des Plangebiets die L 3014 (Limespange). Die Entfernung zum Autobahnanschluss der A 66 beträgt ca. 2,7 km.

Teilbereich I

Die interne Erschließung des Plangebiets I erfolgt als ringförmige Erschließung über die Friedrich-Uhde-Straße, den Bahnweg sowie die Rosenthalstraße. Die Ausbaubreiten betragen in der Friedrich-Uhde-Straße ca. 10,0 m (Fahrbahn + beidseitiger Gehweg), in den anderen beiden Straßen ca. 7,0 m (Fahrbahn + einseitiger Gehweg). Die Rosenthalstraße und der Bahnweg wurden 2021 als Fahrradstraße umgewidmet bzw. umgestaltet.

Während der östliche Teil des Gebietes von mehreren Seiten erschlossen wird, ist eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Nordwesten nur über die Königsteiner Straße möglich.

Teilbereich III

Das Grundstück des Discountermarktes ist sowohl über die Königsteiner Straße als auch über die Sulzbacher Straße erschlossen. Die Erschließung der restlichen Gebäude ist nur über die Königsteiner Straße möglich.

Die Königsteiner Straße ist stark vom Verkehr belastet. Bei einer Verkehrszählung im November 2012 wurden im Plangebiet, in einem Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr, 17.000 KFZ (beide Fahrrichtungen) gezählt. Die Sulzbacher Straße ist mit ca. 6.300 Fahrzeugen belastet. (vgl. Lit. 3)

Die Ausbaubreite der Königsteiner Straße einschließlich der Gehwege beträgt ca. 15,0 m. Der auf der nördlichen Seite liegende und auch von Fahrradfahrern genutzte Gehweg, ist durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Im Bereich der Einmündung der Friedrich-Uhde-Straße sind Abbiegespuren markiert. Nordwestlich des Gebiets ist der Ausbau eine Kreisverkehrsanlage geplant durch den der Verkehrsfluss im Einmündungsbereich der Hasselstraße und der Schubertstraße in die Königsteiner Straße verbessert werden soll. In der ursprünglichen Planung war vorgesehen, den Bahnweg über eine Verlängerung nach Westen an den Kreisel anzubinden und die Rosenthalstraße als Fußweg zurückzubauen. Die Umsetzung dieses Konzepts hätte zu einer weiteren Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Königsteiner Straße geführt und eine rückwärtige Erschließung der westlichen Grundstücke im Teilbereich I ermöglicht. Aufgrund von Widersprüchen der betroffenen Eigentümer musste die Planung jedoch fallen gelassen werden.

Größere verkehrstechnische Probleme bezüglich der Erschließung des Plangebietes sind nicht bekannt. Insofern kann die bestehende Erschließungssituation als ausreichend betrachtet werden. Dennoch sollten Maßnahmen ergriffen werden, die eine notwendige Erschließung über die Königsteiner Straße zu vermeiden helfen.

Im Abschnitt zwischen dem Anwesen Bahnstraße Nr. 2 und der Einmündung in die Friedrich-Uhde-Straße fehlt es an einem Gehweg, sodass Fußgänger die Fahrbahn mitbenutzen müssen.

2011 wurde der Verkehrsknoten der L 3266 / L3014 ertüchtigt bzw. ausgebaut. In den für diese Zwecke durchgeführten Verkehrsuntersuchungen wurde das Bebauungsplangebiet, das sei-

nerzeit schon bebaut war, bereits berücksichtigt. Zur Überprüfung der heutigen Verkehrsbelastung hat die Stadt Bad Soden eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse sollen im weiteren Planverlauf in der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert werden.

5.2.3 Fuß- und Radwegverbindung

Für den Radverkehr besteht kein gesondertes Wegenetz. Die Stadt Bad Soden am Taunus hat von dem Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt (Lit. 4) eine Konzeptplanung für die Radverkehrsführung in der Königsteiner Straße erstellen lassen. Der Sachstandsbericht liegt mit Datum vom 04.09.2012 vor. Dieser stellt zwei Varianten zur Führung des Radverkehrs dar. Die 2013 ausgewählte Vorzugsvariante sieht vor, im Teilbereich I auf der Nordseite der Königsteiner Straße, einen Zweirichtungsradweg anzulegen. In Höhe der Einmündung in die Friedrich-Uhde-Straße ist dann eine Überquerung geplant. In Richtung Innenstadt sind, durch Markierungen auf der Fahrbahn, beidseitige Fahrrad- bzw. Schutzstreifen für Radfahrer vorgesehen.

Im Nordosten des Teilbereiches I verläuft ein als Rad- und Fußweg genutzter Weg, der das Plangebiet mit Sulzbach verbindet. Die Verbindung soll über den Bahnweg und einen neu anzulegenden Fuß- und Radweg in den Teilbereichen IV, II und III, zur Sulzbacher Straße geführt werden. In den Teilbereichen II und III wurde der Fuß- und Radweg inzwischen hergestellt. Westlich des Discountermarktgrundstückes im Teilbereich III befindet sich ein Verbindungsweg zwischen der Königsteiner Straße und der Sulzbacher Straße, östlich des Discounters eine Wegeverbindung zur Königsteiner Straße. Eine weitere Wegeverbindung zwischen dem Fuß- und Radweg und der Königsteiner Straße ist im unmittelbaren Anschluss an den Teilbereich III geplant.

Ein gesondertes Fußwegenetz existiert nicht. Es sind straßenbegleitende Gehwegflächen, zum Teil durch Grünstreifen von der Straße abgetrennt, vorhanden. Die Rosenthalstraße verfügt über einen einseitigen Gehweg, die Friedrich-Uhde-Straße über beidseitige Gehwege. In der Bahnstraße gibt es keine gesonderten Gehwege.

5.2.4 Ruhender Verkehr

Teilbereich I:

In der Rosenthalstraße, im Bahnweg und in der Friedrich-Uhde-Straße gibt es keine öffentlich ausgewiesenen Parkplätze. Zum Teil besteht Parkverbot. Im Bahnweg wird zum Teil auf der Südseite im Straßenraum geparkt.

Geparkt wird somit fast ausschließlich auf privaten Stellplatzanlagen. Mit Ausnahme des Bürokomplexes der Königsteiner Straße Nr. 10, der auch über eine Tiefgarage verfügt und einigen untergeordneten Garagengebäuden, findet das Parken auf offenen, z.T. sehr großen, Stellplatzanlagen statt.

Teilbereich III:

Der Lebensmitteldiscountermarkt verfügt über eine großflächige oberirdische Stellplatzanlage, die einen Großteil des Grundstückes beansprucht. Auf den Grundstücken in der Königsteiner Straße Nr. 34 -42 sind sowohl offene Stellplätze als auch Garagen vorzufinden.

Insgesamt ist die Versorgung mit Stellplätzen in beiden Teilbereichen als ausreichend zu betrachten. Der Bürokomplex Königsteiner Straße Nr. 10 steht zum Teil leer. Es ist davon auszugehen, dass auch bei einer Vollbelegung ein ausreichendes Stellplatzangebot besteht.

5.3 Bebauung

5.3.1 Bebauungsstruktur

Teilbereich I

Im Teilbereich I wird die Struktur insbesondere durch die Volumina von großen Verwaltungs- und Bürogebäuden mit bis zu fünfgeschossiger Anmutung (IV Vollgeschosse + I Staffelgeschoss) geprägt. Im Nordosten sind flache, hallenartige Baukörper vorhanden. Im westlichen Bereich prägen eine Schuhfabrik mit ein- bis zweigeschossigen Hallen und einem punktuell bis zu fünfgeschossigen Bürotrakt, sowie eine ganze Reihe kleinstrukturierter, bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden, das bauliche Umfeld.



Foto 1: Bürogebäude Thyssen-Krupp / Uhde



Foto 2: Halle Sicherheitsdienst



Foto 3: Schuhfabrik



Foto 4: Wohnhaus

Die ältere Bausubstanz stammt aus den 1960 und 70er Jahren. Während bei den Bürogebäuden Flachdächer dominieren, sind bei den Hallengebäuden geneigte Dächer, insbesondere Satteldächer, vorherrschend.

Teilbereich III

Im Teilbereich III stellen die historischen Gründerzeitbauten inkl. Nebengebäuden eine Besonderheit im Plangebiet dar. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude bilden ein in sich geschlossenes wirkendes Ensemble aus Einzel- und Doppelhäusern.

Die restliche und größere Teilfläche im Gebiet wird von einem in jüngerer Zeit erstellten Discountermarkt mit großer Stellplatzfläche genutzt.



Foto 5: Gründerzeitgebäude



Foto 6: Lebensmitteldiscounter

Insgesamt zeichnet sich das Gebiet durch eine inhomogene Baustruktur mit stark variierenden Gebäudestrukturen, Geschossezahlen, Grundstücksausnutzungen (GRZ / GFZ) und Gestaltungsmerkmalen aus.

5.3.2 Nutzungen

Teilbereich I

Im östlichen Bereich des Teilbereichs I überwiegen Büro- und Verwaltungsnutzungen verschiedener Betriebe. Neben einem großen Verwaltungsgebäude von Thyssen-Krupp / Uhde befindet sich hier ein Bürokomplex (Königsteiner Straße Nr. 10). Letzterer steht jedoch größtenteils leer. Zwischen den beiden Büro- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich zwei Gebäude in denen u.a. ein kleines Elektrofachcenter sowie die Büroräume eines Bauunternehmens und einer Immobiliengesellschaft befinden. Weiterhin hat sich hier eine Autovermietung angesiedelt. Im Nordosten befinden sich ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein kleineres Bürogebäude mit Betriebswohnung, eine Autowaschanlage sowie die Lagerhalle einer Sicherheitsfirma. Auf dem Anwesen Königsteiner Straße 12 wurden zwischenzeitlich zwei Gebäude zu Gunsten des Neubaus eines Flüchtlingsheimes des Main-Taunus-Kreises abgerissen.

Im Westen hat sich eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzung entwickelt. Neben einer Schuhfabrik, in deren Räumlichkeiten auch die Verwaltung eines Fahrradherstellers mit Verkaufsflächen untergebracht ist, und einem Bistro, sind einige kleinere Wohngebäude vorzufinden.

Teilbereich III

In den Gebäuden entlang der Königsteiner Straße existieren, außer einer Schlosserei, ausschließlich Wohnnutzungen. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter.

Das Bebauungsplangebiet ist hauptsächlich durch Gewerbebetriebe aus der Dienstleistungsbranche geprägt. Eine Ausnahme bildet die Schuhfabrik, die aufgrund der geringen Lärmemissionen jedoch anscheinend keinen Konflikt zu der von Wohngebäuden bestimmten Nachbarschaft darstellt. Zur Absicherung der gewachsenen Wohnstrukturen wird es erforderlich, in Teilbereichen Mischgebietsausweisungen vorzunehmen.

Neben den zwei Lebensmitteldiscountern ist weiterer Einzelhandel vorzufinden. Bei dem Fahrradladen (Königsteiner Straße Nr. 20) handelt es sich um eine untergeordnete Nutzung eines Fahrradherstellers. Der Elektrofachmarkt hingegen stellt eine Hauptnutzung dar.

5.4 Landschaft und Grünordnung

5.4.1 Öffentliches Grün

An der Königsteiner Straße sind Straßenbäume vorhanden. Die Pflanzung mit Alleecharakter besteht hauptsächlich aus alten Platanen. Außerdem kommen rotblättrige Ahornbäume, Rotdorn und Linden vor.

Die Abstände der Bäume untereinander sind unregelmäßig. Die Rotdornbäume können sich gestalterisch, aufgrund der Wuchsform und –höhe, nicht gegen die mächtigen Platanen behaupten. Die Pflanzung wirkt streckenweise lückenhaft und inhomogen. Andere öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Foto 7: Teilbereich I Straßenbepflanzung,
Höhe Königsteiner Straße 16



Foto 8: Teilbereich I, Straßenbepflanzung
Höhe Königsteiner Straße 6



Foto 9: Teilbereich I, Straßenbepflanzung
Höhe Rosenthalstraße



Foto 10: Teilbereich III, Straßenbepflanzung
Höhe Wohnhäuser
Königsteiner Straße 42 - 34

Im Zuge des Ausbaus des Radweges wurden im Anschlussbereich an die Sulzbacher Straßen vorhanden Grünflächen erhalten und in öffentliches Eigentum überführt.

5.4.2 Private Grünflächen

Grünstrukturen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, insbesondere im Bereich der Gewerbegrundstücke, nur in geringem Umfang vorhanden. Zumeist befinden sich im Bereich der Parkplatzflächen Einzelbäume mit Unterpflanzungen.

Teilbereich I

Im Südosten des Teilbereiches I gibt es eine parkähnliche Grünfläche, zum Teil mit altem und ortsbildprägendem Baumbestand. Sitzmöglichkeiten erlauben eine Nutzung zur Kurzzeiterholung (z.B. Pausenzone für Mitarbeiter).

Die Parkplätze des Verwaltungsgebäudes Thyssen-Krupp / Uhde, des Discountmarktes und des östlich gelegenen Bürokomplexes sind mit hochstämmigen Laubbäumen und Bodendeckern begrünt. Der Parkplatz im Mittelabschnitt westlich der Friedrich-Uhde-Straße, ist nur in den Randbereichen spärlich begrünt. Markant erscheinen insgesamt einige Einzelbäume in Bereichen der privaten Grünflächen sowie die Baumhecke auf dem Gelände der Fa. Thyssen-Krupp. Das unbebaute Grundstück zwischen der Fa. Thyssen-Krupp und dem Discountmarkt wird als Wiese genutzt.



Foto 11: Unbebautes Wiesengrundstück



Foto 12: Baumhecke

Teilbereich III

Entlang der Königsteiner Straße befinden sich 5 Wohnhäuser mit privaten Gärten. Der Parkplatz des zweiten Lebensmitteldiscounters ist mit hochstämmigen Bäumen und Bodendeckern begrünt. Die Randflächen zu den benachbarten Grundstücken sind ebenfalls begrünt.



Foto 13: Parkplatz Fa. Lidl



Foto 14: Randeingrünung Parkplatz Fa. Lidl zum Sulzbach

Innerhalb des Teilbereiches III verläuft der Sulzbach parallel zur Königsteiner Straße in einem naturfern ausgebildeten Trapezprofil und schwenkt nach ca. 45 m in südöstliche Richtung ab.



Foto 15: Sulzbach im Bereich des Parkplatzes des Lebensmitteldiscounters (Lidl)



Foto 16: Sulzbach im Bereich der Wohnhäuser

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

5.5.1 Trinkwasser

Das Baugebiet ist im Generellen Wasserversorgungsentwurf aus dem Jahre 2004 berücksichtigt. Das Gebiet liegt in der „Tiefzone Bad Soden“ und wird über das Wasserwerk Sulzbacher Straße, das Pumpwerk Pfitzner Weg und den Hochbehälter Dachsberg versorgt. Der Bedarf an Trink – und Brauchwasser ist über die städtischen Trinkwassergewinnungsanlagen und Wasserlieferungsbeträge gesichert.

5.5.2 Abwasserentsorgung

Das Bebauungsplangebiet findet gleichfalls im Generellen Entwässerungsentwurf aus 2010 (Planziel 2025) Berücksichtigung. Die Zuordnung erfolgt über den Betriebspunkt Bad Soden des Abwasserverbandes Main Taunus. Die Abwässer der nördlich der Rosenthalstraße liegenden Grundstücke werden über das Schneckenpumpwerk Süd geleitet. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Neben den Abwasserleitungen sind keine baulichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung im Plangebiet vorhanden.

5.5.3 Sonstige technische Infrastruktur

Für die Stromversorgung ist die SYNA GmbH zuständig. Die Gasversorgung wird über die Netzdienst Rhein-Main sowie die Mainova-AG gesichert. U.a. ist die Deutsche für Fernmelde- und Telekommunikation zuständig.

Vorhandene Kabel- und Leitungstrassen sind in der Planung zu berücksichtigen.

5.6 Schutzgebiete

5.6.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. der Wassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen 1 – 3 der Stadt Bad Soden. Die Verbote der Schutzverordnung vom 13. April 1970 (StAnz. 22/1970 S. 1114) sind für die Zone III A zu beachten.

5.6.2 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet ist im Teilbereich III von dem Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches betroffen. Das Gebiet wurde mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 04.10.2021 rechtskräftig und berücksichtigt bereits den Bau der Überschwemmungsmulde im Teilgebiet II.

Nr. 5 436.001.020-001.127

Königsteiner Straße 26, Elektroinstallationen, Anlagen- und Antennenbau bis 12/2004

Nr. 6 436.001.020-001.075

Königsteiner Straße 20, 20a, 20b, Schuhfabrik von 08/1958-12/2014 (Ummeldung in 2014, Betrieb ist noch aktiv), Herstellung u. Vertrieb v. Wintergärten, Glasanbauten, Überdachungen, Pergolen in Holz u. Metall von 11/1982 bis 12/2000, Planung und Errichtung von Chemie- und Industrieanlagen und Planungsmodellbau von 06/1984 bis?, Gebäudereinigung nach Art eines Meisterbetriebs aller Art von 02/1997 bis 05/2004.

Nr. 7 436.001.020-001.187

Königsteiner Straße 22, Verkauf von Motorsportteilen, Beratung, Betreuung Rennveranstaltungen, Oltimerservice, Handel mit KFZ von 12/2015 bis 01/2018

Nr. 8 436.001.020-001.136

Bahnweg 2, Handel von u. mit unfallgeschädigten und gebrauchten Fahrzeugen, Bergen und Abschleppen von Fahrzeugen von ? bis 01/2004, KFZ-Zulassungsservice und Abgasuntersuchung sowie KFZ Instandsetzung und Kraftrad Instandsetzung von 04/2007 bis 02/2013

Nr. 9 436.001.020-001.078

Friedrich-Uhde-Straße 7, Allgemeiner Bautenschutz; Entrostungs- und Anstricharbeiten, Herstellung von dafür verwendeten Materialien von ? bis 11/2001

Nr. 10 436.001.020-001.171

Königsteiner Straße 6A, Groß- und Einzelhandel mit Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen 01/2004 bis 12/2017

Nr. 11 436.001.020-001.147

Friedrich-Uhde-Straße 2, Herstellung, Vertrieb von Mahlzeiten, Bewirt. Betriebsrestaurants, Caterer, Großhandel Lebensmittel von 11/1991 bis 06/2012

5.8. Naturschutz-, Artenschutz- und Biotopschutzrechtliche Belange – Bestand

5.8.1 Flora

Die Biotopstrukturen wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme im Sommer 2014 erfasst und sind im Bestandsplan dargestellt.

Wertvolle, insbesondere geschützte Biotope kommen im Plangebiet aufgrund der Nutzungen nicht vor. Die Freiflächen sind durch die starke anthropogene Nutzung und zudem durch die zumeist geringe Flächengröße geprägt. Eine Ausnahme stellt die parkähnliche Grünanlage der Fa. Thyssen Krupp an der Südspitze des Plangebietes dar. Zum einen handelt es sich um eine größere zusammenhängende Grünfläche mit relativ wenigen versiegelten Flächen, zum anderen befindet sich hier ein zum Teil alter Baumbestand mit ortsbildprägendem Charakter.

Insgesamt fehlen aber trotzdem naturnahe Strukturen. Die Vegetation setzt sich aus Arten zusammen, die an den Standorten häufig vorkommen.

An der Königsteiner Straße sind Straßenbäume vorhanden (siehe auch Beschreibung Pkt. 5.4.1). Neben der gestalterischen Aufwertung tragen sie u.a. zu Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Pflanzungen sind nahezu durchgängig und haben Alleecharakter. Sie bestehen hauptsächlich aus alten Platanen. Außerdem kommen rotblättrige Ahornbäume, Rotdorn und Linden vor. Die Bäume stehen zumeist in Pflanzstreifen mit Rasen, z.T. sind sie unterpflanzt.

5.8.2 Fauna

In einem Gespräch mit der UNB am 10.03.20 wurde festgelegt, dass für die unbebaute Fläche im Teilbereich II eine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden soll. Gleiches gilt für eine bebaubare Fläche zwischen der nördlich der Gebäude der Firma Uhde (Thyssen-Krupp). Auf den anderen Flächen erscheinen aufgrund des Bestands bauliche Aktivitäten derzeit eher unwahrscheinlich. Die Untersuchungsergebnisse sind Anlage 1 bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

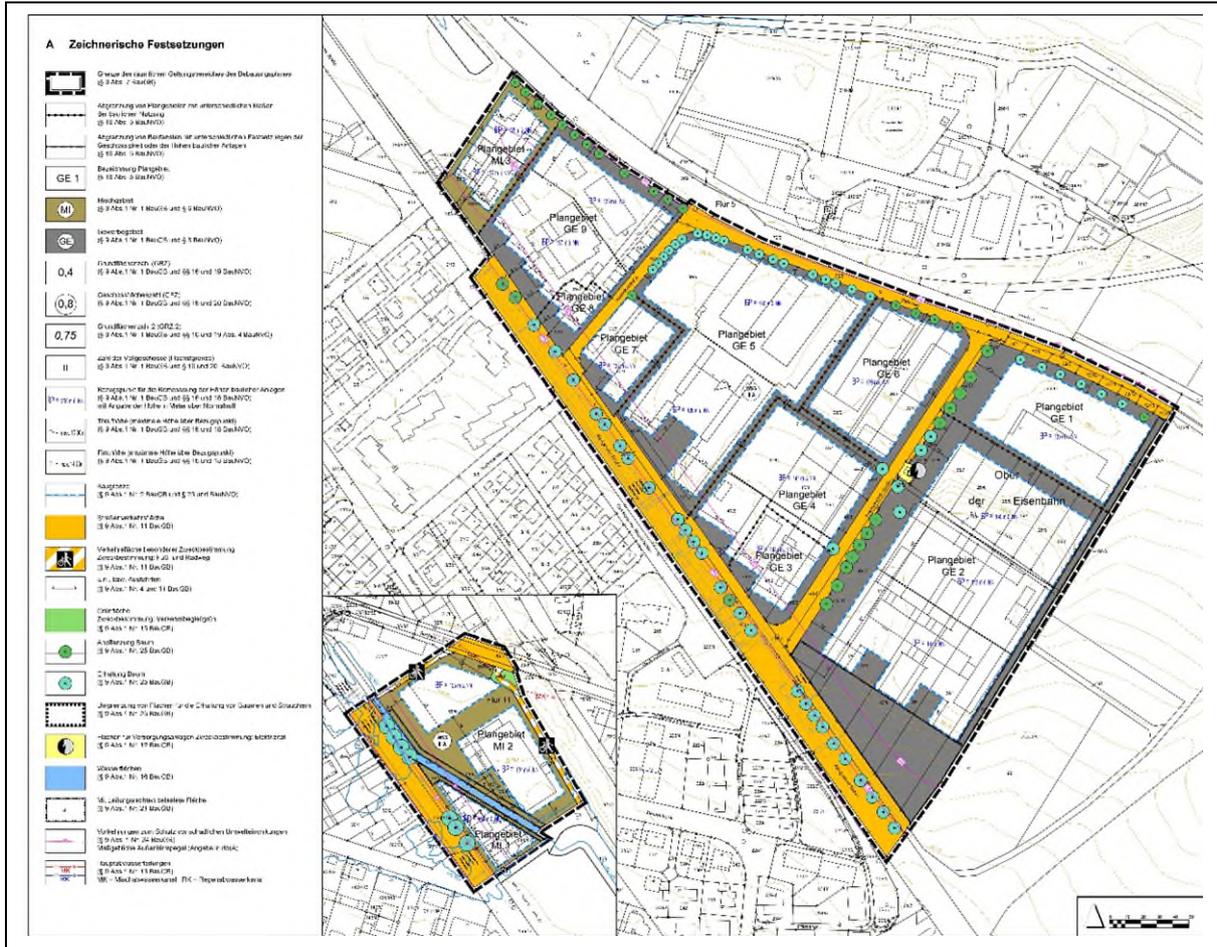


Abb. 5: Rechtsplan Baugebiet, o.M., Planergruppe ASL

6.1 Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet ist teilweise durch überalterte Gewerbestrukturen gekennzeichnet. In der Region besteht insgesamt ein Überangebot an Büroflächen, sodass sich Leerstände insbesondere in älteren, unmodernen Büro- und Verwaltungsgebäuden herausgebildet haben. Grundsätzlich ist auch das Gewerbegebiet an der Königsteiner Straße von dieser Entwicklung bedroht. Die Leerstände in dem Bürokomplex Königsteiner Straße Nr. 10 sind Indikatoren für diesen Trend.

Demgegenüber besteht derzeit eine hohe Nachfrage an Wohnraum, der sich auch durch bauliche Aktivitäten in dem Plangebiet MI 3 widerspiegelt hat. Die Stadt Bad Soden am Taunus verfügt allerdings über nur wenige Gewerbeflächen. Somit ist es von entwicklungspolitischer Bedeutung eine Verdrängung des Gewerbes durch Wohnnutzungen auszuschließen und die Gewerbeflächen langfristig zu sichern.

Das Gewerbe- und Mischgebiet ist verkehrstechnisch sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr und auch an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die in den Siedlungskörper integrierte Lage am Ortseingang spricht eher für die Ansiedlung von hochwertigeren Dienstleistungsnutzungen und potenziell von Handels- und Versorgungseinrichtungen als für die Ansiedlung von lärmintensivem, produzierendem und verarbeitendem Gewerbe.

Bezüglich des Einzelhandels dominiert das der Nachbargemeinde zugehörige Main-Taunus-Zentrum, eines der größten Einkaufszentren Deutschlands. Das Zentrum strahlt weit in die Kerne der umgebenden Städte und die naheliegenden Frankfurter Stadtteile aus. Darüber hinaus geraten die klassischen Einkaufsstandorte in den Innenstädten zunehmend durch den Internethandel unter Druck. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns ist es für die Stadt Bad Soden am Taunus von erheblicher Bedeutung, insbesondere den innenstadtrelevanten Einzelhandel im Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

In dem Bebauungsplangebiet sind teilweise Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe vorzufinden. Dies betrifft den nordwestlichen Bereich des Teilgebietes I sowie den Teilbereich III, welche als Mischgebiete einzuordnen sind. Die anderen Flächen sind fast ausschließlich von Gewerbenutzungen geprägt. Um dem Wohnen keinen weiteren Vorschub zu leisten bzw. keinen Vorrang einzuräumen, werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Im Hinblick auf die Immissionsschutzansprüche benachbarter Wohnnutzungen sind die Gewerbebetriebe hinsichtlich der zulässigen Emissionen jedoch eingeschränkt.

6.2 Verkehr

6.2.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Bezüglich der verkehrlichen Abwicklung des Gesamtverkehrs ist insbesondere der Knotenpunkt Königsteiner Straße / "Limesspange" von Bedeutung. Darüber hinaus ist der Knotenpunkt Hauptstraße / L3014 maßgebend. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (s. Anlage 4) der Dorth Ross Consulting GmbH von 2024 wurde folgendes festgestellt:

„Die verkehrlichen Nachweise haben gezeigt, dass die maßgebenden Knotenpunkte Königsteiner Straße / „Limesspange“ und Hauptstraße / L3014 sowohl im Analyse- als auch im Prognosefall in beiden verkehrlichen Spitzenstunden mit den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) C und D betrieben werden können.

Somit kann festgehalten werden, dass der rechnerisch ermittelte Mehrverkehr durch die neuen Nutzungen keinen negativen Einfluss auf die Verkehrsabwicklung im Umfeld hat.

Es sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen im Umfeld durch den sich ergebenden Rückstau zu erwarten.

Sowohl die Königsteiner Straße als auch die Friedrich-Uhde-Straße und die Sulzbacher Straße verfügen im betroffenen Plangebiet über ausreichend dimensionierte Querschnitte. Die Rosenthalstraße und der Bahnweg, mit geringeren Querschnitten, wurden in jüngerer Zeit als Fahrradstraßen gekennzeichnet bzw. umgestaltet. Die Straßen werden als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert. Für die Königsteiner Straße besteht eine Radwegplanung, die im Bebauungsplan redaktionell dargestellt ist. Da sich Details der Planung noch verändern können, werden auf eine separate Festsetzung der Grünstreifen und auf eine rechtsverbindliche Ausweisung der dargestellten Fahrbahn- und Wegekanten verzichtet.

Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Königsteiner Straße ist es notwendig, die Anzahl möglicher Grundstücksein- und -ausfahrten sowie Anfahrmöglichkeiten von straßenbegleitenden Stellplätzen zu begrenzen (siehe hierzu auch Pkt. 6.3.6).

In Verlängerung des Bahnwegs verläuft, nördlich des Plangebiets GE 1, ein Fuß- und Radweg. Vor dem Hintergrund einer möglichen zukünftigen Gewerbegebietserweiterung (auf Sulzbacher Gemarkung) in Richtung L 3014 ist es sinnvoll, nicht nur den Weg, sondern auch die den Weg begleitende und im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke als Straßenverkehrsfläche zu sichern. Im Bedarfsfall könnte hier eine bis zu 9,0 m breite Straße angelegt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Friedrich-Uhde-Straße,
Bahnweg, Rosenthalstraße:
Straße und Weg nördlich
Plangebiet GE 1:

Straßenverkehrsfläche

Königsteiner Straße: In der Königsteiner Straße ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Grundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus, 6,50 m. Eine Ausnahme hiervon bildet das Plangebiet GE 2. Grundstückszufahrten sind hier nur von der Friedrich-Uhde-Straße aus zulässig.

Nachrichtliche Übernahme:

Königsteiner Straße: Fahrbahnaufteilung gemäß Straßenplanung vom 27.02.2013
(nicht rechtsverbindlich)

6.2.2 Fuß- und Radweg **(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Es ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt Bad Soden am Taunus eine, von der Königsteiner Straße losgelöste, Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Sulzbach zu schaffen. In den Teilbereichen II, III und IV wurde dieser zwischenzeitlich gebaut.

Entsprechend des realisierten Bestandes wird für den Fuß- und Radweg im Teilbereich III nordöstlich des Plangebietes MI 2 eine 3,00 m breite Trasse ausgewiesen. Die Rossert- und Bahnstraße wurden 2021 als Fahrradstraße ausgebaut bzw. beschildert. Im Hinblick auf die gewünschte Flexibilität für zukünftige Planungen wird auf die Festlegung einer Zweckbestimmung verzichtet. Die Ausweisung des vorhandenen Radweges nördlich des Gewerbegebietes GE 1 erfolgt als Straßenverkehrsfläche in der gesamten Breite der Wegeparzellen. Hierdurch wird ein möglicher Ausbau als Erschließungsstraße für eine etwaige gewerbliche Erweiterung in der Zukunft ermöglicht.

Nordwestlich des Plangebiet MI 2 verläuft ein separater Fuß- und Radweg, der die Königsteiner Straße mit der Sulzbacher Straße verbindet. Der Weg soll erhalten werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Fuß- und Radweg

nordöstlich Plangebiete

MI 2:

nordwestlich Plangebiet

MI 2:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung; Fuß- und Radweg

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die Ausweisung des Mischgebietes im Teilgebiet III (Plangebiete MI 1 und MI 2) begründet sich im vorgefundenen Bestand mit Wohn- und mischgenutzten Gebäuden sowie des Einzel-

handelsgewerbes. Ähnliches gilt für das Mischgebiet im Nordwesten des Teilgebiets I (Plangebiet MI 3). Hier befinden sich neben Wohngebäuden auch mischgenutzte Gebäude mit einem zahntechnischen Labor sowie Büronutzungen.

In den Mischgebieten werden die nach der BauNVO zulässigen Nutzungen überwiegend zugelassen. Von den zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Sexshops. Tankstellen sind in ausreichendem Maße auf der Königsteiner Straße vorhanden. In dem Mischgebieten sind sie darüber hinaus, aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur bzw. der Lage, nicht sinnvoll. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten, der Bordelle und der Sexshops begründet sich in dem Ziel, keine Störungen der Wohnnutzungen hervorzurufen. Für die Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebietsbereich Flächen bereitgehalten.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Mischgebiete:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften so wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Die Ausweisung der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 9 begründet sich aus den vorhandenen und künftig zu sichernden Gewerbenutzungen. Bei den vorhandenen Wohnnutzungen handelt es sich überwiegend um (genehmigte) untergeordnete Wohnflächen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsleiter und Betriebsinhaber. Ausnahmen bilden zwei genehmigte kleinere Wohnhäuser im Plangebiet GE 8. Aufgrund des geringen Flächenanteils mit nur 1,5 % der Gesamtgewerbefläche prägen sie die Eigenart des Gebietes nicht, sodass hier eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gerechtfertigt ist.

In den Gewerbegebieten werden die nach der BauNVO zulässigen Nutzungen überwiegend zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Tankstellen, Lagerplätze, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops sowie Anlagen für soziale Zwecke.

Der Ausschluss der Tankstellen begründet sich aus den bereits vorhandenen Tankstellen in der Königsteiner Straße sowie den gewünschten höherwertigen Nutzungen. Lagerplätze, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops werden aufgrund des Ziels einen Trading-Down-Effekt zu vermeiden und in dem Plangebiet hochwertige Betriebe anzusiedeln, gleichfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss der Anlagen für soziale Zwecke nimmt Bezug auf die Zulässigkeit von temporären Flüchtlingsheimen nach § 246 Abs. 10 BauGB welchen nur in Gewerbegebieten zulässig sind, in denen Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind. Ziel der Stadt Bad Soden ist es hingegen aufgrund der knappen Flächenressource eine dauerhafte gewerbliche Nutzung abzusichern und sozialem Zwecken dienende Einrichtungen an anderen Standorten zuzulassen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, als ausnahmsweise zulässige Nutzung, wird auf die rückwärtigen und auch wohnungsfernen Plangebiete GE 1 und GE 6 beschränkt. Eine Störung, insbesondere der Büronutzungen, soll hierdurch reduziert werden.

Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt analog zur Zielvorgabe des Regionalen Flächennutzungsplanes in Gewerbegebieten (s. Pkt. Z 3.4.3-3, Textteil RegFNP 2010). Danach sind Einzelhandelsflächen nur in Form von Flächen für die Selbstvermarktung als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben zulässig. Weiterhin dürfen von diesen Flächen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Ausnahme hiervon bilden der bestehende Lebensmitteldiscounter im Plangebiet GE 1, ein Einzelhandelsbetrieb für Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse im Plangebiet GE 3 sowie ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Fahrräder und Zubehör im Plangebiet GE 9. Diese Nutzungen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Als Ausnahme weiter zugelassen werden sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da es sich bei den im Gebiet vorkommenden Wohnungen nicht nur um Betriebswohnungen handelt, wird es erforderlich die bestehenden Wohnungen auf Grundlage des § 10 (1) BauNVO zu sichern. Neben der Erneuerung und Sanierung werden auch geringfügige Erweiterungen mit bis zu 10% der vorhandenen Wohnflächen zugelassen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gewerbegebiete:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops
- Anlagen für soziale Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
> in den Plangebieten GE 1 und GE 6:
- Vergnügungsstätten,
> in dem Plangebiet GE 1:
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel bis zu einer BGF von 1.200 m², wenn von Ihnen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen,
> in dem Plangebiet GE 3:
- Einzelhandelsflächen mit dem Sortimenten Haushaltsgeräte und elektronischen Erzeugnissen bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m²,
> in dem Plangebiet GE 9:
- Einzelhandelsflächen mit dem Sortiment Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör,

- > in dem Plangebiet GE 8:
- in Verbindung mit §1 Abs.10 BauNVO sind zulässig:
Die Erneuerung und Sanierung von Wohngebäuden und Wohnungen sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude und Wohnungen bis zu 10% der vorhandenen Wohnflächen.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die Festlegungen zur Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den Höchstwerten im Bestand. Im Teilbereich I werden maximal vier Vollgeschosse, im Teilbereich III maximal zwei bis drei Vollgeschosse zugelassen. Oberhalb der Vollgeschosse ist darüber hinaus im Plangebiet MI 1 und MI 2 und in den Gewerbegebieten ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzungen über die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen leiten sich aus Bebauungsdichten im Bestand sowie aus den bereits in den ersten Vorentwürfen des Gesamtbebauungsplanes aufgestellten Zielvorgaben ab. Im Bereich der Gewerbegebiete GE 3 bis GE 6 wird die maximale GRZ mit 0,6, die maximale GFZ mit 1,5 festgelegt. In dem am unmittelbaren Ortsrand liegenden und durch einen hohen Grünanteil geprägten Plangebieten GE 1 und GE 2 wird zur Wahrung der Grünstrukturen die maximal zulässige GRZ auf 0,5 abgesenkt. In den weniger dichten und hoch bebauten Gewerbegebieten (GE 7 bis GE 9) kommt es zu einer weiteren Absenkung der Dichtevorgaben, mit einer maximalem GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 1,2.

Im Bereich der Plangebiete MI 1 und MI 3 werden ebenfalls eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgelegt. Im Plangebiet MI 2 wird der Wert von der GRZ auf 0,5 erhöht. Hintergrund ist hier eine städtebaulich wünschenswerte kompakte Randbebauung, die die baulich-räumlich kaum strukturierte Fläche, gestalterisch und ggf. auch funktional aufwerten könnte.

Im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich einerseits und den hohen Bedarf an befestigten Flächen in Gewerbegebieten andererseits, ist es sinnvoll eine maximale Grundflächenzahl 2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 festzulegen. Im Bereich der Siedlungsrandeingrünung und den parkähnlichen Grünbeständen ist diese auf einen maximalen Wert von 0,75 begrenzt. In den übrigen Gewerbegebieten beträgt diese 0,8. In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 beträgt diese aufgrund der kleinteiligeren Bebauung mit Wohnnutzungen 0,6. Im Mischgebiet MI 2 wird diese aufgrund der vorhandenen und zulässigen größeren Baulichkeiten auf 0,75 erhöht.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

GE 1 und GE 2:	Vollgeschosse: max. IV, GRZ = 0,5, GFZ = 1,5, GRZ 2 = 0,75
GE 3 bis GE 6:	Vollgeschosse: max. IV, GRZ = 0,6, GFZ = 1,5, GRZ 2 = 0,80
GE 7 bis GE 9:	Vollgeschosse: max. IV, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, GRZ 2 = 0,80
MI 1:	Vollgeschosse: max. II, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, GRZ 2 = 0,60
MI 2:	Vollgeschosse: max. III, GRZ = 0,5, GFZ = 1,2, GRZ 2 = 0,75
MI 3:	Vollgeschosse: max. III, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2, GRZ 2 = 0,60

Alle Plangebiete: Die angegebenen Werte der Grund- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist maximal ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudefläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu der angegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl 2 überschritten werden.

6.3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Im Teilbereich I hat sich entlang der Königsteiner Straße eine schrägwinklig auf die Straße ausgerichtete Parzellen- und Gebäudestruktur entwickelt. Teilweise verfügt die Bausubstanz auch über eine kammartige Ausprägung.

Die Baugrenze entlang der Königsteiner Straße wird, dem Gestaltungsmotiv folgend, stufenförmig angeordnet. Im Bereich des Planungsgebietes GE 2 tritt das Baufenster aufgrund der vorgelagerten Parkanlage von der Straße zurück. Hier wird jedoch die Kammstruktur des vorhandenen Gebäudes aufgenommen. Die gewählte Führung der Baugrenze unterstützt die Entwicklung einer der Bebauung vorgelagerten Grünstruktur und führt somit zu einer Stärkung der grünbetonten Gestaltung in der Königsteiner Straße.

Entlang der anderen Straßen- und Grundstücksgrenzen werden die Baugrenzen in einem parallelen Abstand angeordnet. Vorzugsmaße sind hier 3,00 oder 5,00 m. Auf der Ostseite der Friedrich-Uhde-Straße ist ein Abstand des Baufensters von 15,00 bis 18,00 m vorgesehen. Hierdurch sollen vorhanden Grünstrukturen von einer Bebauung freigehalten werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Teilbereich I

Königsteiner Straße: Gestaffelte Baugrenzen

Sonstiges Plangebiet: Baugrenzen in Parallelführung zu Straßen- und Grundstücksgrenzen (Vorzugsmaße 3 und 5 m)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

6.3.4 Bauweisen (§22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete kommen offene oder abweichende Bauweisen mit Baukörperlängen von über 50 m vor. Ziel ist es, diese Bauweisen weiterhin zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiete

MI1, MI3, GE7 bis GE9: Offene Bauweise
Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

GE1 bis GE6 und MI2: Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Bauweisen nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch mit der Maßgabe, dass die abweichende Bauweise eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten darf.

6.3.5 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen leiten sich aus dem Erscheinungsbild der Bestandsbebauung und den Festsetzungen über die Geschosszahl ab. Zur Ermittlung der zulässigen Höhen werden bereichsbezogenen Bezugspunkte mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt. Die Festlegung der Bezugspunkte orientiert sich an dem angenommenen Schnittpunkt der Fassade mit dem angenommenen Hochpunkt im Bestandsgelände. Die zulässigen Gebäudehöhen sind dann in Bezug zu dieser Höhenvorgabe zu ermitteln.

Für den Fall einer Bebauung mit Staffelgeschossen werden eine maximale Gebäudehöhe des obersten Vollgeschosses sowie eine maximale Höhe des Staffelgeschosses vorgegeben. Im Fall von Gebäuden mit geneigten Dächern sind die maximale Trauf- und Firsthöhe zu berücksichtigen. Technische Aufbauten bleiben in einem gewissen Umfang unberücksichtigt.

Berechnungsbeispiel Plangebiet GE 5 > Bürogebäude IV + S:

	Relative Höhe	Höhe über NN
Bezugspunkt		136 m ü. NN
Höhe Regelgeschoss	3,50 m	
Anzahl Vollgeschoss	4	
Höhe Vollgeschosse	14,00 m	
Höhe Sockel und / oder Attika	1,00 m	
Zulässige Höhe oberstes Vollgeschoss über Bezugspunkt	15,00 m	151 m ü. NN
Höhe Staffelgeschoss mit Attika	4,00 m	
Zulässige Höhe Staffelgeschoss über Bezugspunkt	19,00 m	155 m ü. NN

Berechnungsbeispiel Plangebiet MI 1 > Wohngebäude II + D:

	Relative Höhe	Höhe über NN
Bezugspunkt		134 m ü. NN
Höhe Regelgeschoss	3,00 m	
Anzahl Vollgeschoss	2	
Höhe Vollgeschosse	6,00 m	
Höhe Sockel und / oder Drempe	1,00 m	
Zulässige Traufhöhe über Bezugspunkt	7,00 m	141 m ü. NN
Höhe Dachgeschoss	4,00 m	
Zulässige Firsthöhe über Bezugspunkt	11,00 m	145 m ü. NN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete:

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die innerhalb der Baufenster dargestellten Höhen über NN zu wählen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut mit Schnittpunkt Außenwand.

Firshöhe

Die Firshöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firshöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt.

Höhe Oberstes Vollgeschoss

Die zulässige Höhe des obersten Vollgeschosses ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Vollgeschosshöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut oder Attika des obersten Vollgeschosses.

Höhe Staffelgeschoss

Die zulässige Höhe des Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschosse im Sinne der HBO) ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Staffelgeschosshöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut oder Attika des Staffelgeschosses.

Technische Aufbauten

Technische Aufbauten in Form von linearen Strukturen, wie z.B. Antennenanlagen, Blitzableiter sowie Abgas- und Lüftungsrohre bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt.

Technische Aufbauten in Form volumenbildender Bauteile, wie z.B. Treppenaufzüge und Einhausungen von Lüftungsanlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, wenn sie eine

Höhe von 3 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden. Technische Aufbauten in Form von Solaranlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, sofern sie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden.

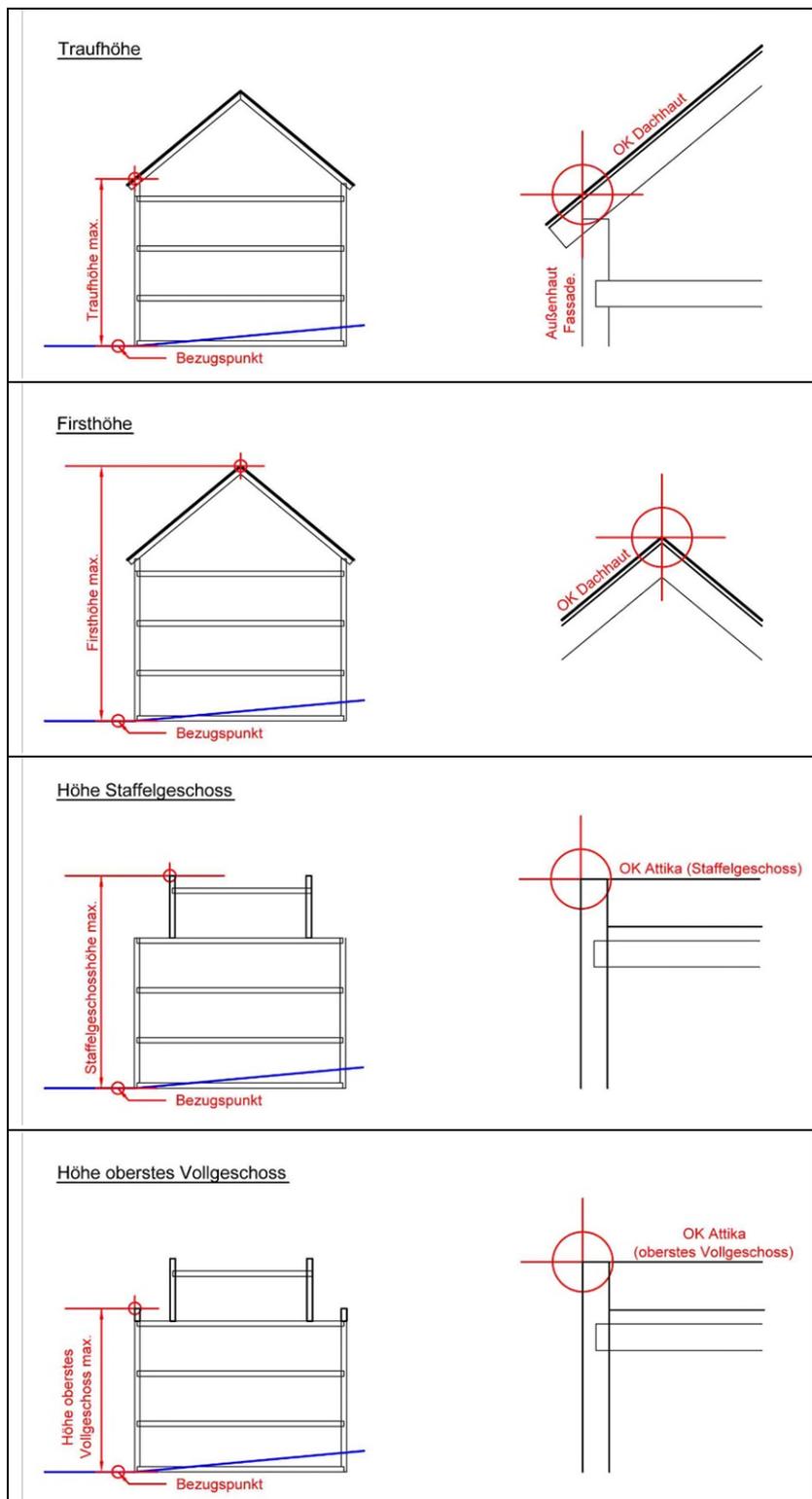


Abb. 6: Darstellungen Höhenfestsetzungen

6.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht in den für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen, zulässig. Zur Begrenzung der Zufahrten sind Stellplätze, die entlang der Königsteiner Straße angeordnet werden, nur zulässig, wenn diese über eine mindestens 1,0 m breite Abstandsfläche zur Straße verfügen und über eine separate Zufahrt angefahren werden können. Aus gestalterischen Gründen sind diese Abstandsflächen mit Hecken zu begrünen.

Oberirdische Garagen und Carports sind, da Volumen bildend, nur in den überbaubaren Flächen oder in seitlichen Grenzabständen zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete: Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind, mit Ausnahme der Flächen und der Einzelstandorte zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, allgemein, auch in den nicht überbaubaren Flächen, zulässig.

Königsteiner Straße: Entlang der Grundstücksgrenze zur Königsteiner Straße sind Stellplätze nur zulässig, wenn diese über separate Zufahrten angefahren werden können und über einen mit Hecken begrüntem Abstandstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,0 m verfügen.

Hinweise- und Empfehlungen:

Alle Plangebiete: Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus

Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus - Stellplatzsatzung ist zu beachten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bezüglich der Nebenanlagen sind aufgrund des gewerblichen Charakters des Gebietes, mit Ausnahme der Flächen und der Einzelstandorte zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, keine Einschränkungen vorgesehen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Plangebiete: Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Flächen und der Einzelstandorte zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, allgemein zulässig.

6.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Festsetzungen werden einige gestalterische Rahmenbedingungen festgelegt:

Gebäudegestaltung

Definierte Rücksprünge bei Staffelgeschossen tragen zu einer Gliederung der „Dachlandschaft“ bei und helfen zu vermeiden, dass Staffelgeschosse als Vollgeschosse wahrgenommen werden.

Innerhalb von Gewerbegebieten entstehen oft großvolumigen Bauten mit grellen und ortsbildbeeinträchtigenden Fassadengestaltungen. Gerade am Städteingang (Entrée) von Bad Soden am Taunus ist es von Bedeutung eine zurückhaltende Farbgestaltung zu gewährleisten.

So wird festgesetzt, dass mindestens 70% der Fassaden großvolumiger Gebäude mit einer zurückhaltenden Farbgestaltung versehen werden müssen.

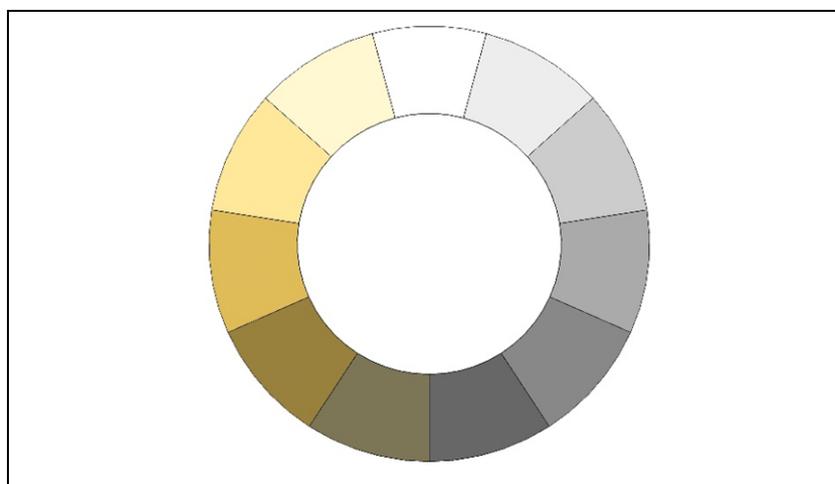


Abb. 7: Farbskala für Fassaden

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Gestaltung der
baulichen Anlagen:

Staffelgeschosse

Fassaden von Staffelgeschosse, die oberhalb eines maximal zulässigen Vollgeschosses liegen, müssen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss straßenseitig um mindestens das Maß der Höhe des Geschosses selbst von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt werden. Zu den anderen Seiten betragen die Abstände mindestens 1,50 m, bei Baukörperbreiten unter 10 m mindestens 0,50 m.

Fassadengestaltung

Bei großvolumigen Gebäudekomplexen oder Einzelgebäuden mit mindestens einer Fassade mit einer Länge über 20 m sind die Fassaden wie folgt zu gestalten:

Mindestens 70 % der Fläche einer Fassadenabwicklung ist in weißen, beige, ockerfarbenen, braunen oder grauen Farbtönen zu gestalten. Flächen für Tor-, Tür- und Fensteranlagen sind hierbei nicht mit einzubeziehen.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung gestalterischen Wildwuchses werden weiterhin Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Ziel ist es, Umfang und Art der Werbeanlagen zu reduzieren und so ein ausgewogenes Erscheinungsbild am Ortseingang zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Werbeanlagen:

Generell:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig und müssen sich in der Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Zulässig sind:

Werbeanlagen an Fassaden:

Pro Fassade ist maximal eine Werbeanlage mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig. Die Werbeanlage darf über die Gebäude- oder Dachkante (Attika oder Traufe) des obersten Geschosses nicht hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen:

Pylone sind unzulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe über 3,00 m über Gelände sind nur in Form von Werbefahnen zulässig. Auf einem Grundstück ist maximal eine Werbefahne pro angefangener ha Grundstücksfläche mit einer maximalen Masthöhe von 8,00 m über dem Gelände zulässig. Die Werbefahnen sind an einem Standort zu konzentrieren.

Beleuchtung:

Skybeamer und sich bewegende oder blinkende Beleuchtungsanlagen sind unzulässig.

Abfall- und Wertstoffbehältnisse

Weiteres Gestaltungsthema sind Abfall- und Wertstoffbehältnisse. Diese sollen so angeordnet und eingefasst werden, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Abfall- und

Wertstoffbehälter:

Die Standflächen für Abfall – und Wertstoffbehältnisse auf privaten Grundstücken sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

Einfriedungen

Auch Einfriedungen wirken stark in den öffentlichen Raum und können dazu beitragen, Angsträume zu erzeugen. Insbesondere entlang der Königsteiner Straße wird daher das Ziel verfolgt, eine offene Gestaltung mit niedrigen Einfriedungen zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Königsteiner Straße:

Einfriedungen entlang der Königsteiner Straße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in folgender Form zulässig:

- Hecken
- Hecken in Kombination mit Metallzäunen

Andere

Grundstücksgrenzen: Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m in folgender Form, einzeln oder in Kombination, zulässig:

- offen wirkende Metall- und Holzzäune
- Hecken
- Sockelmauern mit einer Höhe bis zu 1,00 m
- Mauerpfeiler mit einer Höhe bis zu 1,50 m

Allgemein: Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

6.4 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

6.4.1 Stromversorgung

Erfordernisse zum Ausbau der Stromversorgung bestehen derzeit nicht. Sofern es zu neuen Bebauungen kommt, sind diese künftig nicht auszuschließen. Die im Teilbereich I befindliche Trafostation wird planungsrechtlich festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Friedrich-Uhde-Straße: Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6.4.2 Wasserversorgung

Maßnahmen zur Erweiterung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage sind in den Teilbereichen I und III für den Planziel-Horizont 2020 nicht vorgesehen.

Der Brandschutz ist für 96 m³ / h für S h gewährleistet. Für größere Entnahmemengen ist der Brandschutz im Rahmen der Bauanträge oder Nutzungsänderungen kostenpflichtig nachzuweisen.

6.4.3 Gasversorgung

In der Königsteiner Straße verlaufen Gasleitungen der Netzdienste Rhein-Main. Eine Darstellung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Hinweise- und Empfehlungen:

Erdgasleitungen

Zu den Erdgasleitungen sind Schutzabstände einzuhalten. Für jeden Bauzustand ist eine Mindestabdeckung von 60 cm zu gewährleisten. Voraussetzungen für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Strom-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen und derer Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzusprechen.

6.4.4 Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Bei Bauarbeiten sind nachfolgende Auflagen zu beachten:

Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet:

Telekommunikationsleitungen

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungstrassen wird gebeten die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) über den zentralen Posteingang (t-nl-sw-

pti34-fs@telekom.de) der Telekom Deutschland GmbH zuzusenden.

6.4.5 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die Mischkanalisation angeschlossen. Ansonsten sind im Bebauungsplanangebot keine Erweiterungen der öffentlichen Abwasseranlagen erforderlich. Im Plangebiet MI 2 verläuft ein öffentlicher Mischkanal über eine private Grundstücksfläche. Die Leitung ist mit einem im Bebauungsplan dargestellten Leitungsrecht gesichert.

Eine nachträgliche Umrüstung in ein Trennsystem ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Zur Reduzierung des abzuführenden Niederschlagswassers werden jedoch der Einbau von Zisternen und eine Brauchwassernutzung festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Hauptversorgungs- und
Hauptabwasserleitungen:

Hauptleitungen unterirdisch

Innerhalb des Bebauungsplanes sind die Hauptwasserleitungen der Stadt Bad Soden am Taunus dargestellt, sofern sich diese innerhalb privater Flächen befinden.

Flächen für die Rückhaltung
und Versickerung von
Niederschlagswasser
sowie die Nutzung von
Brauchwasser:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem aktuellen Stand der Technik zur Gartenbewässerung und oder als Brauchwasser zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen. (Hinweis: Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Taunus-Kreises sind zu beachten.)

Das Mindestvolumen der Zisternen gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus von mindestens 25 l/qm bzw. mindestens 3 m³ bei reiner Gartenbewässerung und mindestens 50 l/qm bzw. mindestens 7m³ bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist jeweils um 50 % zu erhöhen.

Die Zisternen sind (als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung) derart zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert.

Hinweise- und Empfehlungen:

Brauchwasser / Zisternenhaltung

Bezüglich des Einbaus von Zisternen und der Brauchwassernutzung wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung (AbwBS) der Stadt Bad Soden am Taunus vom 01.06.2020 verwiesen.

6.5 Landschaft und Grünordnung

6.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Rahmen der Errichtung des Fuß- und Radweges wurden im Teilgebiet III Grünflächen in das öffentliche Eigentum übergeführt, welche als solche im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Öffentliche Grünflächen: Im Plangebiet sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

6.5.2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.5.2.1 Straßen- und wegbegleitende Bäume

Im Plangebiet sind eine größere Anzahl von Straßen- und wegbegleitender Bäume vorhanden. Neben der gestalterischen Aufwertung tragen sie u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Ziel ist es diese Strukturen zu erhalten und zu ergänzen. Abgängige Bäume oder für den Standort nicht geeignete Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die vorhandenen, zum Teil alten, Bäume in der Königsteiner Straße prägen maßgeblich das Erscheinungsbild der Straße, obwohl die Baumpflanzung nicht durchgängig und zum Teil lückig ist. Der Alleecharakter soll erhalten und weiter gefördert werden. Zur Vereinheitlichung ist die Entwicklung in Richtung einer Baumart zu lenken. Besonders die Rotdornbäume können sich, aufgrund ihrer Wuchsgröße und Wuchsform, gestalterisch nicht gegen die mächtigen Platanen behaupten. Abgängige Gehölze sind durch Platanen zu ersetzen. Auf einen ausreichenden Pflanzabstand ist dabei zu achten, damit die Bäume ihren typischen Habitus entwickeln können. Auf eine ausreichende Größe des Pflanzstandortes / Baumgrube ist zur langfristigen Sicherung der Standortqualität zu achten.

Entlang der Friedrich-Uhde-Straße, des Bahnweges, Rosenthalstraße und des geplanten Fuß- und Radweges befinden sich auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen, die gestalterische Bedeutung für die Straßen- und Wegeräume haben. Außerdem sind die Bäume bedeutend für das Stadtklima. Auch diese linearen Strukturen sollen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtgebiet:

Erhaltung von Bäumen

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu entwickeln. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen, oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen (Mindeststammumfang (StU) der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Im Bereich der Königsteiner Straße sind abgängige Bäume ausschließlich durch Ahornblättrige Platanen - *Platanus hispanica*, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 20 - 25 cm zu ersetzen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm bzw. 12 cbm. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen.

Anpflanzung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Zuge der Ausführungsplanung der Straße festzulegen. Auf der Ostseite

der Königsteiner Straße sind ausschließlich Ahornblättrige Platane - *Platanus hispanica*, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 20 - 25 cm zu pflanzen. Bei den übrigen Bäumen sind „Zukunftsbäume“ gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden. Dabei ist mind. die Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 18 - 20 cm zu verwenden. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm bzw. 12 cbm. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.

Pflanzliste 1 - Zukunftsbäume:

Pflanzqualität mind. 3 x v., StU 18 – 20 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> „Cleveland“	-	kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> „Emerald Queen“	-	Spitzahorn
<i>Malus tschonoskii</i>	-	Wollapfel
<i>Prunus x schmittii</i>	-	Zierkirsche
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	-	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“	-	Schmalkron. Mehlbeere

Hinweise und Empfehlungen

Baumschutzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Soden am Taunus ist zu beachten.

6.5.2.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel ist eine möglichst naturnahe Bepflanzung entlang des Sulzbaches. Aus diesem Grund sollen standortfremde und nicht heimische Gehölze entfernt werden und durch heimische und standortgerechte Pflanzen ersetzt werden. Die Lebens- und Standortbedingungen für Flora und Fauna werden damit verbessert.

Pflanzungen übernehmen neben stadtgestalterischen Funktionen auch klimatische und ökologische Funktionen, die zur Aufwertung des Plangebietes beitragen. Deshalb sollen die vorhandenen Strukturen erhalten und neue z.B. am Ortsrand als Übergangselement zwischen dem bebauten Bereich und der freien Landschaft geschaffen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Pflanzungen am Sulzbach: Die Bepflanzungen am Sulzbach sind zu pflegen und zu erhalten. Auf 50 % der Fläche sind Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Standortfremde und nicht einheimische Gehölze sind zu entfernen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in der Qualität Bäume: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt; Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu pflanzen. Die übrige Fläche ist max. zweimal jährlich zu mähen und als gehölzfreie Uferzone herzustellen und zu erhalten. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig

Pflanzungen

Pflanzungen im Plangebiet

GE 2 entlang der

Königsteiner Straße

(Parkanlage):

Der Charakter der Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm zu pflanzen.

Pflanzungen

Pflanzungen in den

Plangebieten GE 1

und 2 entlang des

östlichen Siedlungsrandes: Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in der Qualitäten Bäume: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt; Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu pflanzen.

6.5.2.3 Begrünung Tiefgaragen

Zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet allgemein und den damit verbunden positiven Auswirkungen auf das Klima, das Arten- und Biotoppotenzial für Flora und Fauna, die Regenwasserbewirtschaftung und das Ortsbild sollen Tiefgargen begrünt werden. Zudem können sie als Erholungsflächen für die Kurzzeiterholung im Plangebiet dienen und damit auch die Lebensqualität für den Menschen verbessern.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtgebiet: Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,80 m dicke Erdüberdeckung erhalten, die auch eine Begrünung mit Gehölzen ermöglicht.

6.5.2.4 Begrünung Stellplatzanlagen / Begrünung Carports

Zur Erhöhung des Grünanteils im Bereich der Freiflächen sollen Bäume gepflanzt werden. Bei Neupflanzungen ist die optimale Entwicklungsmöglichkeit der Bäume ein gesetztes Ziel. Die offene Baumscheibe muss mind. 8 m² betragen, um einen Mindestwurzelraum von 12 m³ zu gewährleisten. Als Orientierung dienen die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ gemäß der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils aktuellen Fassung. Bäume wirken sich positiv auf das Lokalklima, die Luftqualität, als Sauerstoffproduzent und Ortsbild aus. Zudem ist es ein potenzieller Lebensraum für Tiere.

Zusätzliche Begrünungen von Carports mit Rank- und Kletterpflanzen tragen zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet bei mit den gesamten positiven Auswirkungen auf Ortsbild, Klima und Erweiterung der Lebensräume für Tiere.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtgebiet: Gemäß der Stellplatzsatzung ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Es sind für die Begrünung von Stellplätzen standortgerechte Bäume zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ / Baum umfassen. Weiterhin sind unbefestigte Baumscheiben zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.2.5 Dachbegrünung

Innerhalb der Plangebiete bestehen Verdichtungspotenziale. Werden diese Potenziale beansprucht, kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Zur Kompensation und grünordneri-

schen Aufwertung, aber auch zur Verbesserung des Kleinklimas und andere Landschaftspotentiale wie Boden und Wasser, sollen die neuen Gebäude überwiegend mit begrünten Dächern ausgestattet werden. Ausnahme bildet das von der gründerzeitlichen Bebauung geprägte Plangebiet MI 1, welches in seinem Erscheinungsbild mit steilen Dächern erhalten bleiben soll.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiete GE 1 bis GE 9

und MI 2:

Dachbegrünung

In den Plangebieten GE 1 bis GE 9 und MI 2 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.2.6 Fassadenbegrünung

Die Begrünung der Fassaden trägt nicht nur zur Verschönerung des Bauwerks und den davon ausgehenden positiven Wirkungen auf das Ortsbild bei. Sie übernehmen auch wichtige bauphysikalische, lufthygienische und stadtökologische Funktionen. Insbesondere wirken sie sich positiv auf die Qualität der Stadtluft und das Stadtklima aus.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtgebiet:

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je lfm Wand.

6.2.7 Begrünung entlang der Bahnlinie

Eine Begrünung der bahnbegleitenden Flächen ist wünschenswert. Doch sollen zum Schutz der Bahnlinie vor negativen Einflüssen durch Windbruch oder Bewuchs und den damit ggf. verbundenen Einschränkungen im Bahnverkehr, im Umfeld der Bahnlinie weder windbruchgefährdete noch kriechende oder stark rankende Gehölze gepflanzt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Entlang Bahnlinie:

Bei der Bepflanzung der Grundstücke entlang der Bahnseite ist die Verwendung von windbruchgefährdeten Hölzern (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) nicht zulässig.

6.2.8 Begrünung der privaten Freiflächen

Zur Erhöhung des Grünanteils sind die privaten Freiflächen dauerhaft zu begrünen. Dabei soll zur Förderung des Arten- und Biotoppotentials auf die Verwendung invasiver Arten verzichtet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Private Freiflächen. Vorgärten und sonstige Gartenfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/ Splitt oder Schotter hergestellt werden.
Die Verwendung von invasiven Arten ist unzulässig.

6.2.9 Befestigung von privaten Freiflächen

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und damit zum Schutz der Landschaftspotentiale Boden und Wasser werden Festsetzungen zur Versiegelung der privaten Freiflächen getroffen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Private Freiflächen: Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Hofflächen auf privaten Grundstücksflächen sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit wassergebundenen Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster mit wasserdurchlässigem Unterbau, Drainfugenpflaster etc., zu befestigen. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen für die Warten und Pflege von Kraftfahrzeugen. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

6.2.10 Schutzmaßnahmen von Grünstrukturen

Zur Sicherung von Grünstrukturen im Falle von Baumaßnahmen sollen Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtes Plangebiet: Bei Baumaßnahmen sind zu erhaltenen Grünflächen und Einzelbäume durch Zäune oder Absperrvorrichtungen vor Nutzungen und Beeinträchtigungen, z.B. durch Befahrung oder Nutzung als Lagerfläche, zu schützen. Bei den Bäumen ist mind. der Traufbereich plus 1,50 m entsprechend zu sichern.

6.2.11 Artenschutz

Als Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Anlage 1) stellt Memo-Consult folgendes fest:

„Nach cursorischer Beurteilung ist im Plangebiet mit Vorkommen freibrütender Vogelarten der Hecken und Baumkronen zu rechnen, durch die Ortsrandlage auch mit Arten, die innerorts sonst kaum auftreten. Auch für Eidechsen ist das Gelände grundsätzlich als Teillebensraum unter Einbeziehung von Nachbargrundstücken geeignet. Im Fall einer Bebauung ist dies im Vorfeld genauer zu untersuchen.

Artvorkommen, die eine Bebauung grundsätzlich ausschließen, sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.“

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde sind zum Schutz der Insekten Einschränkungen bezüglich der Außenbeleuchtungen festgesetzt. Bezüglich der Vögel und Fledermäuse ist der Einbau von Nisthilfen und Quartieren an Gebäuden für Vögel- und Fledermäuse empfohlen. Weiterhin wird auf die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiträume hingewiesen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtes Plangebiet: Zur Vermeidung der Verdrängung oder Beeinträchtigung von Tieren durch unangepasste Lichtquellen sind im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von $< 70^\circ$ zur Vertikalen zu verwenden.

Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Im Falle von Abbruchmaßnahmen und Neubebauungen, insbesondere von derzeit unbebauten Freiflächen, sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen. Untersuchungsinhalte und Maßnahmen sind mit Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bezüglich des Artenschutzes ist auf das Bundesnaturschutzgesetz zu verweisen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden wird empfohlen Niststeine für Vögel und Einbauquartiere für Fledermäuse vorzusehen. Umsetzungsbeispiele können der Anlage des dem Bebauungsplan beigefügten Artenschutzgutachtens entnommen werden.

6.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.6.1 Wasserflächen

Im Teilbereich III verläuft der Sulzbach. Dieser wird als Wasserfläche festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Sulzbach: Festsetzung als Wasserfläche

6.6.2 Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Sulzbaches ist ein Überschwemmungsgebiet (HQ 100) amtlich festgesetzt, welches nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

Die Bestandsbebauung in dem betroffenen Bereich ist rechtlich gesichert. Bei einer Neubebauung, z.B. im Westen des Plangebiets MI 2, ist getrennt von einem Bauantrag ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen, in welchem ausgleichende Retentionsmaßnahmen festgelegt werden.

Nachrichtliche Übernahme:

Teilbereich III: Darstellung der Überschwemmungslinie HQ 100

Hinweise und Empfehlungen:

Hochwasserschutz

Entlang des Sulzbaches gelten die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Insbesondere sind die §§ 76 bis 78 WHG zu beachten. Weiterhin gilt das Hessische Wassergesetzes (HWG). Insbesondere ist § 45 HWG zu beachten.

6.6.3 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Wasserschutzzone III A. Die Verbote der Schutzordnung von 13. April 1970 (StAnz. 22/1970 S. 1114) sind für die Zone III A zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme:

Gesamtgebiet: Darstellung Wasserschutzgebiet

Hinweise und Empfehlungen:

Wasserschutz - Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich) der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus (Tiefbrunnen 1-3 des Wasserwerks Sulzbacher Straße). Die Verbote der Schutzordnung von 13. April 1970 (StAnz. 22/1970 S. 1114) sind für die Zone III A zu beachten.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Hinblick auf Lärmbelastungen im Plangebiet wurde im November 2023 von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, eine Schallimmissionsprognose durchgeführt (vgl. Anlage 2, "Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 50 'Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße' Teilbereich I und III Stadt Bad Soden am Taunus", Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt November 2023“).

Bezüglich des Verkehrslärmes kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass das Plangebiet durch den Verkehrslärm der Königsteiner Straße und der S-Bahnlinie stark vorbelastet ist. Folgendes wird hierzu ausgeführt:

„Verkehrslärm

Beurteilung

Gemäß Abb. 1.1 im Anhang wird im südlich gelegenen Teilbereich I durch die Gesamtbeurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs im Tagzeitraum in den Gewerbegebieten der hier geltende Tag-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 65 dB(A) überwiegend eingehalten. Entlang der Königsteiner Straße kommt es in einem schmalen Streifen auf den Grundstücken zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 4 dB(A). Im Mischgebiet im Norden des Teilbereiches I ist der hier geltende Tag-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 60 dB(A) lediglich im Gebietsinneren eingehalten. Zur Bahntrasse hin kommt es auf den Grundstücken zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A), zur Königsteiner Straße hin zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 9 dB(A).

Gemäß Abb. 1.1 im Anhang ist im nördlich gelegenen Teilbereich III durch die Gesamtbeurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs im Tagzeitraum in den Mischgebieten der hier geltende Tag-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 60 dB(A) im Gebietsinneren um bis zu ca. 1 dB(A) überschritten, auf den Grundstücken zur Bahntrasse hin um bis zu ca. 6 dB(A), zur Königsteiner Straße hin um bis zu ca. 9 dB(A).

Bis zu Tag-Beurteilungspegeln von 64 dB(A), dem Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete, sind gemäß Kap. 3.1 grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt und die Abwägung kann zum Ergebnis kommen, dass hier Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, Gärten) ohne zusätzliche Maßnahmen uneingeschränkt nutzbar sind.

Gemäß Abb. 1.2 im Anhang wird im südlichen gelegenen Teilbereich I durch die Gesamtbeurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs im Nachtzeitraum in den Gewerbegebieten der hier geltende Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 55 dB(A) überwiegend eingehalten. Zur Bahntrasse und zur Königsteiner Straße hin kommt es auf den Grundstücken zu

Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 7 dB(A). Im Mischgebiet im Norden des Teilbereiches I ist der hier geltende Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 50 dB(A) im Gebietsinneren um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten, auf den Grundstücken zur Bahntrasse und zur Königsteiner Straße hin um bis zu ca. 11 dB(A).

Gemäß Abb. 1.2 im Anhang ist im nördlich gelegenen Teilbereich III durch die Gesamtbeurteilungspegel des Straßen- und Schienenverkehrs im Nachtzeitraum in den Mischgebieten der hier geltende Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 50 dB(A) im Gebietsinneren um bis zu ca. 7 dB(A) überschritten, auf den Grundstücken zur Bahntrasse und zur Königsteiner Straße hin um bis zu ca. 14 dB(A).

Da im Nachtzeitraum Außenwohnbereiche i. d. R. nicht genutzt werden bzw. keinen höheren Schutzanspruch als am Tage besitzen, kann im Nachtzeitraum der Schwerpunkt "Schutz der Außenwohnbereiche" auf den Schwerpunkt "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.“

In der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt: Erstellung von Lärmschutzwänden, Maßnahmen zur Reduzierung von Fahrgeräuschen, Nutzungsgliederung, Einhaltung von Mindestabständen, Riegelförmige Gebäudestellungen, Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Außenwohnbereichen (passiver Schallschutz), Grundrissorientierung sowie Maßnahmen an der Verglasung.

Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie fehlender Flächen können aktive Schallmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle entlang der Königsteiner Straße und der Bahnlinie) nicht realisiert werden. Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung können auch durch eine Nutzungsgliederung oder durch die Einhaltung von Mindestabständen keine Lösungen für einen umfassenden Schallschutz im Hinblick auf die Verkehrslärmeinwirkungen herbeigeführt werden. Auch erscheint eine Lärmreduzierung durch die Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten oder durch den Einbau von sog. Flüsterasphalt aufgrund der Verkehrsbelastungen bzw. der allgemeinen Anforderungen an die Landesstraße in naher Zukunft nicht umsetzbar zu sein. Somit verbleiben passive Maßnahmen für die Gebäude und im Falle von Neu- und Umbauten eine gezielte Grundrissorientierung sowie lärmabschirmende Bauweisen im Hinblick auf Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche.

Bezüglich des Gewerbelärms wurde untersucht, inwieweit es sinnvoll ist, Lärmkontingente im Bebauungsplan festzusetzen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

"Eine Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärmemissionen gemäß DIN 45691 /12/ ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die Planung genügt im Hinblick auf die umliegenden Gewerbegebiete sowohl formal als auch*

faktisch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG /11/.

Die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz sind erfüllt und es kommt zu keinem Immissionskonflikt zwischen den bestehenden Gewerbegebieten und dem geplanten Vorhaben.

Durch das geplante Vorhaben resultieren damit keine Einschränkungen bestehender und zukünftiger Betriebe und Anlagen über das bereits heute bestehende Maß hinaus."

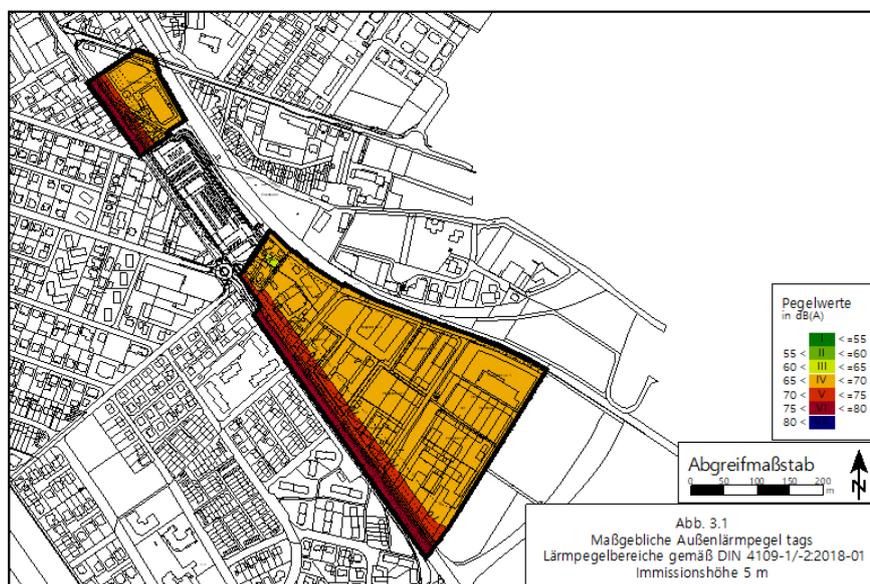
***Anmerkung des Gutachters:** Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist auch im Hinblick auf die Gliederung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes erfüllt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtes Plangebiet: Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung bei einer Immissionshöhe von 5 m über Gelände.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet MI 2 in der Parzelle 55/7 verläuft ein Mischabwasserkanal, der erhalten werden soll. Die Leitungen sind als solche gekennzeichnet und die beanspruchte Fläche im Rahmen einer textlichen Festsetzung mit einem Leitungsrecht gesichert.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Mit Leitungsrechten

belastete Flächen: Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen bestehen Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Bad Soden am Taunus.

6.9 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Anlässlich der Stellungnahmen der Behörden werden zu den Themen Denkmalschutz, Altflächen, Kampfmittelfunde und Bodenschutz folgende Hinweise aufgenommen:

Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Altflächen

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz vom 14.01.21 sind in der Altflächendatei des Landes Hessen folgende Altflächen erfasst:

Nr.1 436.001.020-001.138

Königsteiner Straße 44, Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art, KFZ-Zubehör, Reparaturwerkstätte und Selbstfahrer Vermietung, bis 12/2005

Nr. 2 436.001.020-001.170

Königsteiner Straße 36, Heizungs- und Sanitärhandwerk von 12/2008 bis 10/2013

Nr. 4 436.001.020-001.097

Königsteiner Straße 26A, Herstellung von Zahnersatz von 03/1984 bis 12/2001

Nr. 5 436.001.020-001.127

Königsteiner Straße 26, Elektroinstallationen, Anlagen- und Antennenbau bis 12/2004

Nr. 6 436.001.020-001.075

Königsteiner Straße 20, 20a, 20b, Schuhfabrik von 08/1958-12/2014 (Ummeldung in 2014, Betrieb ist noch aktiv), Herstellung u. Vertrieb v. Wintergärten, Glasanbauten, Überdachungen, Pergolen in Holz u. Metall von 11/1982 bis 12/2000, Planung und Errichtung von Chemie- und Industrieanlagen und Planungsmodellbau von 06/1984 bis?, Gebäudereinigung nach Art eines Meisterbetriebs aller Art von 02/1997 bis 05/2004.

Nr. 7 436.001.020-001.187

Königsteiner Straße 22, Verkauf von Motorsportteilen, Beratung, Betreuung Rennveranstaltungen, Oltimerservice, Handel mit KFZ von 12/2015 bis 01/2018

Nr. 8 436.001.020-001.136

Bahnweg 2, Handel von u. mit unfallgeschädigten und gebrauchten Fahrzeugen, Bergen und Abschleppen von Fahrzeugen von ? bis 01/2004, KFZ-Zulassungsservice und Abgasuntersuchung sowie KFZ Instandsetzung und Kraftrad Instandsetzung von 04/2007 bis 02/2013

Nr. 9 436.001.020-001.078

Friedrich-Uhde-Straße 7, Allgemeiner Bautenschutz; Entrostungs- und Anstricharbeiten, Herstellung von dafür verwendeten Materialien von ? bis 11/2001

Nr. 10 436.001.020-001.171

Königsteiner Straße 6A, Groß- und Einzelhandel mit Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen 01/2004 bis 12/2017

Nr. 11 436.001.020-001.147

Friedrich-Uhde-Straße 2, Herstellung, Vertrieb von Mahlzeiten, Bewirt. Betriebsrestaurants, Caterer, Großhandel Lebensmittel von 11/1991 bis 06/2012

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei den Flächen Nr. 1,2,4,5 und 6-11 bisher nicht bekannt. Auf Fläche Nr. 6 ist bei Bodeneingriffen aufgrund der Art und Dauer der gewerblichen Nutzung die Entsorgungsrelevanz des Aushubs zu prüfen. Ggf. ist mit verteuertem Bodenaushub zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist die Prüfung der Entsorgungsrelevanz erforderlich. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Kampfmittelfunde

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Anlässlich der angrenzenden S- Bahntrasse weist die Deutsche Bundesbahn auf folgendes hin:

"Die angrenzende Bahnstrecke darf durch das Vorhaben des Bebauungsplanes weder gestört noch gefährdet werden, nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen sind zu beachten.

Inanspruchnahme

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der Abstimmung mit der DB Netz AG. Bei Bauarbeiten im Grenzbereich ist die Deutsche Bahn AG erneut zu beteiligen. Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarschaftsrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Oberleitung

Auf die Gefahren der 15000 V Spannung der in unmittelbarer Nähe befindlichen Oberleitungsanlage und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hingewiesen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc. ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass

unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahngelände

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.“

Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Deutsche Bundesbahn

Baumaßnahmen entlang der Bahnlinie bedürfen enger Abstimmung mit der DB Netz AG. Dies betrifft insbesondere einzuhaltende Abstandsflächen, das Betreten der Bahnanlagen, Bauarbeiten und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Bahnlinie, den Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, die Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen, den Umgang mit Oberleitungen, Kabeln und Leitungen, Planung von Lichtzeichen, die Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern sowie Immissions- und Haftungsfragen. Näheres siehe hierzu Begründung des Bebauungsplanes.

7. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Eine Bilanzierung der beiden Teilbereiche des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV vom 01.09.2005, GVBl. I S. 624, zuletzt geändert am 22.09.2015, GVBl. S. 339,340). Die Berechnungen sind in den Tabellen 1 und 2 dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen insgesamt eine zusätzliche Erhöhung der versiegelten Flächen im Teilbereich I von ca. 59.600 auf 70.700 und im Teilbereich III von 8.600 auf 9.300 m², sodass die mögliche Zunahme ca. 12.000 m² beträgt. Zur Kompensation ist eine konsequente extensive Dachbegrünung vorgesehen

Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass erst bei Neu- und Ersatzbauten die Dachbegrünungen zum Tragen kommen. Der Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass lediglich 50 % der nach der GRZ (1) zulässigen Überbauung mit einer extensiven Dachbegrünung realisiert wird. Für das auf den restlichen Dachflächen anfallenden Regenwassers wird von einer Zisternenhaltung mit Brauchwassernutzung oder Versickerung ausgegangen.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO setzt der Bebauungsplan zudem die Obergrenzen der Versiegelung für Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische baulichen Anlagen fest.

Die verbleibenden Freiflächen werden demnach als begrünte Flächen, tlw. mit unterschiedlichen Wertigkeiten je nach Festsetzungsart, bilanziert.

Bilanz Teilbereich I

Bestand							
Nutzungstyp	Typ Nr.	WP je m ²				Fläche in m ²	Summe Biotopwert
Straße, Weg befestigt Parkplätze	10.510 und 10.520	3				41.898	125.694
Wege unbefestigt	10.530	6				1.343	8.058
Gebäude	10.710	3				18.714	56.142
Wiese	6.350	21				1.465	30.765
Hecke	2.500	20				756	15.120
Baumreihe / Baumgruppen	4.210	34				1.814	61.676
Parkanlage mit Baumbestand*	11.222	25				7.856	196.400
Straßenbegleitgrün	11.221	14				2.237	31.318
Grünflächen, Begleitgrün	11.221	14				15.163	212.282
Hausgarten	11.221	14				4.479	62.706
	Typ Nr.	WP je m²	Anzahl	Fläche / Baum			
<i>Einzelbaum Bestand, Straßenbäume</i>	4.120	23	34	65			50.830
<i>Einzelbaum Bestand, Wirkung öffentlicher Raum</i>	4.120	23	28	20			12.880
Summe						95.725	863.871

Planung							
	Typ Nr.	WP je m ²	Fläche in m ²	GRZ / %	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Summe Biotopwert
Straße, Gehwege	10.510	3	16.119			16.119	48.357
Trafo	10.510	3	105			105	315
Gewerbegebiet 1			7.695				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,50	3.848		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		1.924	36.551
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		1.924	11.543
> Freifläche					3.848		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,25	1.924		
> davon Pflanzbindung - Siedlungsrandeingrünung	2.500	23				343	7.889
> davon gärtnerisch	11.221	14				1.581	22.131
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,25		1.924	11.543
Gewerbegebiet 2			25.543				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,50	12.772		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		6.386	121.329
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		6.386	38.315
> Freifläche					12.772		
> davon begrünt minimaler Anteil				0,25	6.386		
> davon Pflanzbindung - Siedlungsrandeingrünung	2.500	23				869	19.987
> davon Pflanzbindung - Park	11.231	30				4.389	131.670
> davon gärtnerisch	11.221	14				1.128	15.789
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,25		6.386	38.315

	Typ Nr.	WP je m ²	Fläche in m ²	GRZ / %	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Summe Biotopwert
Gewerbegebiet 3			2.710				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,60	1.626		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		813	15.447
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		813	4.878
> Freifläche					1.084		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,20	542		
> davon gärtnerisch	11.221	14				542	7.588
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,20		542	3.252
Gewerbegebiet 4			6.797				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,60	4.078		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		2.039	38.743
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		2.039	12.235
> Freifläche					2.719		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,20	1.359		
> davon gärtnerisch	11.221	14				1.359	19.032
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,20		1.359	8.156
Gewerbegebiet 5			15.063				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,60	9.038		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		4.519	85.859
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		4.519	27.113
> Freifläche					6.025		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,20	3.013		
> davon gärtnerisch	11.221	14				3.013	42.176
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,20		3.013	18.076
Gewerbegebiet 6			6.181				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,60	3.709		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		1.854	35.232
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		1.854	11.126
> Freifläche					2.472		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,20	1.236		
> davon gärtnerisch	11.221	14				1.236	17.307
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,20		1.236	7.417
Gewerbegebiet 7			2.571				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,40	1.028		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		514	9.770
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		514	3.085
> Freifläche					1.543		
> davon begrünt minimaler Anteil				0,20	514		
> davon gärtnerisch	11.221	14				514	7.199
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,40		1.028	6.170
Gewerbegebiet 8			1.147				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,40	459		
> angenommener Anteil Dachbegrünung, extensiv	10.720	19		0,50		229	4.359
> angenommener Anteil ohne Begrünung	10.715	6		0,50		229	1.376
> Freifläche					688		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,20	229		
> davon gärtnerisch	11.221	14				229	3.212
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,40		459	2.753

Bilanz Teilbereich III

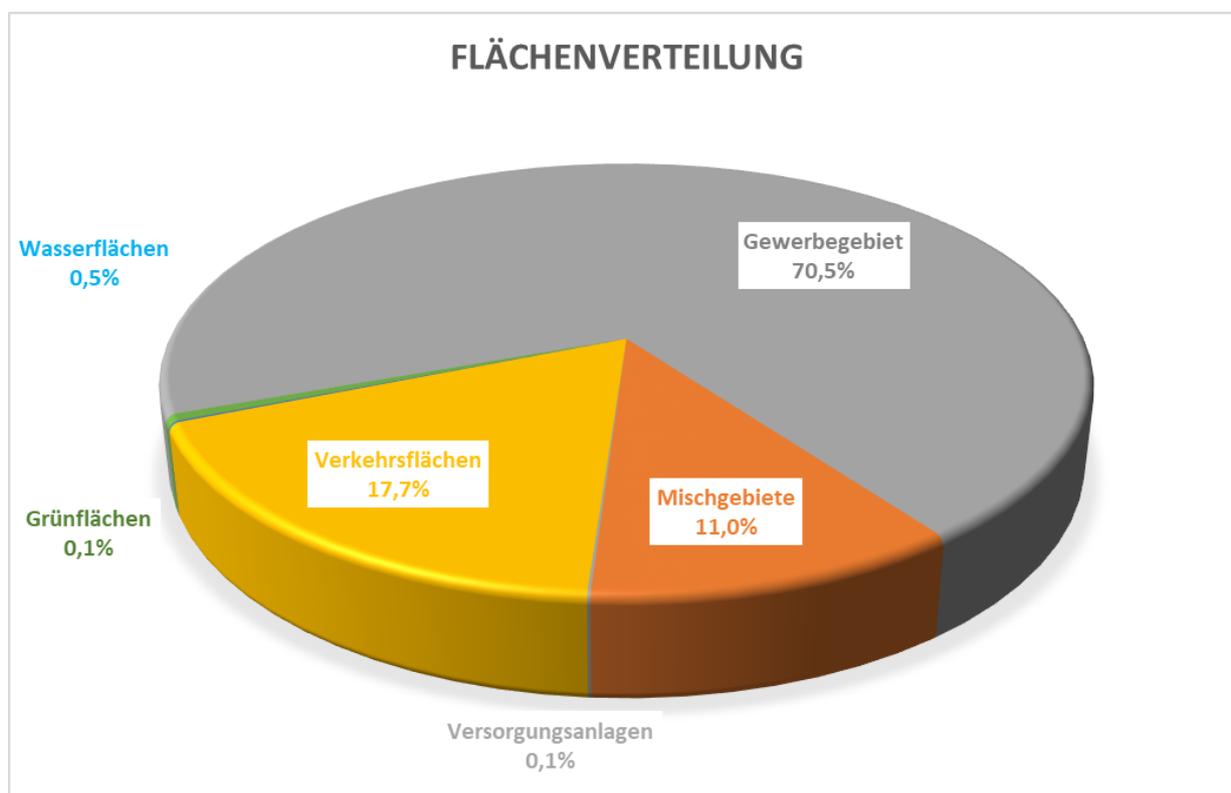
Bestand							
Nutzungstyp	Typ Nr.	WP je m ²				Fläche in m ²	Summe Biotopwert
Straße, Weg befestigt Parkplätze	10.510 und 10.520	3				6.331	18.993
Gebäude	10.710	3				2.249	6.747
Gewässer	5.215	19				178	3.382
Gewässerrand		23				310	7.130
Hecke	2.500	20				18	360
Straßenbegleitgrün	11.221	14				178	2.492
Grünflächen, Begleitgrün	11.221	14				2.406	33.684
Hausgarten	11.221	14				610	8.540
	Typ Nr.	WP je m²	Anzahl	Fläche / Baum			
<i>Einzelbaum Bestand, Straßenbäume</i>	4.120	23	3	75			5.175
Summe						12.280	86.503
Planung							
	Typ Nr.	WP je m ²	Fläche in m ²	GRZ / %	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Summe Biotopwert
Straße, Gehwege	10.510	3	3.019			3.019	9.057
Straßenbegleitgrün	11.221	14	105			105	1.470
Gewässer	5.215	19	545			545	10.355
Mischgebiet 1			1.747				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,40	699		
> davon Dachfläche begrünt	10.720	19		0,00		0	0
> davon Dachfläche unbegrünt	10.715	6		1,00		699	4.193
> Freifläche					1.048		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,40	699		
> davon gärtnerisch	11.221	14				699	9.783
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,20		349	2.096
Mischgebiet 2			6.864				
> maximale Ausnutzung Gebäudefläche				0,50	3.432		
> davon Dachfläche begrünt	10.720	19		0,50		1.716	32.604
> davon Dachfläche unbegrünt	10.715	6		0,50		1.716	10.296
> Freifläche					3.432		
> davon begrünt minimaler Anteil Gesamtfläche nach § 19 (4) BauNVO)				0,25	1.716		
> davon gärtnerisch	11.221	14				1.716	24.024
> davon versiegelt - Ökopflaster	10530	6		0,25		1.716	10.296
	Typ Nr.	WP je m²	Anzahl	Fläche / Baum			
<i>Einzelbaum Bestand, Straßenbäume</i>	4.120	23	3	65			4.485
Summe						12.280	118.659
Biotopwertdifferenz							32.156

Tabelle 2

In beiden Teilbereichen ergibt sich rechnerisch aufgrund der Festsetzungen eine Erhöhung des Biotopwertes um ca. 190.000 Punkte, welches insbesondere auf die festgesetzte Dachbegrünung zurückzuführen ist. Negative Auswirkungen auf eines der Schutzgüter sind aufgrund der starken Vorbelastung des Gebietes nicht zu erwarten.

8. Planstatistik

	Fläche	Fläche	%
Geltungsbereich		108.005	100,0
Teilbereich I	95.725		
Teilbereich III	12.280		
Gewerbegebiet		76.195	70,5
GE 1	7.695		
GE 2	25.543		
GE 3	2.710		
GE 4	6.797		
GE 5	15.063		
GE 6	6.181		
GE 7	2.571		
GE 8	1.147		
GE 9	8.488		
Mischgebiete		11.917	11,0
MI 1	1.747		
MI 2	6.864		
MI 3	3.306		
Versorgungsanlagen	105	105	0,1
Verkehrsflächen	19.138	19.138	17,7
Grünflächen	105	105	0,1
Wasserflächen	545	545	0,5



Literaturverzeichnis

Gutachten		
Lit. 1	Bebauungsplan Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße" Stadt Bad Soden am Taunus Vorprüfung nach § 13a BauGB, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt, 21.11. 2011	
Lit. 2	Verkehrsuntersuchung B-Plan 50 II R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, Januar 2016	
Lit. 3	Verkehrserhebung mit Kennzeichenerfassung Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, Februar 2013	
Lit. 4	Bebauungsplan Nr. 50, Konzeptplanung Radwegführung Königsteiner Straße in Bad Soden a.T., Sachstandsbericht, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt, 04.09.2012	