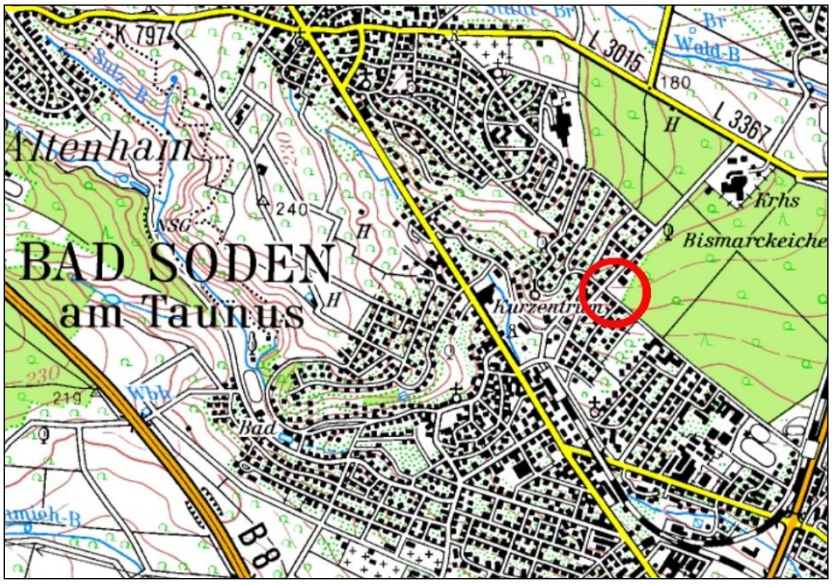
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"

- Entwurf -



Begründung

Stand: 29.01.2024

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG
Arheilger Strasse 68
64 289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 735698
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1 Lage und Geltungsbereich ... 3
2 Anlass und Ziele der Planung ... 4
Rechtsgrundlagen 5
Verfahren 5
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 5
Zahl der Wohneinheiten, Dichtevorgaben des RegFNP 6
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz 7
Stadtentwicklungskonzept 9
4 Städtebauliche Situation ... 10
Bauliche Nutzung 10
Öffentliche Grünflächen 10
Infrastruktur 10
Verkehr, Erschließung 11
5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung ... 12
6 Grundzüge der Planung ... 16
Städtebauliche Zielsetzung 16
Denkmalschutz Medico-Palais - Umnutzung als Rathaus 17
Art der baulichen Nutzung 18
Maß der baulichen Nutzung 19
Überbaubare Grundstücksflächen 20
Nicht überbaubare Grundstücksflächen 21
Zahl der Wohnungen 21
Erschließung 22
Ruhender Verkehr 22
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 23
7 Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung ... 24
Landschaftsplanerische Zielsetzung 24
Alter Kurpark und Flurstück Flur 2 Nr. 430/2 24
Private Grünfläche - Hausgarten 25
Grundstücksfreiflächen 25
Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume 26
Vorschlagslisten 26

8 Wasserwirtschaftliche Belange ... 27
Wasserversorgung 27
Abwasserentsorgung 27
Schonung der Grundwasservorkommen 27
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle 27
Schutzausweisungen 28
9 Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 28
Umweltprüfung 28
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 28
Artenschutz, biologische Vielfalt 29
Bodenschutz 29
Fläche 30
Klima / Luft 30
Orts- und Landschaftsbild 31
Ingenieurgeologie und Hydrogeologie 31
10 Technische Infrastruktur ... 32
11 Auswirkungen der Planung - Kosten ... 33
12 Statistik ... 33

Anlagen

- 3D-Darstellungen (Diesing+Lehn Stadtplanung)
- Landschaftsplanerische Bestandskarte (Diesing+Lehn Stadtplanung)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung)
- Geotechnischer Vorbericht (Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH&Co.KG)
- Stellungnahme v. 14.02.2022 (Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH&Co.KG)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Kernstadt von Bad Soden am Taunus. Er umfasst in der Flur 2, Gemarkung Bad Soden, die Flurstücke Nr. 226/3, 226/4, 303/221, 427, 428, 429, 430/2, 431, 432 und 433 sowie in der Flur 32 die Flurstücke Nr. 11/5 und 16/1. Die Fläche beträgt ca. 2,4 ha.

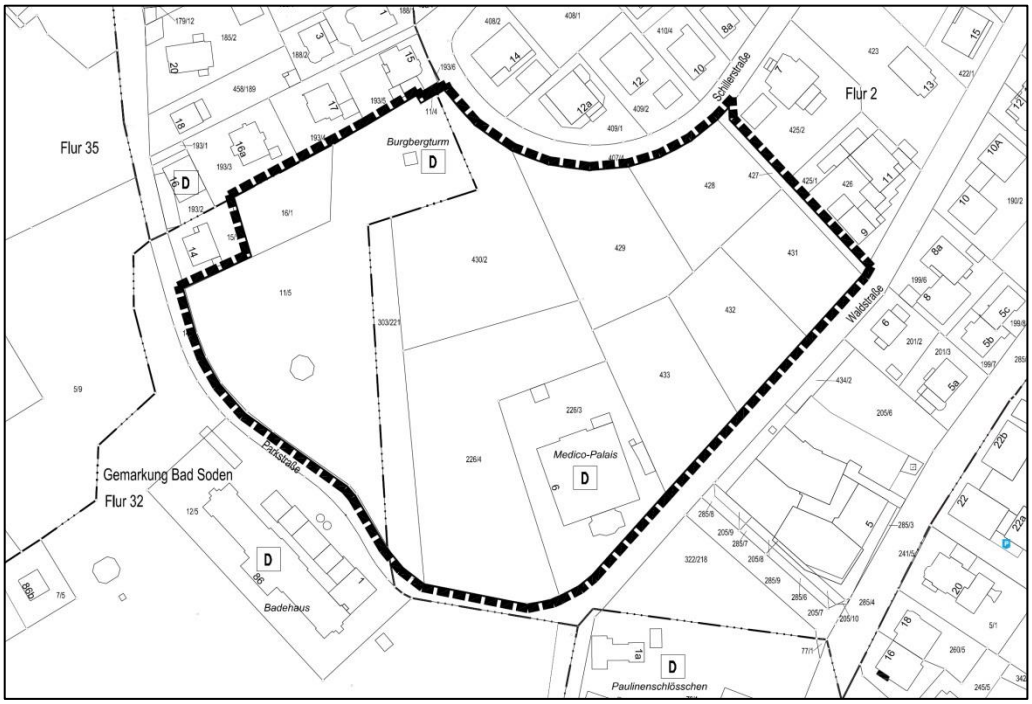


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt von der Schillerstraße und im Süden von der Parkstraße und der Waldstraße. Es umfasst den nördlichen Teil des unter Denkmalschutz stehenden Alten Kurparks mit dem Burgbergturm. Richtung Osten schließt sich an den Burgbergpark das Gelände mit dem Medico-Palais an. Nördlich davon zur Schillerstraße hin befindet sich eine kleine waldartige Fläche sowie eine seit längerer Zeit brachgefallene Freifläche. Weiter östlich schließt sich ein unbebauter und mit Bäumen bestandener Wiesenbereich an. Ein Weg, der die Waldstraße mit der Schillerstraße verbindet, gehört ebenfalls zum Plangebiet und bildet dessen östliche Begrenzung.

Das Gelände ist topografisch sehr bewegt. Es besteht innerhalb des Plangebiets ein Höhenunterschied von 36 m, wobei die Parkstraße eine Höhe von ca. 150 m ü.NN hat und der höchste Punkt nördlich vom Burgbergturm bei 186 m ü.NN liegt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 "Kurzentrum Alter Kurpark". Dieser hat neben der Festsetzung des Kurparks als Parkanlage den übrigen Bereich als "Sondergebiet für die Wiederherstellung der Gesundheit" mit einer recht massiven Bebauung vorgesehen. Diese Planung stammte aus den 1990er Jahren und wurde nie umgesetzt, da insgesamt der Kurbetrieb in Bad Soden am Taunus wie in anderen Kurstädten auch erheblich zurückgegangen ist. Eine Vorhaltung von Flächen in diesem Umfang ausschließlich für gesundheitsbezogene Nutzungen ist daher nicht mehr erforderlich.

Im Plangebiet liegt das Medico-Palais. Es handelt sich dabei um ein denkmalgeschütztes Inhalatorium mit bemerkenswerter Architektur und Ausstattung. Es ist für die Stadt mit seiner kurspezifischen und repräsentativen Gestaltung von identitätsstiftender Bedeutung. Allerdings gestaltet sich eine sinnvolle und angemessene Nutzung des Gebäudes aufgrund der architektonischen und technischen Randbedingungen als schwierig und führt immer wieder zu Leerständen. In den kommenden Jahren stehen umfangreiche Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen an. Vor Beginn dieser aufwändigen Maßnahmen muss eine Perspektive für eine langfristig tragfähige Nutzung des Medico-Palais eröffnet werden.

Im Dezember 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung von Bad Soden am Taunus daher beschlossen, das Medico-Palais als neuen Verwaltungsstandort zu nutzen. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Umnutzung des Gebäudes als repräsentativer Standort des Rathauses planungsrechtlich absichern. Um diese Nutzung hier verankern zu können, ist eine Erweiterung des Gebäudes mit einem Anbau notwendig, um dort die erforderlichen Verwaltungs- und Versammlungsräume unterbringen zu können.

Der nördlich und östlich an das Medico-Palais angrenzende Bereich soll aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnflächen in Bad Soden am Taunus als Wohngebiet entwickelt werden. Für das Plangebiet wurde daher ein städtebauliches Konzept erstellt, das sowohl eine angemessene Entwicklung der Wohnbebauung beinhaltet als auch einen Anbau an das Medico-Palais verträglich darstellt. Basierend auf diesem Konzept wurde der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HeNatG) vom 25. Mai 2023
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (siehe auch Kapitel "Belange des Umweltschutzes,...").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet im westlichen Teil als "Grünfläche - Parkanlage" und als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie als "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" dargestellt. Östlich davon ist das Gebiet zweigeteilt: Im Norden schließt sich eine weiße Fläche an, während der südliche Bereich als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt ist.

Die weiße Fläche ist lt. RegFNP/RPS 2010 eine nach der Offenlage des Planwerks neu aufgenommene Baufläche, für die eine 2. Offenlage erforderlich gewesen wäre. Ursprünglich wurde hier gemäß der bestehenden Brachfläche eine "Grünfläche - Parkanlage" in das Planwerk aufgenommen. Während der Offenlage des RegFNP/RPS 2010 wurde jedoch auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 hingewiesen, der dort eine massive Bebauung ermöglicht.

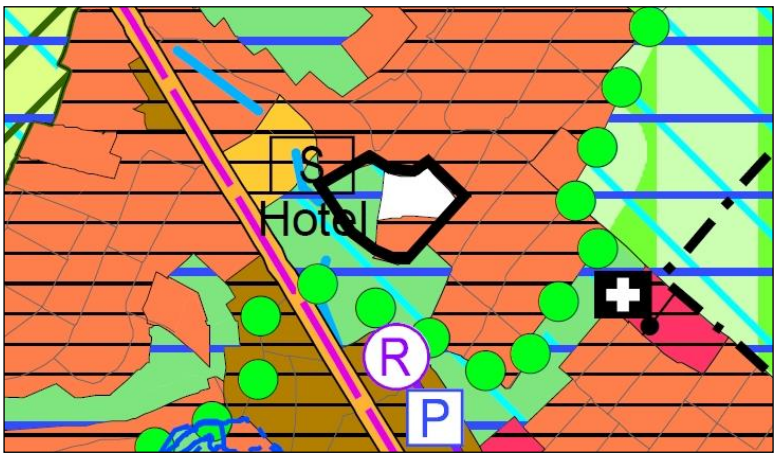


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die weiße Fläche nun als Wohnbaufläche entwickelt, während im Süden mit dem Medico-Palais eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen ist. Damit wird der Bebauungsplan nur teilweise aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Die Ziele der Gesamtplanung (Sicherung des alten Kurparks, Erhalt des denkmalgeschützten Medico-Palais und Ermöglichung einer langfristig tragfähigen Nutzung sowie Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich) werden aber umgesetzt.

Zahl der Wohneinheiten, Dichtevorgaben des RegFNP

Gemäß RPS/RegFNP 2010 sind im Einzugsbereich vorhandener S-Bahnhaltestellen pro Hektar Bruttowohnbauland 45 bis 60 Wohneinheiten vorzusehen. Da die S-Bahnhaltestelle "Bad Soden am Taunus" in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet liegt, ist dies der entsprechende Gebietstyp.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden im Plangebiet innerhalb der beiden Wohngebiete insgesamt 25 bis maximal 30 Wohnungen entstehen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,4 ha. Als Wohngebiet festgesetzt werden ca. 0,7 ha. Daraus ergibt sich eine rechnerische Dichte von 36 bis maximal 43 Wohnungen pro ha. Damit wird der untere Wert der Dichtevorgaben nicht erreicht. Unter Hinzuziehung der privaten Grünflächen, die dem Wohngebiet zugeordnet werden müssen, reduziert sich die rechnerische Dichte auf 28-33 Wohnungen pro ha.

In der Umgebung sind an der Schillerstraße vorwiegend 1- bis 2-Familienhäuser vorhanden, an der Waldstraße auch großformatigere Gebäude. Unmittelbar gegenüber vom Plangebiet befindet sich ein Hochhaus mit 15-16 Geschossen sowie ein dreigeschossiger Anbau, die zusammen 59 Wohneinheiten aufweisen. Da das Hochhaus jedoch als städtebaulicher "Ausreißer" zu betrachten ist, ist die für das Plangebiet maßgebende Struktur die prägende kleinteiligere Bebauung der Umgebung (siehe auch Kapitel "Städtebauliche Situation").

Abb.: Hochhaus als "Ausreißer" an der Waldstraße gegenüber vom Plangebiet, Anbau hier noch in Bau (2016)

Aufgrund der Lage des Plangebiets in dieser eher dünn besiedelten Umgebung wird daher infolge der Eigenart des Ortsteils die Untergrenze der regionalplanerischen Dichtevorgaben unterschritten. Es handelt sich somit um eine begründete Ausnahme gemäß Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010. Die Obergrenze der regionalplanerischen Dichtevorgaben wird hingegen eingehalten.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 48 "Kurzentrum Alter Kurpark", Teilbereich A (Burgberg). Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich denkmalgeschützte Anlagen. Im Plangebiet selbst handelt es sich um das bereits erwähnte Medico-Palais. Es wurde 1912 als Inhalatorium für den Kurbetrieb erbaut. Sowohl die künstlerische als auch die technische Ausstattung des Inhalatoriums sind teilweise noch im Original erhalten.

Abb.: Medico-Palais

Aus der Denkmaltopografie: "Die Inhalatoriumshalle gilt als die größte ihrer Art in Europa und besitzt somit überregionale Bedeutung für die Geschichte der Heilkur-Architektur und -Technik." Es handelt sich um ein Kulturdenkmal aus künstlerischen und technischen Gründen.

Weiterhin steht im Plangebiet der obere Teil des Alten Kurparks unter Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um einen romantischen Landschaftspark, der aus geschichtlichen Gründen unter Schutz gestellt wurde. Zu der denkmalgeschützten Anlage gehört auch der im oberen Bereich stehende Burgbergturm, der als Aussichtsturm dient.

In der Umgebung des Plangebiets ist der untere Teil des Alten Kurparks mit dem Badehaus und dem Paulinenschlösschen unter Denkmalschutz gestellt. Bei Badehaus und dem Paulinenschlösschen handelt es sich um Kulturdenkmale aus geschichtlichen Gründen.

Die Kulturdenkmale innerhalb des Plangebiets werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und bei den Planungen städtebaulich berücksichtigt.

Zudem wird auf Folgendes hingewiesen:

Grundsätzlich sind denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Bauvorhaben an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Zur Abstimmung von Vorhaben sind konkrete Pläne (z.B. Schnitte, Ansichten) mit Darstellung der Kulturdenkmale sowie der in der Umgebung geplanten Gebäude unter Angaben der Höhen über NN von Bestandsgebäuden und Neubauten vorzulegen.

Zum Bodendenkmalschutz siehe Kapitel "Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung".

Abb.: Auszug aus der Denkmaltopografie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, mit Plangebiet (schwarz)

Stadtentwicklungskonzept

Das im September 2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Leitlinie beschlossene Stadtentwicklungskonzept sieht für das Medico-Palais vor, es als "Kernpunkt des Medizin-Clusters fort zu entwickeln". Voraussetzung hierfür ist die Möglichkeit, das Gebäude durch einen Anbau zu ergänzen, da das denkmalgeschützte Gebäude wirtschaftlich ungünstig geschnitten ist. Infolge der großen repräsentativen Halle im Inneren des Gebäudes besteht ein ungünstiges Verhältnis zwischen Erschließungs- und Nutzfläche.

Als weitere alternative Nutzungsmöglichkeit wird die Errichtung eines Dienstleistungsstandorts vorgeschlagen. Auch für diese Nutzung wird die Errichtung eines Anbaus als Voraussetzung genannt.

Für den Burgberg sieht das Stadtentwicklungskonzept eine behutsame Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung vor.

Mit den vorgesehenen baulichen Nutzungen (Verwaltungsstandort und Wohnbebauung) folgt der Bebauungsplan den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts.

4 Städtebauliche Situation

Bauliche Nutzung

Außer dem Medico-Palais und dem denkmalgeschützten Burgbergturm sind im Plangebiet, bis auf einige Kleinbauten im Burgbergpark, keine Gebäude vorhanden.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch unterschiedliche Strukturen geprägt. Im Süden schließt sich unterhalb der Parkstraße der Alte Kurpark mit dem historischen Badehaus und dem Paulinenschlösschen an. Im Südosten erhebt sich mit insgesamt 15-16 Geschossen ein Wohnhochhaus, neben dem ein dreigeschossiger Anbau errichtet wurde. Der Osten, Norden und Westen der Umgebung wird geprägt durch Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich vorwiegend um freistehende Einzelhäuser mit wenigen Wohneinheiten. Die Gebäude haben meist zwei Vollgeschosse sowie zwei bis drei Dach- oder Sockelgeschosse. Sowohl die Waldstraße als auch die Schillerstraße werden geprägt durch durchgängige Vorgartenzonen, die allerdings auch durch Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Abb.: Bebauung an der Waldstraße mit Vorgärten

Öffentliche Grünflächen

Prägend für das Plangebiet und von großer Bedeutung für die Wohnqualität in der Umgebung ist sicherlich der Burgbergpark. Als Teil des Alten Kurparks steht dieser Bereich zum großen Teil unter Denkmalschutz. Im Parkpflegewerk von 2007 wird dieser Bereich gesondert vom Alten Kurpark betrachtet und es werden Maßnahmen für die weitere Entwicklung vorgeschlagen. Die Vorschläge betreffen u.a. den Erhalt bzw. die Wiederherstellung des alten Wegesystems, die Wiederherstellung der ursprünglichen Bepflanzung und die Freihaltung von Sichtbezügen. Die Sichtbeziehungen betreffen insbesondere den erwünschten Blick vom Burgbergturm, der als Aussichtspunkt geplant wurde.

Infrastruktur

Das Medico-Palais wurde durch einige Arztpraxen genutzt, es steht allerdings seit 2019 leer. Auch in der Umgebung des Plangebiets befinden sich kleinere Kliniken und Arztpraxen.

Das Alte Badehaus wird heute als Kulturzentrum für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt. Im Paulinenschlösschen ist das Bürgerbüro der Stadt angesiedelt.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtkern in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet angesiedelt.

Verkehr, Erschließung

Verkehrlich ist das Gebiet durch die Waldstraße und die Schillerstraße für alle Verkehrsarten erschlossen. Der Burgbergpark wird von Spazierwegen durchzogen, die sich im Alten Kurpark fortsetzen. Diese Wege sind aufgrund des steilen Hangs zum Teil als Treppenwege ausgebildet.

Entlang der Ostgrenze des Plangebiets zieht sich ein recht steiler Weg, der die Waldstraße mit der Schillerstraße direkt verbindet. Er wird u.a. zur KFZ-Erschließung des Grundstücks Schillerstraße 7 genutzt, ist allerdings auf dem letzten Stück zur Schillerstraße als Treppe ausgebildet, so dass hier keine Durchfahrt möglich ist.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch Bushaltestellen im Bereich der nahegelegenen Kronberger Straße abgedeckt. Hier verkehren Buslinien in Richtung Königstein, Sulzbach und Hofheim. Auch die Bad Sodener Stadtteile Altenhain und Neuenhain werden mit diesen Linien abgedeckt, so dass insgesamt eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu verzeichnen ist.

Der Bad Sodener Bahnhof liegt mit 500 m in fußläufiger Entfernung. Hier bestehen Verbindungen nach Frankfurt und Darmstadt sowie nach Frankfurt-Höchst, so dass auch der Anschluss an den öffentlichen Regionalverkehr und überregionalen Bahnverkehr sichergestellt ist.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Im Juli 2016 wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt, deren Ergebnisse in einer Bestandskarte dokumentiert wurden (siehe Anlage). Grundlage der Kartierung bildeten im Vorfeld eine Auswertung des vorhandenen Baumkatasters der Stadt Bad Soden am Taunus (Stand 2016) sowie eine Luftbildauswertung des aktuellen Luftbildes (Stand 2015).

Der obere Teil des Alten Kurparks, im westlichen Teil des Plangebietes, wird geprägt durch seinen z.T. dichten, waldartigen Baum- und Strauchbestand. Neben einheimischen und standortgerechten Laubbäumen sind auch zahlreiche Nadelgehölze anzutreffen. Durchzogen wird dieser Teil des Alten Kurparks mit einem pfadähnlichen Wegesystem, welches auch eine fußläufige Verbindung zwischen Parkstraße und Schillerstraße ermöglicht. Zu der denkmalgeschützten Anlage gehört auch der im oberen Bereich stehende Burgbergturm, der als Aussichtsturm dient. Die Freiflächen in diesem Bereich wurden weitgehend gehölzfrei gehalten.

Abb.: Alter Kurpark (Burgbergpark), mit pfadartigem Wegesystem

Innerhalb des Flurstücks Flur 2 Nr. 430/2, südlich des Burgbergturms, ist ein dichtes Brombeergebüsch anzutreffen. Umschlossen wird dieser Bereich vom waldähnlichen Baumbestand des Alten Kurparks sowie einem Übergangsbereich zum Medico-Palais. Dieser Übergangsbereich wird geprägt durch den hier vorhandenen Baumbestand, der zumeist aus Ahorn mit einer gut ausgebildeten Strauchschicht besteht.

Abb.: Brombeersukzession innerhalb von Teilflächen des Flurstücks Flur 2 Nr. 430/2

Abb.: Waldartiger Baumbestand nördlich des Medico-Palais

Die Freiflächen des Medico-Palais werden geprägt durch eine Baumhecke im Bereich der Parkstraße, zahlreiche Einzelbäume sowie durch die befestigten Stellplatzflächen.

Abb.: Freiflächen des Medico-Palais mit dem Stellplatzbereich

Innerhalb der im Osten des Plangebietes vorhandenen Wiesenbrache, die mit hoher Wahrscheinlichkeit sporadisch durch eine Mulchmahd gepflegt wird, befinden sich zahlreiche Laubbäume. Bestandsbildende Art ist hierbei der Berg-Ahorn. Daneben sind Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Kirsche und Stiel–Eiche anzutreffen.

Abb.: Wiesenbrache mit Einzelbaumbestand innerhalb der Flurstücke Flur 2 Nr. 427 - 433

Schutzgebiete entsprechend dem Kapitel 4 des BNatSchG sind nicht betroffen.

In 2017 wurde eine faunistische Untersuchung einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel "Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Natur und Landschaft" zu entnehmen.

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes dürfte die obere Bodenschicht des Plangebietes weitgehend verändert sein. Aussagen im Bodenviewer des Landes Hessen sind nur in den kleinmaßstäblichen Kartengrundlagen vorhanden (Bodeneinheit: Braunerden, Pseudogleye, vereinzelt Podsol-Braunerden). Als landwirtschaftliche Nutzfläche besitzen die innerstädtischen Flächen keine Bedeutung. Altlasten oder sonstige Verdachtsflächen sind nicht bekannt. In der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird auf eine hohe bis sehr hohe Hangrutschungsgefährdung hingewiesen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung mit dem hohen Gehölzanteil Bedeutung für das innerstädtische Klima, insbesondere für die Frischluftentstehung. Die Kaltluftentstehung des Plangebietes ist aufgrund des zum großen Teil starken Gehölzbewuchses allerdings nur untergeordnet. Bedeutung besitzen diesbezüglich die Wiesenbrachen im östlichen Teil des Plangebietes. Die Fließrichtung der Kalt- und Frischluft ist entsprechend des Höhenprofils von Nord nach Süd bzw. im östlichen Teil von Nordwest nach Südost. Entsprechend der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit hoher Wärmebelastung.

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (siehe Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange"). Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die erheblichen Höhenunterschiede zwischen der Schillerstraße und der Parkstraße/Waldstraße, den zum Teil dichten Gehölzbestand insbesondere des Alten Kurparks sowie dem denkmalgeschützten Medico-Palais geprägt.

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal "Wallanlage" aus dem Mittelalter. Seitens des Landesamts für Denkmalpflege Hessen - hessenArchäologie wurden aus Sicht der Bodendenkmalpflege aber keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der im Geltungsbereich des Plangebietes vorhandene Park sowie das Medico-Palais mit seinen Freiflächen gehören zum Kulturdenkmal "Alter Kurpark", das sich auch auf weitere Flächen und Gebäude südlich des Plangebietes erstreckt (siehe auch Kapitel "Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen").

6 Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung

Planungsziel ist neben dem Erhalt des Burgbergparks die bauliche Entwicklung des Bereichs nördlich und östlich des Medico-Palais sowie die Umnutzung des Medico-Palais als Rathaus-Standort.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das zum einen die zentrale Lage in der Stadt und zu anderen die denkmalgeschützte Umgebung, die exponierte Hanglage, den Baumbestand, die Lage neben einer wichtigen öffentlichen Grünfläche und die vorhandene Baustruktur in der Umgebung berücksichtigt.

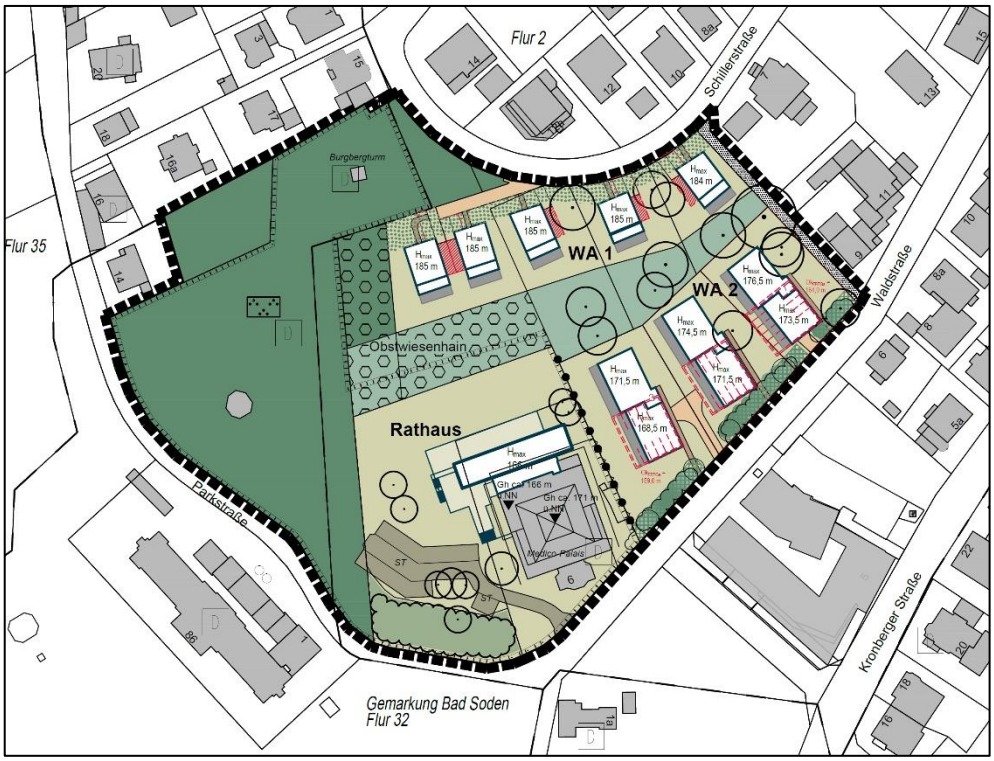


Abb.: Städtebauliches Konzept Burgberg

Die bauliche Entwicklung soll sich an den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und Nutzungen orientieren. Das städtebauliche Konzept sieht daher für die Wohnbauflächen eine zu den Straßen schmal dimensionierte Baustruktur vor, die sich quer zu den Höhenlinien ausrichtet. Dadurch entstehen in den Straßenräumen entsprechend der eher kleinteiligen Umgebung schmale Häuserfronten mit viel Zwischenraum, die Durchblicke zum Hang des Burgbergs und zu den rückwärtigen Grünflächen ermöglichen.

Entlang der Schillerstraße entsteht ein Wohngebiet (WA 1), dass mit einer villenartigen Bebauung die Struktur der freistehenden Einzelhäuser der umgebenden Bebauung aufnimmt. Zur Straße hin sollen lediglich höchstens zwei Geschosse in Erscheinung treten. Zwei größere Bäume am Straßenrand werden erhalten und gliedern damit die Villenreihe.

An der Waldstraße sollen ebenfalls Wohngebäude entstehen (WA 2). Diese können aufgrund der z.T. großformatigen Bebauung in der Umgebung und der zent-

ralen Lage neben dem zukünftigen Rathaus und weiteren Einrichtungen öffentlicher Infrastruktur als Geschosswohnungsbauten mit urbaner Charakteristik erstellt werden. Es sind drei Zeilen mit ca. zwei bis drei Geschossen im Bereich der Straße vorgesehen. Durch die Stellung der Gebäude wird die Durchlässigkeit des Gebiets parallel zum Geländeanstieg sichergestellt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude muss differenziert betrachtet werden: Infolge der schwierigen Topografie wird für jedes Baufenster eine separate Gebäudehöhe festgesetzt, um einerseits eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen und andererseits die benachbarte und z.T. denkmalgeschützte Bebauung sowie die erwünschten Sichtbeziehungen zum und vom Burgbergturm zu berücksichtigen.

Die Straßenfassaden an der Waldstraße weichen aus Nordosten kommend Richtung Medico-Palais zurück, so dass der Blick auf das Palais gelenkt und nicht durch die neue Bebauung verstellt wird.

Denkmalschutz Medico-Palais - Umnutzung als Rathaus

In Bezug auf das Medico-Palais haben sich für das städtebauliche Konzept gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans Änderungen ergeben. Das Medico-Palais soll nun gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 9. Dezember 2020 als Verwaltungsstandort zum Rathaus von Bad Soden am Taunus umgenutzt werden.

Um vor diesem Hintergrund ausreichenden Platz für die Unterbringung von Büros und Sitzungsräumen zu schaffen, sind räumliche Erweiterungen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes erforderlich. Dies kann durch einen Anbau hinter dem Palais erfolgen. Von der Stadt Bad Soden am Taunus ist diesbezüglich ein Hochbau-Konzept mit der Oberen und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden.

Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Gebäudes auszuschließen, soll sich der Anbau nicht wie im rechtskräftigen Bebauungsplan direkt neben dem Palais befinden, sondern wird vorwiegend hinter dem bestehenden Gebäude angeordnet. Damit wird ausgeschlossen, dass sich zur Parkstraße hin eine neue und mit dem Palais konkurrierende Kubatur in den Vordergrund schiebt.

Gleichzeitig wird der Anbau auch in seiner Höhe begrenzt, so dass ein zurückhaltendes Erscheinungsbild gesichert ist. Infolge der zu erhaltenden Bäume und Gehölze, die sich vor dem Anbau befinden und das Medico-Palais einrahmen, bleibt das Palais von der Parkstraße aus gesehen als dominierendes und eindrucksvolles Baudenkmal erhalten und erfährt durch den Anbau in Bezug auf Straßen- und Seitenansichten nur geringfügige Veränderungen.

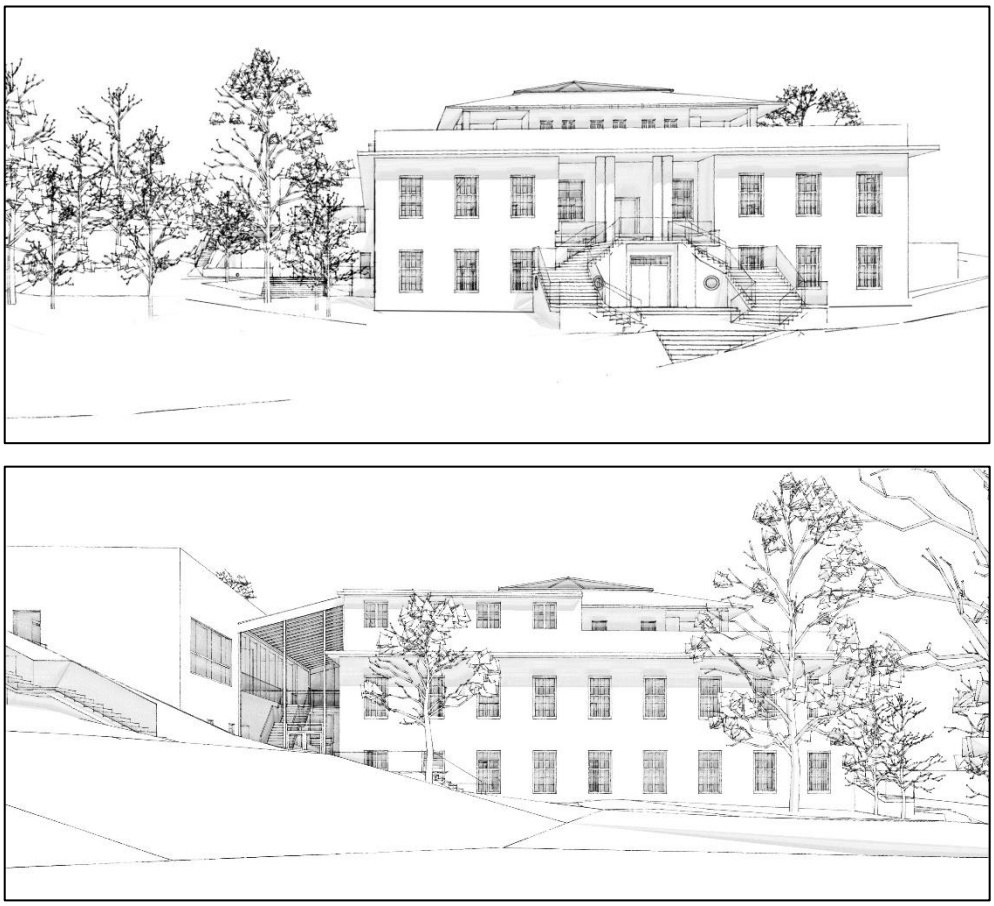


Abb.: Medico-Palais mit geplantem Anbau (Stand Jan. 2024), Straßenansicht (oben), aus westlicher Richtung gesehen (unten) (Quelle: Eßmann | Gärtner | Nieper | Architekten GbR, Darmstadt)

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises wurden noch folgende Hinweise gegeben:

"Das ehemalige Inhalatorium ist als Einzeldenkmal in der Denkmaltopografie eingetragen. Der Denkmalschutz bezieht sich daher auf das Äußere und explizit auf das Innere auch z.B. die Raumstrukturen. Insbesondere zu erwähnen sind: Eingangssituation, offene Halle, mit zugehörigen Galerien. Eingriffe sind daher nicht bzw. nur in geringem Umfang möglich.

Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Dies bedeutet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neubauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.

Grundsätzlich sind die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen zu erhalten. Ein Abbruch der Gebäude ist ausgeschlossen."

Art der baulichen Nutzung

Für die Wohnbebauung soll ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit können neben Wohngebäuden auch Einrichtungen der gebietsbezogenen Infrastruktur angesiedelt werden. Nutzungen, die nicht in die umgebende

Gebietsstruktur passen, wie zum Beispiel sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Tankstellen, werden ausgeschlossen. Damit ist eine Anpassung an die durch 1- und 2-Familienhäuser geprägte Umgebung sowie ein entsprechendes Maß an Wohnruhe sichergestellt.

Für den Bereich des Medico-Palais wird eine "Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus" festgesetzt. Hierdurch werden alle Nutzungen, die im Zusammenhang mit öffentlicher Verwaltung, politischer Gremienarbeit, bürgerschaftlicher Beteiligung sowie Repräsentation stehen, planungsrechtlich ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

- WA 1, WA 2:

Das Maß der baulichen Nutzung wird je nach Lage der Teilgebiete differenziert betrachtet. Entlang der Schillerstraße im Teilgebiet WA 1 wird die Grundfläche der Gebäude auf 140 qm begrenzt. Ohne Berücksichtigung der Privaten Grünflächen ergibt sich daraus eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23. Mit diesen Festsetzungen können Stadtvillen errichtet werden, die sich im Rahmen dessen bewegen, was in der Umgebung vorhanden bzw. zulässig ist.

Im Teilgebiet WA 2 wird die zulässige Grundfläche durch die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Daraus ergibt sich ohne die privaten Grünflächen eine durchschnittliche GRZ von 0,28. Aufgrund der bereits bestehenden teilweise größeren Baukörper im Bereich der Waldstraße sowie der Nähe zum Stadtzentrum, wichtigen Einrichtungen öffentlicher Infrastruktur und dem nahegelegenen S-Bahnhof soll hier in angemessenem Umfang Geschosswohnungsbau entstehen können.

Für beide Teilgebiete wird festgelegt, wieviel Fläche zusätzlich für Terrassen, Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann. Im Zusammenspiel mit der zwischen den beiden Teilgebieten liegenden Privaten Grünfläche sowie den Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgartenzonen und zu erhaltenden Einzelbäumen und Gehölzen ist auf diese Weise der durchgrünte Charakter des Plangebiets gewährleistet.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Höchstzahl für die Vollgeschosse (WA 1 und WA 2: max. zwei Vollgeschosse) zusätzlich durch die Begrenzung der Gebäudehöhe mit der Angabe von Metern über Normalnull beschränkt. Unabhängig von der Zahl der Geschosse wird damit in allen Baugebieten die Verträglichkeit der Höhenentwicklung in Bezug auf die Nachbarbebauung und die Aussicht vom Burgbergturm gesichert.

- Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus:

Die Maßgabe für den Anbau besteht in einer deutlichen Unterordnung des Neubaus unter das Bestandsgebäude: Der Solitär-Charakter des Palais darf durch den Anbau nicht verloren gehen.

Der Anbau des Medico-Palais befindet sich von der Straße aus gesehen vorwiegend hinter dem denkmalgeschützten Gebäude. Trotzdem wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die mit 166 m ü.NN noch 5 m tiefer als die maximale Gebäudehöhe des Medico-Palais (171 m ü.NN) liegt. Weiterhin wird, wie oben erläutert, der Anbau von den vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen

verdeckt, die sich zwischen dem Anbau und der Parkstraße befinden und ihn teilweise deutlich überragen (bis 172 m ü.NN).

Die optische Unterordnung des Anbaus unter das Medico-Palais ist damit planungsrechtlich abgesichert.

Mit der Oberen und Unteren Denkmalschutzbehörde wurde die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Hochbau-Konzeption abgestimmt.

- Burgbergturm:

Um die bislang nicht vorhandene Aussicht vom Fuß des Burgbergturms Richtung Südosten herzustellen, werden die im Bereich der Sichtachsen liegenden Gebäude auf eine Höhe von 185 m über NN beschränkt. Die Geländehöhe am Burgbergturm beträgt 183 m über NN. Der eigentliche Aussichtspunkt des Burgbergturms liegt noch 10 m höher, also bei 193 m über NN. Die Aussicht vom Turm wird daher durch die vorgesehenen Gebäude nicht eingeschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

- WA 1, WA 2:

Zwischen den Baufeldern wird mit der entsprechenden Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen genügend Platz gelassen, um Blickverbindungen von der Schillerstraße und von der Waldstraße hangabwärts und hangaufwärts zu ermöglichen und eine ausreichende Durchlüftung des Gebiets zu gewährleisten. Soweit ökologisch sinnvoll und bautechnisch machbar werden die bereits im Gebiet vorhandenen ortsbildprägenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Bei einigen dicht an der überbaubaren Grundstücksfläche stehenden Bäumen ist allerdings damit zu rechnen, dass besondere technische Maßnahmen zum Erhalt dieser Bäume ergriffen werden müssen. Die entsprechende DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten, ein Mindestabstand zum Stamm ist einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wegen der besonderen Randbedingungen (Denkmalschutz, Baumerhaltung, z.T. kleinteilige Umgebung) so eng gefasst, dass sie im Teilgebiet WA 2 zugleich der zulässigen Grundfläche entsprechen. Sie dürfen hier nur für Terrassen in gewissem Maß überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 1 m über dem natürlichen Gelände bzw. auf den Tiefgaragen angeordnet werden. Damit ist sichergestellt, dass die Terrassen nicht zu einer optischen Aufweitung des eigentlichen Baukörpers führen. Desgleichen gibt es Auflagen für Balkone: Diese dürfen nur an den Gebäudeseiten auskragen, wo keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Kulturdenkmäler und den Blick auf den ansteigenden oder abfallenden Hang zu erwarten sind. Ansonsten können Balkone aber auch als Loggien ausgeführt werden.

- Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus:

In der Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus wird die zulässige Grundfläche ebenfalls durch die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche definiert. Der Anbau erhält eine Ausdehnung, die eine vernünftige Grundrissanordnung z.B. für Büros oder Sitzungsräume ermöglicht. Durch eine schmale und transparente Verbindung kann die bauliche Anbindung an den rückwärtigen Er-

schließungskern des Medico-Palais hergestellt werden. Das Palais selbst erhält eine überbaubare Grundstücksfläche entsprechend seiner jetzigen Form und Ausdehnung, weitere Anbauten sind damit ausgeschlossen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- WA 1, WA 2:

Zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden differenzierte Festsetzungen aufgenommen. Entlang der Straßen und des Erschließungswegs werden im Bereich der beiden Allgemeinen Wohngebiete Vorgartenzonen festgesetzt. Darin sind nur in geringem Umfang Flächenbefestigungen möglich. Auch die Anordnung von Zufahrten zu den Grundstücken wird beschränkt. Damit wird erreicht, dass diese für den öffentlichen Raum optisch wichtigen Bereiche einen gärtnerisch geprägten Charakter erhalten.

Garagen und Stellplätze werden nur in sehr begrenztem Umfang zugelassen, siehe auch im Abschnitt "Ruhender Verkehr".

- Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus:

Im Bereich des Medico-Palais wird der große Gehölzbestand entlang der Waldstraße / Parkstraße, der die vorhandene Stellplatzanlage und die hinteren Grundstücksbereiche optisch abschirmt, zum Erhalt festgesetzt.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nur an der östliche Grundstücksgrenze werden 8 Stellplätze zugelassen, die auch überdacht werden dürfen, so dass sowohl eine optische als auch akustische Abschirmung zur benachbarten Wohnbebauung möglich ist. Im Bestand ist an dieser Stelle bereits eine Garage mit weiteren Nebenanlagen und eine im vorderen Bereich bis zu 2 m hohe Mauer vorhanden.

Zahl der Wohnungen

Im Teilgebiet WA 1 wird festgesetzt, dass in den Gebäuden maximal 1-2 Wohnungen untergebracht werden können. Wenn diese z.B. als Einfamilienhäuser geplant werden, könnte noch eine weitere Wohneinheit als Einliegerwohnung in ein Gebäude aufgenommen werden.

Im Teilgebiet WA 2 soll Geschosswohnungsbau entstehen. Es können hier durchaus Wohnungen unterschiedlicher Größenordnungen entstehen. Es wird daher eine relative Größenordnung festgesetzt: Pro 200 qm Baugrundstücksfläche kann eine Wohnung entstehen. Damit sind in diesem Teilgebiet insgesamt max. 20 Wohnungen möglich. Mehr Wohneinheiten sind an dieser Stelle nicht erwünscht, um negativen Auswirkungen einer zu dichten Besiedelung z.B. durch Freiflächenbefestigungen infolge des hohen Stellplatzbedarfs oder durch hohes Verkehrsaufkommen vorzubeugen. Das Plangebiet soll den Charakter einer ruhigeren Wohnlage erhalten und dementsprechend auch für die angrenzenden Bereiche verträglich sein.

Erschließung

Das Plangebiet ist im Prinzip über das bestehende Straßen- und Wegenetz erschlossen. Durch die wenigen hinzukommenden Wohnungen ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des KFZ-Verkehrsaufkommens zu rechnen. Auch die Rathausnutzung wird gegenüber der bislang erfolgten Nutzung als medizinisches Zentrum keinen erheblichen motorisierten Mehrverkehr verursachen, zumal ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist und die zentrale Lage in wenigen hundert Metern Entfernung vom bisherigen Rathausstandort zu keiner größeren Verkehrsverlagerung führen wird. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte wird daher nach wie vor ausreichend sein.

Im WA 1 muss lediglich für die Erschließung der drei westlichsten Gebäude ein zusätzlicher Erschließungsweg festgesetzt werden. Dieser wird als im vorderen Teil als Öffentliche Verkehrsfläche - Straße und weiter westlich als Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Als Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg wird der vorhandene Weg am Ostrand des Plangebiets festgesetzt. Dieser Weg dient hauptsächlich der fußläufigen Verbindung zwischen Schillerstraße und Waldstraße. Weiterhin existiert dort eine per Baulast gesicherte rückwärtigen Erschließung der Liegenschaft Schillerstraße 7. Der Weg soll aber keine weitere KFZ-Erschließung der neuen WA-Gebiete oder der Privaten Grünfläche übernehmen, so dass hier an seiner Westseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken selbst untergebracht.

Im Teilgebiet WA 1 werden neben den Gebäuden Flächen festgesetzt, auf denen Stellplätze und Carports errichtet werden können. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Teilgebiet nicht zulässig. Damit der Durchblick zum Hang auch von Norden her gesichert ist, dürfen Carports nur als offene Dachkonstruktionen ohne Wände gestaltet werden.

Im Teilgebiet WA 2 werden Flächen festgesetzt, die für Tiefgaragen in Anspruch genommen werden können. Die Zufahrten für die Tiefgaragen erfolgen zum einen als gemeinsame Zufahrt zwischen den beiden westlichen Gebäuden und zum anderen für das östlichste Gebäude direkt von der Waldstraße aus. Die Lage der Zufahrten werden durch die zeichnerisch festgesetzte Vorgartenzone im WA 2 festgesetzt, da in dieser Vorgartenzone keine Zufahrt zulässig ist.

In der Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus kann die bestehende Stellplatzanlage weitergenutzt und bei Bedarf durch einige Stellplätze an der Ostseite der Fläche sowie eine Tiefgarage unter dem Anbau des Medico-Palais ergänzt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen zur Dachform- und neigung werden nicht getroffen, da in der Umgebung durchaus recht unterschiedliche Dachformen vertreten sind und der diesbezügliche Gestaltungsspielraum nicht eingeschränkt werden soll. Allerdings wird festgesetzt, dass flach geneigte Dächer begrünt werden sollen. Dies dient der ökologischen Aufwertung sowie der Drosselung des Regenwasserabflusses im Plangebiet.

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückfreiflächen sollen neben der Sicherung einer gewissen gestalterischen Qualität einen ökologischen Standard im Plangebiet gewährleisten und den Eintrag von Niederschlagswasser ins öffentliche Kanalnetz soweit wie möglich reduzieren.

Die Gestaltung der Vorgartenzonen wurde bereits im Abschnitt "Nicht überbaubare Grundstücksflächen" erläutert.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Abfallsammelstellen soll ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität für den öffentlichen Raum sichern.

Die Begrenzung der Breite von Tiefgaragenzufahrten soll einem unharmonisch dominierenden Erscheinungsbild der Zufahrt vom Straßenraum aus vorbeugen.

7 Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wichtigste grünordnerische Zielsetzung für das Plangebiet ist der vollständige Erhalt des Alten Kurparks bzw. die planungsrechtliche Sicherung der Umsetzung des vorliegenden Parkpflegewerkes "Alter Kurpark Bad Soden am Taunus". Darüber hinaus ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere der Einzelbäume außerhalb des Kulturdenkmals ein wichtiges landschaftsplanerisches Ziel. Durch eine sinnvoll angepasste Gebäudestellung sowie Höhenentwicklung in dem neu zu schaffendem Wohngebiet ist des Weiteren der Bedeutung des Plangebietes für das Klima und das Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

Alter Kurpark und Flurstück Flur 2 Nr. 430/2

Das Parkpflegewerk "Alter Kurpark Bad Soden am Taunus" aus dem Jahr 2007 sieht für den Geltungsbereich unterschiedliche Maßnahmen vor (siehe auch nachfolgende Abbildung):

Maßnahmen im Bereich des Burgbergs:

- Verpflanzung von Säuleneichen
- Gestaltung eines offenen Platzes
- Aussichten durch Entfernung von Ahornaufwuchs und Fensterschneiden herstellen
- Erhaltung, wo nötig Wiederherstellung des Weberschen Wegesystems
- Sukzessive Wiederherstellung der Fernsicht
- Geänderte Wegeführung entsprechend historischen Gegebenheiten

Maßnahme im Bereich des Flurstücks Flur 2 Nr. 430/2:

- Sukzessive Wiederherstellung eines Obstwiesenhains

Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Alten Kurparks, die sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden, als Öffentliche Grünfläche - Parkanlage fest. Hierbei sind die Festsetzungen so gewählt, dass einerseits der vorhandene Großbaumbestand erhalten bleibt, andererseits Maßnahmen zur Umsetzung des Parkpflegewerkes zulässig sind. Wege- und Platzflächen dürfen ausnahmsweise wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickert wird.

Auf den Teilen des Flurstücks Flur 2 Nr. 430/2, welche nicht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, sieht der Bebauungsplan entsprechend dem Parkpflegewerk die Herstellung eines Obstwiesenhains vor. Die unmittelbar angrenzenden Flächen an den Alten Kurpark werden dabei als Öffentliche Grünfläche, die südlich an das Wohngebiet anschließenden Flächen als Private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche wird dabei eine dichtere Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen sowie eine extensive Wiesennutzung festgesetzt, um der Pufferfunktion zu dem unmittelbar westlich angrenzenden Kurpark gewährleisten zu können. Gleichzeitig sichert die Private Grünfläche - Obstwiesenhain die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen, aber auch die Nutzung als Obstgarten für die angrenzenden Baugrundstücksflächen. Hierzu trägt die et-

was niedrigere Pflanzdichte bei. Darüber hinaus wird auf eine extensive Wiesennutzung verzichtet und die Möglichkeit zur Errichtung einer 30 m³ großen Gartenlaube pro Grundstück geschaffen.

Abb.: Auszug aus dem Maßnahmenplan des Parkpflegewerkes "Alter Kurpark Bad Soden am Taunus (Dipl.-Ing. Barbara Vogt, Büro für Gartendenkmalpflege, 2007)

Private Grünfläche - Hausgarten

Die im östlichen Plangebiet festgesetzte Private Grünfläche - Hausgarten gewährleistet zusammen mit der westlich angrenzenden Privaten Grünfläche - Obstwiesenhain eine sehr gute Durchgrünung, insbesondere der vorgesehenen Wohngebiete. Hierbei sind die vorhandenen Einzelbäume innerhalb der Fläche im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan auch hier die Errichtung einer 30 m³ großen Gartenlaube.

Grundstücksfreiflächen

- WA 1, WA 2

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete ist der vorhandene Baumbestand ebenfalls zu erhalten, soweit dies durch die vorgesehene Bebauung möglich ist (siehe nachfolgende Erläuterungen zum Erhalt von Einzelbäumen). Darüber hinaus sind im Bereich der Waldstraße vier standortgerechte Bäume anzupflanzen

und im Bestand zu erhalten. Hierbei setzt der Bebauungsplan die Verwendung einer Mindestpflanzqualität fest, um so die Funktionserfüllung mittelfristig zu gewährleisten. Von dem im Planbild festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m parallel der Waldstraße abgewichen werden, um so einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung zu erzielen.

Die Bäume sind in Vorgartenzonen anzupflanzen, die zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen sind. Damit soll die hier bereits vorhandene und als zukünftiger Sichtschutz nutzbringende Hainbuchenhecke möglichst erhalten werden. Die begrünte Vorgartenzone, insbesondere bei einem Erhalt der Hecke, bietet Lebensraum für bestimmte Tierarten, die im Siedlungszusammenhang vorkommen.

Auch im Bereich der Schillerstraße wird eine begrünte Vorgartenzone festgesetzt. Hierdurch wird eine weitere Durchgrünung des Plangebietes, aber auch eine Aufwertung des Straßenbilds erzielt.

- Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus ist die vorhandene Baumhecke an der Parkstraße im Bestand zu erhalten und mit einheimischen Sträuchern und standortgerechten Bäumen zu ergänzen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan den weitgehenden Erhalt des vorhandenen Einzelbaumbestandes vor.

Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume

Im Plangebiet werden zahlreiche Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgängigkeit sind diese durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Hierbei ist ebenfalls eine Mindestpflanzqualität zu verwenden. Ferner setzt der Bebauungsplan pro Baum eine Baumscheibe von 12 m² Grundfläche fest, die von Bodenbefestigung und Bodenversiegelung freizuhalten ist.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. In dieser DIN werden ausführlich Maßnahmen zu Sicherung von mechanischen Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches aufgeführt (z.B. Herstellung eines Wurzelvorhangs). Zusätzlich wird ein Mindestabstand von 3 m für bodeneingreifende Maßnahmen vom Stamm festgesetzt. Mit Beachtung dieser Regelungen können mit hoher Wahrscheinlichkeit die festgesetzten Einzelbäume im Bestand erhalten werden. Sollte dies nicht gelingen, sind abgängige Einzelbäume mit einer bestimmten Mindestqualität durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Vorschlagslisten

Der Bebauungsplan führt unter Hinweise und Empfehlungen drei verschiedene, nicht abschließende Vorschlagslisten auf. Neben alten Obstbaumsorten und standortgerechten und einheimischen Sträuchern, werden standortgerechte, kleine bis mittelgroße Laubbäume aufgeführt, die Trockenheit gut vertragen.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwassersicherheit ist für die hinzukommenden Wohneinheiten und Gebäude durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Das Plangebiet liegt in der Hochzone Bad Soden am Taunus, welche über den Hochbehälter Gickels mit Trinkwasser versorgt wird. Es können ausreichende Versorgungsdrücke zur Verfügung gestellt werden.

Abwasserentsorgung

Die Gebäude im WA 1 können über Abwasserhebeanlagen an die Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem in der Schillerstraße angeschlossen werden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Schillerstraße müsste allerdings verlängert werden. Für die Entwässerung bestünde alternativ die Möglichkeit, hangseitig eine Abwassersammelleitung zu verlegen, die über den Weg am Ostrand des Plangebiets an den Mischwasserkanal in der Waldstraße angeschlossen werden könnten. Hier wären dann entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Im Bebauungsplan ist hierfür ein entsprechendes Leitungsrecht festgelegt worden.

Die ordnungsgemäße Entwässerung des WA 2 erfolgt in der Waldstraße über einen Mischwasserkanal. Dieser muss unabhängig vom neuen Wohngebiet erweitert werden und ist daher in jedem Fall ausreichend dimensioniert. Die Kosten für Wasser und Kanal werden gemäß der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung abgerechnet.

Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle in Frankfurt-Unterliederbach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Das Plangebiet muss hinsichtlich der künftig zusätzlich bebauten und versiegelten bzw. kanalisierten Flächen sowie der prognostizierten Einwohnerzahlen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung entsprechend berücksichtigt werden.

Schonung der Grundwasservorkommen

Zur Schonung der Grundwasservorkommen wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden ist. Die Zisternen sind als Retentionszisternen mit gedrosseltem Überlauf und Außenzapfstelle auszubilden. Weiterhin stellt eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sicher, dass Flächenbefestigungen für Wege etc. nicht bodenversiegelnd ausgeführt werden.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Stadt liegen keine Informationen über mögliche Altstandorte im Plangebiet vor.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID: 436-002) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Anordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus vom 13. April 1970 (StAnz-22/1970, S. 1114) ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III und in der quantitativen Schutzzone C, das Flurstück 11/5 in der Flur 32 liegt in der qualitativen Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus vom 17. Oktober 1977 (StAnz. 46/1977, S. 2202) ist zu beachten.

9 Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Es wurde daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Erste Untersuchungen fanden 2016 statt und wurden 2017 und 2018 fortgeführt. Neben der Untersuchung der artenschutzrelevanten Arten wurden auch die vorhandenen Bäume sowie die Gebäude auf vorhandene Habitatstrukturen untersucht.

Die einzelnen Untersuchungsergebnisse sind dem als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Der Gutachter kommt bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

(1) Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG:

(1.1) Notwendige Baumfällungen oder Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu untersuchen. Falls sich in einer Baumhöhle Fledermausquartiere befinden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

(1.2) **Umbau oder Abbruch von Gebäuden**

Vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude fachkundig auf Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Dies gilt auch für das Einlassbauwerk zu einer ehemaligen technischen Anlage in der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage (Prüfung auf Fledermausquartier). Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiterhin werden sonstige Maßnahmen zur Erhaltung der Biodiversität im Plangebiet empfohlen.

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Festsetzungen und Empfehlungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. der zulässig überbaubaren Grundfläche Versiegelungen oder Befestigungen durch bauliche Anlagen (WA 1 und WA 2 sowie Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus).

Aufgrund der anzunehmenden veränderten Oberbodenstrukturen sowie fehlender natürlich anstehender Böden in großen Teilen des Plangebiets sind die Auswirkungen auf den Boden nur als gering bis mittel einzustufen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass durch die jetzt geplante Bebauung die vorhandenen veränderten Böden weder der landwirtschaftlichen Nutzung noch der Nutzung als Wald entzogen werden. Im Gegenteil können durch die vorgesehene bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs Eingriffe in das Schutzgut Boden, die bei Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich zu berücksichtigen wären, vermieden werden.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

Fläche

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs- und Verkehrsflächen gegenüber Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Freiflächen im Siedlungszusammenhang wie Gärten, Parks und Grünanlagen zählen nicht dazu.

Da es sich bei dem Plangebiet in diesem Sinne ausschließlich um Siedlungs- und Verkehrsflächen handelt, ist ein Verlust an Freiraum nicht gegeben. Im Gegenteil wird durch die planungsrechtlich ermöglichte bauliche Entwicklung innerhalb von bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen eine entsprechende Inanspruchnahme von Freiraumflächen vermieden.

Klima / Luft

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen mit den zahlreich zu erhaltenden Bäumen, den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen (Parkanlage,

Obstwiesenhain und Hausgärten), den Vorgartenbereichen, der Gebäudestellung sowie dem zu begrünenden Freiflächenanteil, sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Mikro- und Mesoklima zu erwarten.

Veränderungen der Luftqualität sind durch die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wegen der relativ geringen Menge der hinzukommenden Wohneinheiten und sonstigen Nutzungen nicht oder nur im sehr geringen Maße zu erwarten. Weder ist eine messbare Verschlechterung ausgehend von dem zusätzlichen Straßenverkehr, noch durch mögliche Immissionen hervorgerufen durch zusätzliche Heizungsanlagen anzunehmen.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung ergeben sich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Erhalt des Alten Kurparks innerhalb des Geltungsbereichs, die Erneuerung der Sichtbeziehungen vom Fuß des Burgbergturms, die an die Umgebung angepasste Bebauung sowie die zahlreichen Festsetzungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Gestaltung der straßenbildprägenden Vorgartenzonen führen aber vor dem Hintergrund, dass hier im Sinne einer Stadt der kurzen Wege dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen werden soll, insgesamt nur zu geringen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Wegen der auch im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung noch notwendigen Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist auch für den Bereich des Medico-Palais keine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu erwarten.

Ingenieurgeologie und Hydrogeologie

Da aus Bauvorhaben in der näheren Umgebung Hinweise auf schwierige Bodenverhältnisse gegeben wurden, wurde das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) um Stellungnahme zum Planvorhaben gebeten. In der Stellungnahme vom 10. Oktober 2018 kommt man zu folgendem Ergebnis:

> "**Ingenieurgeologie (T.Schmidtke):** Wie im Teil geologische Grundlagen erläutert, ist das Betrachtungsgebiet im Wesentlichen zweigeteilt. Im Westen stehen Quarzite, Metabasalte und Kalksteine der devonischen Lorsbach-Formation an, im Osten die tertiären Tone, Mergel und Kalke der Hydrobienschichten. Prinzipiell ist in Kalksteinen (Devon) mit Verkarstungserscheinungen (Hohlräume) zu rechnen. Besonders die Tone, aber auch oberflächennah verwitterte Mergel der Hydrobienschichten stellen einen bekanntermaßen sehr problematischen Baugrund dar, der bei Trocknung zu Schrumpfung und Setzung und bei Wiederbefeuchtung zum Quellen neigt. Die Schrumpfsetzung kann bis zu 10% der Sedimentmächtigkeit betragen. Aufgrund der geringen Scherfestigkeit neigen die Tone außerdem zu Rutschungen. Diese werden in der Natur selten beobachtet, da die natürlich vorkommenden Hangneigungen in dieser Einheit meist gering sind. Durch Hangübersteilung aufgrund anthropogener Eingriffe (Böschungen, Baugruben) können jedoch Boderıbewegungen ausgelöst werden!
>
> Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahme bzw. -planung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro werden dringend empfohlen.
>
> **Hydrogeologie (C. Krieger):** Der Planbereich liegt in der Schutzzone IIIA WSG_ID 436-002 des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanla-

gen Brunnen I und II Anlagen an der Sulzbacher Straße der Stadtwerke Bad Soden am Taunus (St.Anz. 50/93 S. 3069). Der Planbereich liegt sowohl in der qualitativen und auch quantitativen Schutzzone der Heilquellen von Bad Soden. HQS_ID 436-O35 (St.Anz.46/77 S.2202).

Bei Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Antrag bei der Wasserbehörde vorab gestellt werden muss."

Zusätzlich zu dieser Stellungnahme wurde vom Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH&Co.KG, Limburg ein geotechnischer Vorbericht erstellt. Der Vorbericht wird wie folgt zusammengefasst:

"Der vorliegende Geotechnische Vorbericht enthält die Beschreibung der Baugrund- und Grundwassersituation zu dem geplanten Bebauungsplan Nr. 76 „Burgberg“ in Bad Soden.

Die Ergebnisse der Übersichtsbaugrunderkundung zeigen normale Baugrundverhältnisse auf. Dies betrifft sowohl die Erschließung als auch die später geplante Bebauung.

Es wurden Empfehlungen für die Erdarbeiten, die Kanalbaumaßnahme sowie die Verfüllung ausgesprochen.

Weiterhin wurden Angaben zu der allgemeinen Baugrundtragfestigkeit gemacht.

Die Bewertung ergab, dass der Untersuchungsbereich ohne aufwendige Zusatzmaßnahmen bebaut werden kann.

Der geotechnische Bericht ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich und kann als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Verwendung finden.

Einzelbauvorhaben bedürfen einer jeweils gesonderten geotechnischen Bewertung nach Eurocode 7."

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die zwingende Erfordernis von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen, Baugrubenabnahme und -planung enthalten. Zudem kann der geotechnische Vorbericht bei der Stadt Bad Soden am Taunus, Hauptstraße 45, Abteilung Stadtplanung, eingesehen werden.

10 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der Strom- und Gasversorgung ist das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz ausreichend erschlossen. Bei einer erforderlichen Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die örtlichen Leitungsträger in die Planung mit einzubeziehen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus ist eine Gashochdruckleitung und eine Gasregelanlage vorhanden. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planzeichnung.

11 Auswirkungen der Planung - Kosten

Infolge der Entwässerungssituation können der Stadt Kosten für die entsprechenden technischen Maßnahmen, die für eine ordnungsgemäße Entwässerung erforderlich sind, entstehen (siehe auch unter Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange"). Diese werden gemäß der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung auf die Eigentümerinnen und Eigentümer umgelegt. Weiterhin können Kosten für die Anlage des Erschließungswegs im Norden des Plangebiets und infolge der Herrichtung der Öffentlichen Grünfläche - Obstwiesenhain entstehen. Hier ist das Abräumen der Gehölzsukzession sowie die Neuanlage und Bepflanzung der Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Für die Verlagerung des Verwaltungsstandorts enstehen der Stadt Kosten für die Sanierung und Erweiterung des Medico-Palais. Demgegenüber kann das jetzige Rathausgebäude einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt und ggfs. verkauft werden.

Die anfallenden Kosten sind durch Haushaltsmittel zu decken, soweit sie nicht durch Private übernommen werden.

12 Statistik

Geltungsbereich	ca. 24.222 qm
Baugebiet WA 1	ca. 3.035 qm
Baugebiet WA 2	ca. 4.127 qm
Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus	ca. 6.055 qm
Öffentliche und Private Grünflächen	ca. 10.592 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 413 qm

Darmstadt, 29.01.2024
Dipl.-Ing. Birgit Diesing