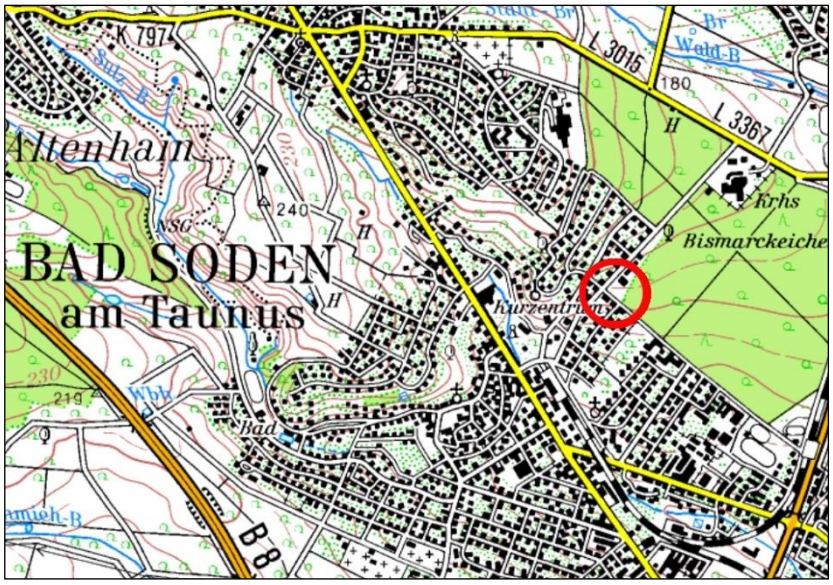
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"



Beschlussvorschläge für die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Stand: 19.12.2023

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021. Dies wurde ortsüblich am 01.10.2021 bekanntgemacht. Die Bürger:innen hatten während dieses Zeitraums Gelegenheit zur Einsicht und Abgabe von Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen zur Planung.

Die Stellungnahmen der Bürger:innen mit Anregungen und/oder Hinweisen werden wie folgt zur Behandlung vorgeschlagen:

1	Schreiben vom vom 09.11.2021	
1.1	**Inhalt:** "... wir sind Eigentümer des Grundstückes in der Gemarkung Bad Soden, Flur 2, Flurstücke ... und ..., die sich im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes befinden. Die Grundstücksgrenzen dieser Flurstücke sind im Planteil nicht dargestellt, wodurch die Bewertung von Größe und Anordnung der bebaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Stellplätze ohne Zusatzinformationen nicht möglich ist. Gleiches gilt für die wohnliche Nutzung, die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Hausgarten) sowie den Ausweis von Leitungsrechten. Auch möchten wir auf die Diskrepanz zwischen der textlichen Festsetzung und der zeichnerischen Darstellung im Planteil hinweisen (Größe der Baufenster im Bereich WA1). Darüber hinaus wird im Planteil anhand des Schnittpunktes der topografischen Höhenlinien mit der Zufahrt zu den Stellplätzen an der Schillerstraße eine Höhe von 178 m ausgewiesen, während sich durch die Vermessung 178,66 m ergeben (Anlage Weiterentwicklung B-Plan Schillerstraße mit Höhenplan und Anlage Schnitt). Dies ist für die technische Realisierung der Stellplätze eine relevante Abweichung.	**Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksgrenzen, die sich im Laufe des Verfahrens geändert haben, werden im weiteren Verfahren aktualisiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im WA 1 nicht gleichbedeutend mit der zulässigen Grundfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche lässt hier einen gewissen Spielraum bei der Positionierung des Baukörpers zu. Die im Plan eingetragenen Höhenlinien geben einen Hinweis zur topografischen Situation im Plangebiet. Sie sind nicht als Grundlage für die Hochbauplanung gedacht.
1.2	Zu dem geplanten Bebauungsplan haben wir die folgenden Anmerkungen und Anregungen, die zum besseren Verständnis in der Anlage (Weiterentwicklung B-Plan Schillerstraße mit Höhenplan) farblich dargestellt sind: **1. Baufenster im Bereich WA1** Laut Seite 16 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes soll sich „die bauliche Entwicklung an den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und Nutzungen orientieren“ und „entlang der Schillerstraße ein Wohngebiet (WA1) entstehen, dass mit einer villenartigen Bebauung die Struktur der freistehenden Einzelhäuser der umgebenden Bebauung aufnimmt“. Für das Gebiet nördlich der Schillerstraße gilt seit 14.12.2013 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 „Parkstraße - Schillerstraße“, der für die angrenzenden Teilgebiete 1a und 1b eine maximale Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,35 bei einer höchstens zulässigen Grundfläche von 200 qm vorsieht. Laut der textlichen Festsetzungen beträgt die höchstens zulässige Grundfläche im Bereich WA1 für die beiden westlichen Gebäude 140 qm und für die drei östlichen Gebäude 130 qm. Im Planteil sind die zulässigen Grundflächen für die beiden	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt. Da den Gebäuden direkt unterhalb des Burgbergturms in Bezug auf die Höhenentwicklung in Abstimmung mit der Denkmalpflege in Zukunft mehr Spielraum eingeräumt werden kann, erfolgt nun im Teilgebiet WA 1 hinsichtlich der Grundfläche eine Gleichbehandlung aller Gebäude. Es wird für alle eine Grundfläche von 140 qm festgesetzt, die bislang nur für die drei westlichen Gebäude galt. Dies ist städtebaulich verträglich, da durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen wie bisher eine im Straßenraum wirksame Hausbreite von 10 m nicht überschritten werden kann und lediglich etwas größere Hauslängen in die Grundstückstiefe hinein ermöglicht werden. Für das WA 1 ergibt sich damit bei maximaler Ausnutzung eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23. Hinweis: Die festgesetzte Private Grünfläche - Hausgarten ist bei der GRZ-Berechnung nicht einzubeziehen. Im benachbarten Wohngebiet beträgt die zulässige GRZ 0,25. Eine ausreichende Angleichung an das benachbarte Wohngebiet ist vor dem

	westlichen Gebäude mit 150 qm und für die drei östlichen Gebäude mit 140 qm dargestellt. Bei 130 qm Grundfläche ergibt sich rechnerisch für unser Grundstück eine GRZ von 130 qm / 1.024 qm Grundstücksfläche = 0,127 bzw. 0,137 bei 140 qm!! Es wird angeregt, für die drei östlichen Gebäude im Bereich WA1 eine Grundfläche von 140 qm festzulegen. Begründung: Im Planteil sind zeichnerisch bereits 140 qm Grundfläche für die drei östlichen Gebäude festgelegt. Im Dokument mit den Anregungen der Öffentlichkeit wurde unter Punkt 6.4 eine Reduzierung der GRZ im Bereich WA1 auf unter 0,20 angeregt. Daraufhin erwiderte das Amt für Stadtentwicklung und Mobilität, dass „mit einer solch geringen GRZ deutlich weniger im Plangebiet zulässig sein würde als in den benachbarten Gebieten. Hierfür gibt es keine städtebauliche Begründung“. Bei 140 qm Grundfläche ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 140 qm/ 1.024 qm Grundstücksfläche = 0,137, die immer noch deutlich unter den bebauten Grundflächen nördlich der Schillerstraße liegt. Es gibt keine städtebauliche Begründung, für die östlichen Gebäude eine geringere Grundfläche als für die westlichen Gebäude anzusetzen. Die Sichtachsen zwischen Schiller- und Waldstraße werden bei einer Verlängerung der Grundfläche um 1 m nach Süden nicht beeinträchtigt, wie dies bereits im Planteil dargestellt ist. Die Vergrößerung der Grundfläche und damit auch der Dachfläche ermöglicht es mehr Energie durch Photovoltaik und Solarthermie zu generieren. Auch kann mehr Regenwasser in Zisternen aufgefangen und aufbereitet werden, um es vollständig als Trinkwasser, Brauchwasser und zur Bewässerung des Gartens zu nutzen.	Hintergrund, dass hier eine bestehende Grünfläche direkt neben dem Burgbergpark bebaut wird, daher gegeben. Die Ausführungen zu den möglichen Sichtachsen und zur Nutzung von Sonnenenergie und Regenwasser werden zur Kenntnis genommen.
1.3	**2. Terrassen und Balkone** Laut textlicher Festsetzung darf die überbaubare Grundstücksfläche nur an den im Norden und Süden gelegenen Schmalseiten durch Balkone um bis zu 2 m und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Es wird angeregt, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich WA1 an den im Süden gelegenen Schmalseiten durch Balkone um bis zu 3 m und Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden darf. Im Gegenzug wird auf Balkone und Terrassen an der Nordseite verzichtet. Begründung:	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird gefolgt. Da eine Vergrößerung der zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone und Terrassen an den straßenabgewandten schmalen Südseiten aus städtebaulicher Sicht unschädlich ist, wird die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche dahingehend angepasst, dass eine Überschreitung an den Südseiten für Balkone um 3 m und für Terrassen um 4 m zugelassen wird.

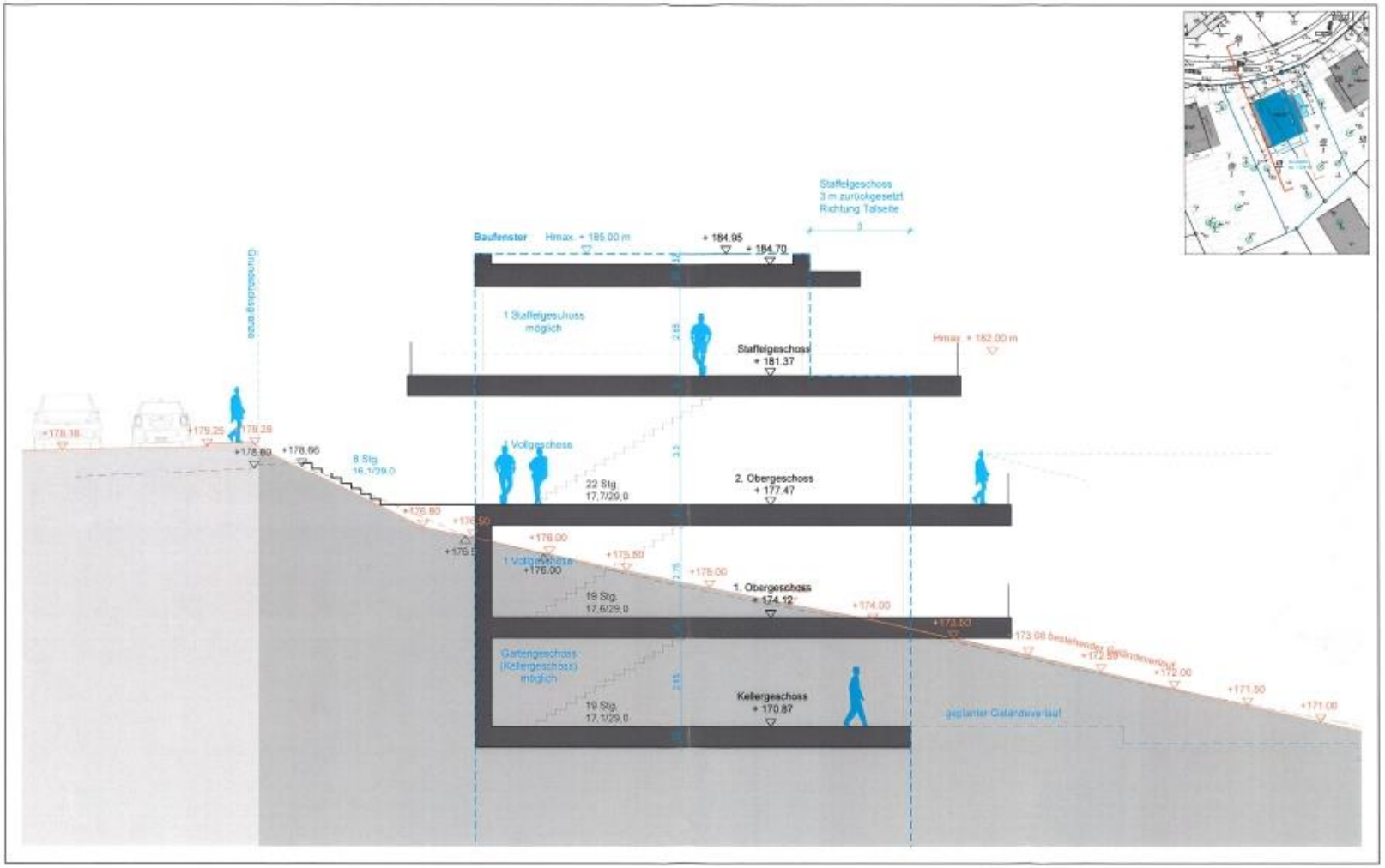
	Durch die Umsetzung der Anregung wird eine Reduzierung der Terrassen- und Balkonflächen erreicht. Die Sichtachsen zwischen Schiller- und Waldstraße werden nicht beeinträchtigt. Bei einer Tiefe von 3 m ist es möglich, den Balkon mit Tisch und Stühlen zum Essen zu nutzen, wodurch eine Steigerung der Wohnqualität erreicht wird.	
1.4	**3. Ausrichtung und Lage der überbaubaren Grundstücksfläche sowie maximale Höhe der baulichen Anlage (H_{max})** Es wird angeregt: Die überbaubare Grundstücksfläche und die Fläche für die Stellplätze parallel an der östlichen Grundstücksgrenze auszurichten und in diese Richtung zu verlagern. Für die Erhaltung des Bergahorns im Nordosten des Grundstückes soll zu diesem ein Abstand von 2 m eingehalten werden. Unsere präferierte Option wäre die Verlegung bis an die Grundstücksgrenze gewesen. Allerdings würde dies den Abgang des Baumes und für die Stellplätze eine etwa 3,5 m hohe Stützmauer zum Flurstück 428/1 erfordern. Die maximale Höhe der baulichen Anlage um 1 m auf 186 m zu erhöhen. Begründung: Entlang der Schillerstraße besteht zwischen unserer östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ein Höhenunterschied von etwa 1,5 m. Eine Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für die Stellplätze nach Osten reduziert den Höhenunterschied und vereinfacht damit die technische Umsetzung der Zufahrt für Fahrzeuge (siehe Punkt 4). Die Wohnqualität wird durch einen größeren Gartenanteil im Westen verbessert. Es wird eine Verbesserung der Sichtachsen erreicht, da auch der mittlere Baukörper im Bereich WA 2 gegenüber dem letzten Entwurf nach Osten verlagert wurde. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 186 m wird die Höhendifferenz an der Zufahrt zu den Stellplätzen zwischen Planteil und Vermessung kompensiert, wodurch ein ebenerdiger und damit behindertengerechter Zugang von den Stellplätzen (Zufahrt Schillerstraße 178,66 m) zum Gebäudeeingang im 2. OG (177,47 m) ermöglicht wird (siehe Punkt 4 und Anlage Schnitt). Die Aussicht vom Burgbergturm (Höhe 193 m) und den Balkonen der Nachbarn nördlich der Schillerstraße (Höhe der Balkonbrüstungen 186,4 m bzw. 186,7 m) bleibt gesichert (Anlage Weiterentwicklung B-Plan Schillerstraße mit Höhenplan). Eine Erhöhung des Daches um 1 m verringert die Verschattung durch die drei Bäume im südlichen Bereich des Grundstückes und durch die Verlagerung nach	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Da sowieso durch die Planung nicht alle Bäume im Geltungsbereich erhalten werden können, ist es städtebauliche Zielsetzung, im Bereich der Schillerstraße zumindest einige der ortsbildprägenden Bäume zu erhalten. Die möglicherweise schwierigere Erschließung von Gebäuden und Stellplatzflächen wird demgegenüber als vertretbar erachtet. Durch eine Aktualisierung der Baumdaten ergibt sich aber die Möglichkeit, die betreffende überbaubare Grundstücksfläche Richtung Osten zu drehen und etwas zu verlagern, ohne die Baumstandorte zu gefährden. Da die Sichtbeziehungen hangabwärts im wesentlichen nur zu den rückwärtigen Grünflächen reichen sollen, ist hingegen eine Positionierung der Baukörper in beiden Baugebieten genau in einer Flucht nicht erforderlich. Eine Erhöhung der möglichen Gebäudehöhe ist nicht möglich. Entlang der Schillerstraße soll die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude behutsam fortgeführt werden. Unter Berücksichtigung der Nähe zum Burgbergturm soll sich hier die Neubebauung auf ein verträgliches Maß einpendeln, unter Gleichbehandlung aller Grundstücke. Das Hochbaukonzept zeigt auf, dass durch die Steilheit des Geländes ausreichend Möglichkeiten zur Ausgestaltung in Volumen und Fläche bestehen. Die im beigefügten Systemschnitt des Hochbaukonzepts angenommenen Geschosshöhen bis zu 3,9 m im Wohnungsbau sind allerdings nicht erforderlich. Für das Plangebiet ergeben sich aufgrund der besonderen Lage (Topografie, Denkmalschutz, umgebende Baustruktur) für die Gebäudehöhen starke Restriktionen, die in den Festsetzungen ihre Berücksichtigung finden. Demgegenüber wird eine möglicherweise etwas

	Osten öffnet sich das Grundstück nach Westen, wodurch mittels besserer Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie die Erstellung eines Plusenergiehauses auf höchstem ökologischen Standard ermöglich wird.	schlechtere Nutzung von Solarenergie in der Abwägung in Kauf genommen.
1.5	**4. Flächen für Stellplätze und Einfriedungen, Stützmauern** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Garagen oder Tiefgaragen zulässig. Im Bereich der entsprechend festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Zufahrten und, wenn ebenfalls festgesetzt, auch Carports zulässig. Im WA 1 dürfen Einfriedungen und Stützmauern höchstens 1,5 m hoch sein. Falls Stützmauern aufgrund des steilen Geländes höher sein müssen, sind mehrere höchstens 1,5 m hohe Stützmauern mit einem horizontalen Versatz von mindestens 1 m terrassenförmig anzuordnen. Laut § 6 (1) der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden müssen Stellplätze ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert anfahrbar sein, wodurch zwei hintereinanderliegende Stellplätze ausgeschlossen sind. Laut § 4 (2) der hessischen Garagenverordnung muss zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 Prozent Neigung eine geringer geneigte Fläche mit weniger als 5 Prozent Neigung und von mindestens 3 m Länge liegen. Durch diese Festsetzungen müssen die Stellplätze nahezu auf gleicher Höhe mit der Schillerstraße erstellt werden. Bei einem Höhenunterschied von etwa 5 m zwischen der Schillerstraße und dem südlichen Ende der geplanten Carports (Anlage Schnitt: die geplanten Carports enden am südlichen Ende des Gebäudes auf der rechten Seite der Skizze) kann dies nur mit erheblichen Aufschüttungen und terrassenförmigen Stützmauern erreicht werden kann. Dies ist in den 3D-Darstellungen nicht maßstabsgetreu dargestellt. Aufgrund der notwendigen Aufschüttungen für den Carport können auf der Ostseite des Gebäudes im 1. und 2. OG keine Fenster angebracht werden. Es wird angeregt: Die überbaubare Grundstücksfläche und die Fläche für die Stellplätze nach Osten zu verlagern (siehe Punkt 3). Eine Einzelgarage mit den Maßen von 3,5 x 7 m östlich der überbaubaren Grundstücksfläche und eine darunter liegende Tiefgarage, die durch einen Carlift innerhalb der schraffierten Fläche vor der Garage erreicht wird, zu genehmigen. Es sollten Stützmauern innerhalb der Grundstücke im Bereich WA1 von > 1,5 m Höhe ermöglicht werden, um beispielsweise die Garage am Gebäude direkt vom	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine geschlossene Garage neben dem Wohnhaus kann wegen des Erhalts der Sichtbeziehungen zu den rückwärtigen Grünflächen, des Baumbestands und der Vermeidung von Barrieren zur Durchlüftung des Gebiets nicht zugelassen werden. Allerdings ist es möglich, einen Carport als offene Dachkonstruktion mit darunter liegender Tiefgarage zu errichten. Die Seitenwand dieser Tiefgarage gilt nicht als Stützmauer im Sinne der Hessischen Bauordnung, da demnach eine Stützmauer der Absicherung des natürlichen Geländes dient. Dies wird in der Festsetzung im weiteren Verfahren klargestellt. Offene Stellplätze können auch in der festgesetzten Vorgartenzone WA 1 angeordnet werden. Die Breite der dafür vorgesehenen Fläche beträgt 6 m, so dass hier zwei Stellplätze möglich sind. Da das der Stellungnahme beigefügte Hochbaukonzept nicht maßgebend für den Bebauungsplan ist, wird die Frage, ob und wo in welcher Höhe Fenster angeordnet werden können, hier nicht weiter vertieft. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine einschränkenden Festsetzungen. In Bezug auf die sichere und wetterfeste Unterbringung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Winterreifen etc. bietet die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend Möglichkeiten zur Anordnung von Nebenräumen im Haus.

	2. OG zum 1. OG mit einer Höhendifferenz von etwa 3 m abstützen zu können. Die Stützmauern an den Grundstücksgrenzen bleiben weiterhin auf 1,5 m begrenzt. Begründung: Da laut Stellplatzordnung zwei hintereinanderliegende Stellplätze ausgeschlossen sind, verbleiben nur die beiden Alternativen mit zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen (Reduzierung der Sichtachsen und eventuell Entfernung des Baumes im Nordostend des Grundstückes erforderlich) oder eines Stellplatzes mit darunterliegender Tiefgarage. Aufgrund des abschüssigen Geländes wird mit zunehmender Länge der Stellfläche eine höhere Stützmauer erforderlich. Mit der Einzelgarage und Tiefgarage wird eine Verkürzung der Stellfläche erreicht, was eine niedrigere Stützmauer ermöglicht und damit auch die technische Umsetzung erleichtert. Es wird eine Reduzierung der überbauten Fläche im Vergleich zu den hintereinanderliegenden Stellplätzen erreicht. Der mögliche Einbau von Fenstern im 1. und 2. OG auf der Ostseite des Gebäudes verbessert die Wohnqualität. Die Alternative nur einer sichtbaren Einzelgarage liegt planerisch unterhalb des vorhandenen lstbestandes an Doppelgaragen nördlich der Schillerstraße. Zudem ermöglicht diese eine sichere, wetterfeste und optisch ansprechende Unterbringung von Fahrzeugen, E-Ladestation, Fahrrädern, Winterreifen, Werkzeugen, ... Durch die Reduzierung von Aufschüttungen und Stützmauern verbessern sich die Sichtachsen zwischen Schiller- und Waldstraße. Durch die Einzelgaragen im Vergleich zu den hintereinanderliegenden Carports ergibt sich keine Einschränkung. Theoretisch verbleiben für die Sichtachsen im Bereich WA1 bei Grundstücksbreiten von etwa 25 m nach Abzug von 10 m für die überbaubaren Grundstücksflächen und 3,5 m für die Einzelgaragen noch etwa 11,5 m. Allerdings werden die Sichtachsen ohnehin durch die Hainbuchenhecke an der Waldstraße und die im Bebauungsplan angestrebte Begrünung der Freiflächen mit Sträuchern und Laubbäumen so eingeschränkt, dass die angeregten Einzelgaragen von der Waldstraße aus vermutlich nicht mehr sichtbar wären.	
1.6	**5. Regen- und Abwasserkanal:** Es wird angeregt, anstatt eines Regenwasser- einen Mischwasserkanal unterhalb der Baufenster anzulegen. Begründung:	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird gefolgt.

	a. Es können komplizierte Abwasserhebeanlagen für die Gebäude im Bereich WA1 vermieden werden. Bei einem reinen Regenwasserkanal wäre gegebenenfalls die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken die sinnvollere und ökologisch bessere Alternative.	Wie bereits in der Begründung erläutert, kann neben der Regenwassersammelleitung, für die ein Leitungsrecht bereits festgesetzt wurde, auch eine private Schmutzwassersammelleitung verlegt werden. Da allerdings in der Waldstraße eine Entwässerung im Mischsystem erfolgt und dies auch nicht geändert werden soll, kann statt des getrennten Systems auch die Verlegung einer Abwassersammelleitung erfolgen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.
1.7	**6. Abstände von Terrassen und Balkonen zu Grundstücksgrenzen im Bereich WA 2** Laut textlicher Festsetzung darf die überbaubare Grundstücksfläche an den im Norden gelegenen Schmalseiten durch Balkone um bis zu 2 m und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche des mittleren Gebäudes zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 3 m. Es wird angeregt, die erforderlichen Mindestabstände zu prüfen."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei den Mindestabständen handelt es sich um Vorgaben aus der Hessischen Bauordnung. Diese werden durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die ja nicht vollständig überbaut werden müssen, nicht außer Kraft gesetzt. Da sich Grundstücksgrenzen durch Eigentumsübergänge oder andere Entwicklungen verändern können und diese nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind, behält die Festsetzung in jedem Fall ihren Sinn.

1	Anlage Schnitt



Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus

09.11.2021

1:100 Systemschnitt | Flur 428/2 und Flur 428/3

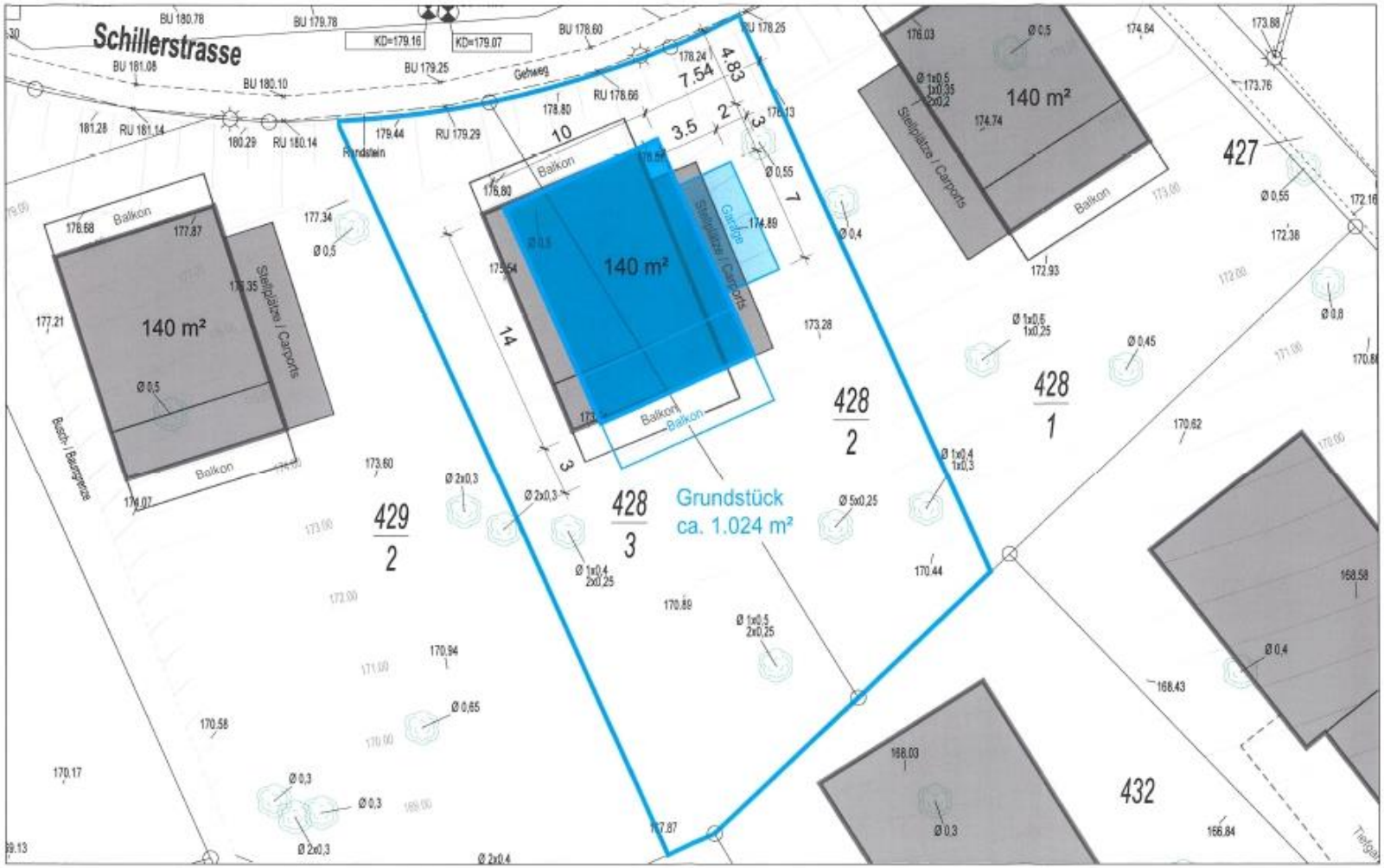
1	Anlage

Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
05.11.2021

N

MAßSTAB 1:500 ZEICHNUNG Entwurf | Flur 428/2 und Flur 428/3

1	Anlage



Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
05.11.2021

N

1:200 Entwurf | Flur 428/2 und Flur 428/3

2	Schreiben vom 16.11.2021	
2.1	**Inhalt:** "...als Anwohner und direkte Nachbarn vom Burgberg haben wir die öffentliche Auslegung eingesehen und möchten hiermit wie folgt Stellung nehmen: Die geplante großformatige „Geschossbauformation“ passt nicht zu den kleinformatigen 1-2 Familienhäusern in der Waldstraße und den dafür erforderlichen massiven Abtrag des Burgbergs erachten wir als bedenklich.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Die massive Rodung und die großflächige Versiegelung verändern Struktur und Wasserhaushalt im Burgberg, verhindern Versickerung bei Starkregen und erhöhen das Risiko für Risse und Wasserschäden an unserem Gebäude in Erdgeschosswohnungen, Innenhof, Kellerräumen und Tiefgarage.	**Beschlussvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und aufgegriffen. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Es muss gemäß § 68 (3) Hessische Bauordnung (HBO) bei besonderen Verhältnissen des Baugrundes der Nachweis der Standsicherheit von Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt. Damit wird seitens der Stadt vorgesorgt, dass es nicht zu den befürchteten Auswirkungen der Bebauung kommt.

		In Bezug auf den Wasserhaushalt ist festzuhalten, dass gemäß der Stellungnahme des Gutachters nicht mit einer Absenkung des Grundwassers zu rechnen ist. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.
2.3	Wir schließen uns den Einwänden und Anregungen der Nachbarschaft (s. Schreiben des RA B. [s. Schreiben Nr. 3] vom 11.11.2021) an und bitten, Sie weitere Analysen/Untersuchungen durchzuführen und den Bebauungsplan anzupassen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.
2.4	Eine begrenzte villenähnliche Bebauung mit höchstens 2 Geschossen, wie für die Schillerstraße geplant, würde die Problematik erheblich entschärfen."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Dimensionierung der zulässigen Bebauung an der Waldstraße spielen folgende Aspekte eine Rolle: • Die vorgesehene Bebauung an der Waldstraße nimmt die Bebauung der direkt anschließenden Dr.-Max-Isserlin-Straße auf und ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt.

		• Der neue Rathausstandort als zentrale Einrichtung der Stadt ist für das direkt benachbarte Medico-Palais vorgesehen. Eine Einfamilienhausbebauung wäre für diesen Standort in der Nähe des Stadtzentrums mit gutem ÖPNV-Anschluss nicht angemessen: Hier soll daher durch eine zwar aufgelockerte, aber etwas urbanere Baustruktur der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. • Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weist eine deutlich dichtere Bebauung auf. • Die Bebauung wird mit den Schmalseiten der Gebäude zur Waldstraße ausgerichtet, so dass hier trotz der Geschosswohnungsbauten ein kleinteilig bebautes Straßenbild erzeugt wird. • Die Bebauung in Bezug auf die Versiegelung der Grundstücke ist nicht größer, als dies in der Umgebung der Fall ist bzw. zulässig ist. • Der dem Plangebiet gegenüberliegende Anbau an das Hochhaus entfaltet mit vergleichbarer Größenordnung in dieser Umgebung ebenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Eine etwas intensivere Bebauung als durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist daher vor diesem Hintergrund angemessen.

3	Schreiben vom 11.11.2021	
3.1	**Inhalt:** "...mit beiliegender Vollmacht zeige ich ihnen an, dass ich die Interessen von Herrn S., 65812 Bad Soden vertrete. Namens und im Auftrag meines Mandanten mache ich zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" i. d. F. vom 22.09.2021 im Rahmen der Offenlage folgende Anregungen und Einwendungen geltend: **1. Geologie** Bereits zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans hatte mein Mandant darauf hingewiesen, dass aufgrund der starken Hanglage und der Bodenbeschaffenheit der Baugrundstücke geologische Risiken bestehen, die unbedingt untersucht und abgeklärt werden müssen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLUG) hat Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass es sich um einen problematischen Baugrund handelt und Bodenbewegungen möglich seien (siehe Abwägungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Ziffer 4 der Stellungnahmen der Behörden). Es besteht die Gefahr, dass Gelände und Gebäude abrutschen. Die Stadt hat deshalb eine geotechnische Untersuchung für das Gesamtgebiet beauftragt. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass "der Untersuchungsbereich ohne aufwendige Zusatzmaßnahmen bebaut werden kann". Gleichwohl wurde empfohlen, dass Einzelbauvorhaben jeweils einer gesonderten geo-technischen Bewertung bedürfen. Dies ist in den Bebauungsplan allerdings nicht als verbindliche Festsetzung, sondern als dringende (aber unverbindliche) Empfehlung aufgenommen worden: Baugrund Im Plangebiet sind sehr schwierige Bodenverhältnisse mit problematischem Baugrund vorhanden. Es kann zu Rutschungen bzw. Bodenbewegungen insbesondere infolge anthropogener Eingriffe (Böschungen, Baugruben) kommen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 4997-2 :sowie Baugrubenabnahme bzw. -planung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro werden **dringend empfohlen**. Es wurde dazu ein geotechnischer Vorbericht durch das Institut für Geotechnik. Dr. Jochen Zirfas GmbH&Co KG, Limburg, erstellt. Dieser Vorbericht ist bei der Stadt Bad Soden am Taunus, Hauptstraße 45. Abteilung Stadtplanung, einsehbar.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. In einem Bebauungsplan lässt sich eine solche Begutachtung nicht als "zwingend" festsetzen, da es sich nicht um einen städtebaulichen Aspekt aus dem abschließenden Festsetzungskatalog gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Es muss aber sowieso gemäß § 68 (3) Hessische Bauordnung (HBO) bei besonderen Verhältnissen des Baugrundes der Nachweis der Standsicherheit von Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Da dies hier der Fall ist, ist die Durchführung einer objektbezogenen Untersuchung damit bereits bauordnungsrechtlich gesichert. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird aber im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt.

	Mein Mandant hat diese geotechnische Stellungnahme des Instituts für Geotechnik durchgesehen. Wie bereits auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, handelt es sich nicht um ein vollständiges Gutachten, sondern nur um einen Vorbericht. Die geologische Beurteilung beruht auf Archivmaterial und auf Ergebnissen von Bohrungen, welche viel zu flach durchgeführt worden sind. Ferner fehlen in dem Vorbericht Aussagen darüber, ob und wie durch die Baugruben (spätere Tiefgaragen) in die Lehmschicht eingegriffen werde und ob dadurch die Stabilität des Hanges negativ beeinflusst werde. Kommt es zu einer Terrassierung des Geländes am Burgberg, besteht die Sorge, dass dadurch die Stabilität des Hanges insgesamt gefährdet wird. Da es sich bei den objektbezogenen Untersuchungen (Bodengutachten) nur um Empfehlungen handelt, ist nicht sichergestellt, dass für jedes Bauvorhaben tatsächlich auch eine solche Untersuchung durchgeführt wird. Die Bauaufsichtsbehörde hat keine Prüfungskompetenz für diesen Sachverhalt, aufgrund des in Hessen geltenden Nachweisberechtigtensystems muss sie die ihr vorgelegten Nachweise zur Standsicherheit durch einen Nachweisberechtigten akzeptieren. Dies ist in Anbetracht der bereits festgestellten schwierigen Bodensituation und der erheblichen Gefahr des Abrutschens von Gebäuden und Gebäudeteilen höchst problematisch und muss zwingend in der textlichen Festlegung des Bebauungsplanes geregelt werden.	
3.2	Es sollte daher bereits durch Angaben und Festsetzungen im Bebauungsplan eindeutig klargestellt werden, dass eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und der Nachweis der Standsicherheit durch einen öffentlich bestellten Prüfsachverständigen für Standsicherheit zu erfolgen hat. § 68 Abs. 3 HBO liefert hierfür die Rechtsgrundlage: Bei besonderen Verhältnissen des Baugrundes muss der Nachweis der Standsicherheit durch einen Prüfsachverständigen erfolgen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird gefolgt. Der § 68 (3) HBO gibt der Gemeinde zwar keine Satzungsermächtigung für zwingend durchzuführende Baugrunduntersuchungen, aber er fordert selbst einen Standsicherheitsnachweis z.B. bei besonderen Verhältnissen des Baugrundes. Die Durchführung einer objektbezogenen Untersuchung ist damit bauordnungsrechtlich gesichert. Ein Hinweis auf den erforderlichen Nachweis wird im Bebauungsplan ergänzt, s.a. Beschluss zu 3.1
3.3	Ich rege daher an, nochmals weitere tiefergehende Untersuchungen des gesamten Baugebiets und aller Baugrundstücke vorzunehmen und sodann auf der Grundlage der Ergebnisse im Bebauungsplan verbindlich festzulegen, dass es sich bei den Baugrundstücken um "besondere Verhältnisse des Baugrundes“ handelt, die die Prüfung und den Nachweis durch einen Prüfsachverständigen erfordern.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt.

	Diese Vorsichtsmaßnahme ist erforderlich, da es hier nicht nur um mögliche Gebäudeschäden, Risse o. ä, geht, sondern gegebenenfalls auch Gefahr für Leib und Leben besteht. Kommt es aufgrund der immer häufiger und immer stärker auftretenden Starkregenereignisse zu einer Durchfeuchtung des Hanges, können ganze Häuser abrutschen und in die Tiefe stürzen.	Zur Thematik der Baugrunduntersuchungen s. Erläuterung zu Beschluss Nr. 3.1.
3.4	Baugrunduntersuchungen sind im Übrigen nicht nur dann vorzunehmen, wenn es sich um Hauptgebäude handelt, sondern auch bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden. Sämtliche bauliche Anlagen - auch, soweit sie baugenehmigungsfrei hergestellt werden dürfen oder nur einer Bauanzeigepflicht unterliegen - dürfen erst errichtet werden, wenn der Baugrund entsprechend den geltenden technischen Vorschriften untersucht und Maßnahmen zur Absicherung der Standsicherheit getroffen worden sind. Vorliegend ist dies auch deshalb von besonderer Relevanz, weil Häuser auch ohne Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des sogenannten Freistellungsverfahrens gem. § 64 HBO errichtet werden dürfen, Es gibt also im Zweifel gar kein Verfahren bei der Bauaufsicht, im Rahmen dessen die Bauaufsicht eine Baugrunduntersuchung fordern könnte.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, müssen doch gemäß § 62 (2) HBO alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die das Vorhaben betreffen, eingehalten werden. Dafür sind die Bauherrschaft sowie im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten verantwortlich. Durch die diesbezüglichen Regelungen der HBO wird zudem das "Vier-Augen-Prinzip" gewahrt, d.h. der aufgestellte Standsicherheitsnachweis muss durch eine sachverständige Person für Standsicherheit zwingend geprüft und der Bauherrschaft bescheinigt werden.
3.5	Nach den Regelungen der Nachweisberechtigtenverordnung (NBVO) liegt eine Pflicht zur Bescheinigung der Standsicherheit baulicher Anlagen durch eine sachverständige Person vor, wenn die Baugrundverhältnisse nicht eindeutig sind und keine übliche Flachgründung entsprechend DIN 1054 ermöglichen oder die Gründung auf setzungsempfindlichem Baugrund erfolgt. Dies dürfte hier der Fall sein.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.6	Ich rege an, die Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises zu diesem Aspekt zur Stellungnahme aufzufordern.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Die Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. In diesem Planungsstadium war bereits die Stellungnahme des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie der geotechnische Vorbericht des Instituts für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH&Co.KG, Limburg, Bestandteil der Begründung zum Entwurf.

		Seitens der Bauaufsicht sind dazu keine weitergehenden Anregungen erfolgt.
3.7	**2. Hydrologie** Hinsichtlich der Hydrogeologie werden seitens des HLUG keine Bedenken erhoben. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Antrag bei der Wasserbehörde vorabgestellt werden müsse. Mitte August 2020 gab es in Bad Soden einen Starkregen, der die Königsteiner Straße in einen Fluss und die Parkanlagen inkl. des alten Kurparks in Seen verwandelte. Der Burgberg hat das viele Wasser weitgehend absorbiert, ohne dass es zu Problemen in der Park-, Wald- und Dr. Max-Isserling-Straße kam. Ist gewährleistet, dass es nach der Bebauung mit der großen Versiegelung immer noch so ist? Kann die derzeit vorhandene Kanalisation das zusätzliche Wasser durch die geplanten Versiegelungsflächen verkraften? Es fehlt eine gutachterliche Überprüfung, inwieweit sich die Versiegelung der Flächen auf den Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen auswirkt und ob die vorhandene Kanalisation in der Lage ist, die zusätzlichen Wassermassen zu verkraften.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.
3.8	Es ist zwingend erforderlich, dass die Stadt eine quantitative Analyse des Kanalisationssystems vornimmt, um zu ermitteln, welche Pufferkapazität das bestehende Kanalisationssystems hat. Es muss gewährleistet sein, dass inklusive der zusätzlichen Wohneinheiten das Gesamtsystem ausreichend Kapazität hat, um bei einem Starkregenereignis Überschwemmungen in der direkten Umgebung (und damit in der Stadt insgesamt) sicher zu vermeiden.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße bereits vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann.
3.9	Sollte es nach der Bebauung des Burgberges zu Rissbildungen aufgrund von Abrutschungen des Hanges und möglicherweise zu Überschwemmungen kommen, sieht mein Mandant die Stadt Bad Soden in der Haftung, sofern es unterlassen	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	wird, die notwendigen Untersuchungen diesbezüglich anzustellen und zu gewährleisten, dass in den Vorgaben des Bebauungsplanes eindeutige Auflagen und bauliche Erfordernisse eindeutig festzuhalten.	
3.10	**3. Abwasserentsorgung** In der Begründung zum Bebauungsplan findet sich unter Ziffer 8 und der Überschrift "Abwasserentsorgung" folgender Hinweis: Die Gebäude im WA 1 können nur 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 private Regenwassersammelleitung sowie eine private Schmutzwassersammelleitung 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. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung des WA 2 sind in der Waldstraße die Mischwasserkanäle zu erweitern. Damit steht fest, dass die vorhandene Kanalisation für die Gebäude im Baugebiet WA 1 nicht ausreichend ist. Die Erschließung ist nicht gesichert, und es dürften nach § 4 HBO keine Gebäude errichtet und keine Baugenehmigungen erteilt werden. Folge ist, dass die Wohngebäude im WA 1 auf absehbare Zeit gar nicht errichtet werden dürfen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Die Erschließung ist gesichert, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind. In der Begründung sind Möglichkeiten zur Sicherung der Erschließung aufgeführt, die eine Ertüchtigung der öffentlichen Kanalisation entweder in der Schillerstraße oder in der Waldstraße erfordern. Die Erneuerung des Kanals in der Waldstraße ist bereits vorgesehen, die Verlängerung des Kanals in der Schillerstraße ist aus bautechnischer Sicht auch kein Problem. Damit kann realistisch von einer Benutzbarkeit der Kanalisation bis zur Fertigstellung der Wohngebäude ausgegangen werden. Die Erschließung ist damit gesichert.
3.11	Um die Kosten für eine derartige Erweiterung der Kanalisation zu decken, müsste ein Erschließungsvertrag mit den Eigentümern der Baugrundstücke geschlossen werden. Die Eigentümer der Baugrundstücke, die bereits bebaut und ebenfalls angeschlossen sind, werden jedenfalls nicht bereit sein, die Kosten für die Erweiterung der Kanalisation zu tragen. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es dazu: Die anfallenden Kosten sind durch Haushaltsmittel zu decken, soweit sie nicht durch Private übernommen werden. Sollte die Kostenfrage nicht geklärt sein, leidet der Bebauungsplanentwurf an einem erheblichen Fehler, denn dies sind abwägungsrelevante Aspekte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden müssen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kanal in der Waldstraße muss aus Kapazitätsgründen in jedem Fall erneuert werden. Die Kosten für Wasser und Kanal werden gemäß der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung abgerechnet. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.

3.12	Sollte es aufgrund falscher Dimensionierung der Abwasserleitungen zu Überschwemmungen kommen - weil etwa durch die neu angeschlossenen Häuser das Abwasser nicht mehr von den vorhandenen Kanälen abgeleitet werden kann -, wäre die Stadt Bad Soden in der Haftung für die dadurch entstandenen Schäden. Dies gilt es im Vorfeld zu vermeiden.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Andere evt. eintretende Schäden können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden.
3.13	**4. Verkehrsbelastung der Waldstraße und Schillerstraße** Bereits zu dem Vorentwurf hatte ich Einwendungen zur Verkehrssituation vorgebracht. Das Verkehrsaufkommen in den beiden Straßen, Waldstraße und Schillerstraße, ist bereits derzeit hoch, sodass es morgendlich zu längerem Rückstau und gelegentlich auch zu gefährlichen Situationen kommt. Diese Einwendungen haben sich durch den überarbeiteten Entwurf nicht erledigt. In der Abwägung wurde zu diesem Aspekt seitens der Stadt erklärt, dass "durch die wenigen hinzukommenden Wohnungen die verkehrliche Belastung in der Waldstraße nicht signifikant zunehmen" würde. Dem kann nicht gefolgt werden. Nach der Begründung des Bebauungsplans werden ca. 30 neue Wohnungen entstehen. Erfahrungsgemäß kann damit gerechnet werden, dass mindestens zwei Kraftfahrzeuge pro Wohnung, somit 60 neue Kraftfahrzeuge hinzukommen. Weshalb diese Anzahl von Fahrzeugen nicht geeignet sei, die verkehrliche Belastung in den beiden Straßen signifikant zu ändern, erschließt sich nicht. Ich rege daher nochmals an, ein Verkehrsgutachten Auftrag zu geben, das die Verkehrsbelastung durch das neue Baugebiete bewertet und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation beschlossen werden.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Zunahme von 60 KFZ durch höchstens 30 Wohnungen, verteilt auf zwei Straßen, erfordert vor dem Hintergrund, dass lt. Bestandsanalyse des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus hier kein Unfallschwerpunkt festgestellt wurde, kein eigenes Verkehrsgutachten. Auch die erfolgte Beteiligung der zuständigen Behörden führte nicht zu einem anderen Ergebnis. Bei angenommenen 4 Fahrten täglich würde aus der Umsetzung des Bebauungsplans, bezogen auf die Wohnbebauung, eine Zunahme von insgesamt 240 Fahrten, über den ganzen Tag verteilt, resultieren. Eine Zunahme in dieser Größenordnung wäre bereits bei einem etwas intensiveren Ausbau der Wohnnutzung in den benachbarten Gebieten möglich. Zum Vergleich: Die Kronberger Straße ist mit 7.000 - 9.000 Fahrten pro Tag belastet. Demgegenüber wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen eine Verminderung des KFZ-Verkehrs zugunsten einer Steigerung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs erfolgen. Ggfs. können zusätzliche verkehrsordnende Maßnahmen in der Schiller- und der Waldstraße ergriffen werden, z.B. durch die Reduktion von Parkplätzen im Straßenraum. Hierdurch kann die Sicherheit für den Fuß-/Radverkehr verbessert und die fehlgeleitete Nutzung des öffentlichen Raums zum dauerhaften Abstellen von

		KFZ, das eigentlich auf den Stellplätzen der privaten Grundstücken erfolgen sollte, vermieden werden.
3.14	Des Weiteren hatte ich auf die Gefahrenstelle an der Kurve in der Schillerstraße hingewiesen. In der Abwägung wurde dies zur Kenntnis genommen, jedoch mitgeteilt, dass verkehrsordnende Maßnahmen nicht Aufgabe des Bebauungsplans seien. Dem ist zu widersprechen. Verkehrsplanung ist ebenfalls Aufgabe einer Bauleitplanung. Stellplätze und vor allem Zufahrten sind so zu ordnen, dass keine Gefahrensituationen entstehen können. Das ist nicht erfolgt.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt bzw. wurde bereits teilweise gefolgt. Die Flächen für Stellplätze und damit auch die möglichen Zufahrten sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt worden. Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Behörden ergab sich hierzu kein Handlungsbedarf. Die vorgesehenen Zufahrten zur Schillerstraße erzeugen bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten keine zusätzlichen Gefahrensituationen, die durch verkehrsordnende Maßnahmen nicht ausgeglichen werden könnten. Verkehrsordnende Maßnahmen wie die Einschränkung von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum können aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.
3.15	**5. Unzureichende Untersuchungen** Die durchgeführten Untersuchungen sind unzureichend und bilden keine verlässliche Grundlage für die Beschlussfassung des Bebauungsplans. Abwägungsrelevante Sachverhalte sind nicht hinreichend aufgeklärt worden. In Summe fordert mein Mandat die Stadt auf: - die aufgezeigten Analysen durchzuführen, - die daraus resultierenden Konsequenzen in einem neuen Planungskonzept darzulegen - und sodann einen überarbeiteten Planentwurf zusammen mit den neuen Ergebnissen nochmals zur Stellungnahme zu veröffentlichen."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Untersuchung der geologischen Situation im Plangebiet wird ergänzt und ein Hinweis auf den gemäß HBO aufzustellenden und zu prüfenden Standsicherheitsnachweis ergänzt. Für die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung und einer Analyse der Niederschlags- und Abwassersituation liegen, wie oben aufgeführt, keine belastbaren Gründe vor. Da sich aus dem Verfahren einige Änderungen und Anpassungen der Planung ergeben haben, wird die Planung nochmals öffentlich ausgelegt.

4	Schreiben vom 30.10.2021	
4.1	**<u>Inhalt</u>** "... zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" i. d. F. vom 22.9.2021 im Rahmen der Offenlage mache ich nachstehend Anregungen und Einwendungen geltend. Dabei nehme ich Bezug auf das von Rechtsanwalt L.B., bevollmächtigt von Herrn S. verfasste Schreiben vom 9.11.2021 in o.g. Sache sowie auf Ihre persönliche Mitteilung an mich vom 11.10.2021 über die Abwägung der vorgebrachten Anregungen während der frühzeitigen Beteiligung. **1. Geologie** Es liegen „problematische Bodenverhältnisse“ vor, die den Nachweis der Standsicherheit durch einen Prüfsachverständigen erfordern. Ich rege an, intensive Untersuchungen des gesamten Baugebiets und aller Baugrundstücke durch einen öffentlich bestellten Prüfsachverständigen vorzunehmen, der die Standsicherheit des Baugrundes nachweist und die Gefährdung / Beschädigung der umliegenden Bestandsgebäude ausschließt. Ich rege an, die Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises zu diesem Aspekt zur Stellungnahme aufzufordern.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt. Die Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert. In diesem Planungsstadium war bereits die Stellungnahme des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie der geotechnische Vorbericht des Instituts für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH&Co.KG, Limburg, Bestandteil der Begründung zum Entwurf. Seitens der Bauaufsicht sind dazu keine weitergehenden Anregungen erfolgt.
4.2	**2. Hydrologie** Es fehlt eine gutachterliche Überprüfung, inwieweit sich die Versiegelung der Flächen den Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen auswirkt und ob die	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	vorhandene Kanalisation in der Lage ist, die zusätzlichen Wassermassen zu verkraften.	Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.
4.3	Ich rege an, im Vorfeld die notwendigen Untersuchungen hinsichtlich möglicher Rissbildungen bei den umliegenden Gebäuden und Überschwemmungen aufgrund von Abrutschungen des Hanges nach der Bebauung des Burgberges anzustellen.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zur Thematik der Baugrunduntersuchungen s. Erläuterung zu 4.1.
4.4	**3. Abwasserentsorgung** Ungeklärt ist im Bebauungsplanentwurf die Übernahme der Kosten für eine Erweiterung der Kanalisation.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kanal in der Waldstraße muss aus Kapazitätsgründen in jedem Fall erneuert werden. Die Kosten für Wasser und Kanal werden gemäß der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung abgerechnet. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.
4.5	Ich rege an, im Vorfeld zu prüfen, dass das Abwasser der neu angeschlossenen Häuser von den vorhandenen Kanälen abgeleitet werden kann und nicht aufgrund falscher Dimensionierung Überschwemmungen und Schäden verursacht werden können	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt.

		Die Leitungssysteme für Niederschlags- und Schmutzwasser werden bei Bedarf ertüchtigt, eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße, die auch das neue Wohngebiet berücksichtigt, ist vorgesehen.
4.6	**4. Verkehrsbelastung der anliegenden Straßen** Bereits zu dem Vorentwurf hatte ich Einwendungen zur Verkehrssituation vorgebracht. Mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nach wie vor zu rechnen, geht man von mindestens 60 weiteren Fahrzeugen in der direkten Nachbarschaft sowie der „Wiederbelebung“ des Medico-Palais als Verwaltungsstandort aus. Ich rege daher nochmals an, ein Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben das die Verkehrsbelastung durch das neue Baugebiete bewertet und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation beinhaltet. Ich fordere Sie auf, o.g. Prüfungen durchzuführen, entsprechend der Ergebnisse den Planentwurf zu überarbeiten und diese gemeinsam zur Stellungnahme zu veröffentlichen."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Zunahme von 60 KFZ durch höchstens 30 Wohnungen, verteilt auf zwei Straßen, erfordert vor dem Hintergrund, dass lt. Bestandsanalyse des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus hier kein Unfallschwerpunkt festgestellt wurde, kein eigenes Verkehrsgutachten. Auch die erfolgte Beteiligung der zuständigen Behörden führte nicht zu einem anderen Ergebnis. Bei angenommenen 4 Fahrten täglich würde aus der Umsetzung des Bebauungsplans, bezogen auf die Wohnbebauung, eine Zunahme von insgesamt 240 Fahrten, über den ganzen Tag verteilt, resultieren. Eine Zunahme in dieser Größenordnung wäre bereits bei einem etwas intensiveren Ausbau der Wohnnutzung in den benachbarten Gebieten möglich. Zum Vergleich: Die Kronberger Straße ist mit 7.000 - 9.000 Fahrten pro Tag belastet. Demgegenüber wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen eine Verminderung des KFZ-Verkehrs zugunsten einer Steigerung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs erfolgen. Ggfs. können zusätzliche verkehrsordnende Maßnahmen in der Schiller- und der Waldstraße ergriffen werden, z.B. durch die Reduktion von Parkplätzen im Straßenraum. Hierdurch kann die Sicherheit für den Fuß-/Radverkehr verbessert und die fehlgeleitete Nutzung des öffentli-chen Raums zum dauerhaften Abstellen von KFZ, das eigentlich auf den Stellplätzen der privaten Grundstücken erfolgen sollte, vermieden werden. In Bezug auf das Medico-Palais ist festzustellen, dass die Nutzung als Verwaltungsstandort zusätzlichen Verkehr auslösen wird. Im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung wird daher die Erschließungssituation geprüft und es werden ggfs. die erforderlichen verkehrsordnenden Maßnahmen ergriffen.

5	Schreiben vom 16.11.2021	
5.1	**Inhalt:** "... der o.a. Bebauungsplan soll den Bebauungsplan 48 ablösen, der aufgrund der Aufgabe der Kuraktivitäten durch die Stadt Bad Soden seine Grundlage verloren hat und somit im neuen Bebauungsplan 76 nicht als Vergleich bezüglich zurückgenommener Bebauungsdichte herangezogen werden kann. Es ist daher gänzlich neu zu denken. Die Stadt ist zu ihrem Entschluss, das Medico-Palais als zukünftiges Rathaus zu nutzen, zu beglückwünschen. Dieser Schritt ist für die Stadtentwicklung ein wichtiger Meilenstein, sowohl in Bezug auf das Erscheinungsbild der Verwaltung als auch in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich in der Folge für das Rathauskarree ergeben. Der Bebauungsplanentwurf ist bezüglich des Medico-Palais schlüssig und baugrundtechnisch offensichtlich problemlos.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.2	Schlüssigerweise rege ich an, den das Medico-Palais betreffenden Teil des Bebauungsplans 76 abzutrennen und im Interesse der Stadt separat zügig weiterzuentwickeln. Der östliche Teil, der als Wohngebiet entwickelt werden soll, birgt dagegen zahlreiche Probleme und in der Begründung Ungereimtheiten. Er sollte daher in einigen Punkten überdacht und neugefasst werden.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan soll aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Baugebiete, den daraus resultierenden gegenseitigen städtebaulichen Wechselwirkungen insbesondere aus denkmalschutzrechtlicher Sicht als Gesamtplan zur Rechtskraft gebracht werden.
5.3	Außerdem rege ich an, diesen Teil als reines Wohngebiet und nicht als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in gewissem Umfang die Ansiedlung gebietsbezogener Infrastruktur zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen Berufsgruppen, die das Wohnen nicht stören, direkt am Wohnort arbeiten können. Die Wohnruhe wird durch den Ausschluss der nach Baunutzungsverordnung möglichen nicht störenden Gewerbebetriebe und Tankstellen sichergestellt.

5.4	Problematischer Untergrund Das Gebiet dieses Teils des Bebauungsplans besitzt nach einem Ingenieurgeologischen Gutachten (Schmidtke) einen für die Bebauung sehr problematischen Untergrund (hohe Hangrutschgefährdung). Zweifelsohne ist es mit heutigen Mitteln möglich, auch die schwierigsten Untergründe zu bebauen, doch müssen die sich aus der absehbar tiefen Gründung ergebenden Probleme schon frühzeitig bei der Erstellung des Bebauungsplans erforscht werden, damit später den Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen zur Gründung gemacht werden können. Unangenehme Folgen werden so vermieden und die Eingriffe in die wasserführenden Schichten in den betroffenen Tiefen offengelegt. Für die an der Schillerstraße geplanten Häuser lässt die steile Hanglage erwarten, dass sehr tief in den Boden eingedrungen werden muss, um eine stabile Gründung zu erreichen. Für die an der Waldstraße gelegenen Häuser verlangen die Tiefgaragen ebenfalls einen sehr tiefen Eingriff in den Berg. Es scheint, dass die wahren Auswirkungen auf die Grundwasser- und Quellensituation (das Gebiet liegt in einer Schutzzone der Trinkwassergewinnung) beim vorliegenden Kenntnisstand nicht zu erahnen sind. Ein Gutachten ggf. mit Probebohrungen bis in die zu erwartenden Eingriffstiefen mit den resultierenden Schlussfolgerungen scheint daher dringend erforderlich. Die Einholung eines solchen Gutachtens wird angeregt.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe und der Grundwassersituation behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt.
5.5	Es ist bekannt, dass jede Bebauung oberhalb der Waldstraße und sogar unterhalb der Kronberger Straße zu Setzrissen in Bestandsgebäuden geführt hat. In diesen Bereichen ist sogar das ständige Abpumpen von Grundwasser notwendig geworden, was zu Setzrissen an Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft geführt hat. Für das Anwesen Waldstraße 9 gibt es dazu ein Gutachten, dessen Einbeziehung in die Beurteilung der Hanglage hiermit angeregt wird. Einsprüche gegen jegliche Baugenehmigung und ggf. Ansprüche gegen die Gemeinde, die sehenden Auges weitere Probleme billigend in Kauf nimmt, sind seitens der Anwohner zu erwarten.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gutachten zum Grundstück Waldstraße 9 liegt der Stadt nicht vor. Allerdings wird das Gutachten zum Grundstück Waldstraße 11 in die erneute Beurteilung des Baugrunds einbezogen, s.a. Erläuterung zu 5.4.
5.6	Versiegelung Die Versiegelung des Geländes führt einerseits zur weiteren Belastung der knapp bemessenen Kanalisation, die auf Kosten der Gemeinde ertüchtigt werden muss, und andererseits zur Erhöhung der Gefahr einer Überflutung sowohl im Alten	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt.

	Kurpark als auch in Tiefgaragen angrenzender Häuser. Dem kann durch eine weniger dichte Bebauung vorgebeugt werden. Die derzeitige Baustelle auf dem Reitplatzgelände zeigt, dass bei einem Projekt mit mehreren Mehrfamilienhäusern die Bauten unterhalb der Erdoberfläche weit über die im Plan eingezeichneten Baufenster reichen und es zu viel stärkerer Versiegelung kommt als primär vorgesehen. Im Bebauungsplan 76 ist auch vorgesehen, dass sich die Tiefgaragen unterirdisch über die Bereiche des Hochbaus ausdehnen können. Es wird angeregt, der übermäßigen Versiegelung zu begegnen, indem auch an der Waldstraße Ein- bis Zweifamilienhäuser vorgegeben werden.	Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche in der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, auch in Bezug auf die Größenordnung von Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen, wird die mögliche Versiegelung wirksam begrenzt. Darüber hinaus sind kompakte Gemeinschafts-Tiefgaragen, die unterhalb der Gebäude untergebracht werden, deutlich flächensparender als die für Einfamilienhaussiedlungen typischen oberirdischen Garagen oder Carports und deren jeweiligen Zufahrten. Grundsätzlich müssen aber Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße bereits vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann.
5.7	Die in der Begründung aufgeführte Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum ist unverständlich. Es besteht zwar allgemein eine Notwendigkeit der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum", doch kostengünstiger Wohnraum wird ungeachtet der Bebauungsdichte auf diesen Grundstücken mit Sicherheit nicht entstehen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		Zielsetzung des Bebauungsplans ist unter anderem nachhaltigen Städtebau zu betreiben. Als Mittel wird hierfür die Schaffung von Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung unter Anknüpfung an die vorhandene Infrastruktur gewählt. Kostengünstiger Wohnraum kann vor allem auf Grundstücken entstehen, die der Stadt selbst zur Verfügung stehen. Im städtischen Besitz befinden sich im WA1 lediglich zwei geplante Grundstücke, für die eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Eine Nutzung für kostengünstigen Wohnraum ist an dieser Stelle wirtschaftlich und städtebaulich nicht möglich. Der Stadt Bad Soden am Taunus ist es jedoch mit der Entwicklung des ehemaligen Reitplatzgeländes in der Kronberger Straße/Ecke am Eichwald gelungen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. An geeigneten Stellen wird dieses Ziel auch weiterhin verfolgt.
5.8	Die Begründung, dass der Regionale Flächennutzungsplan in der Nähe von S-Bahnhöfen eine gewisse Wohnungsdichte verlange, ist an den Haaren herbeigezogen. Es ist offensichtlich, dass für die Umgebung der S-Bahnhöfe „Limesstadt“, „Sulzbach Nord“ und „Bad Soden“ nicht die gleichen Anforderungen gelten können.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Der Regionale Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die nachfolgenden Bebauungspläne. Gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Ein Ignorieren von Vorgaben aus dem rechtswirksamen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist daher nicht möglich.
5.9	Im Planungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, wie auch die Gemeinde an anderer Stelle Reine Wohngebiete in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt hat. Dies lässt auch andere Flächenbelegungen zu als nur zu reinen Wohnzwecken. Dies spricht nicht für die Absicht, Wohnraum zu schaffen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt.

		Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allerdings gehören auch entsprechende wohnungsergänzende Nutzungen in ein solches Gebiet. Im Sinne einer wohnraumnahen Versorgung und verkehrsvermeidenden Stadtentwicklung wird dies seitens der Stadt auch unterstützt.
5.10	Des Weiteren wird in der Begründung des Bebauungsplans angeführt, dass das Gebiet durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sei. Folglich wird auch aus diesen Gründen angeregt, bei dieser Art der Bebauung auch an der Waldstraße zu bleiben. Das Hochhaus wird als „Ausreißer“ bezeichnet. Das umgebaute Thermalbad gehört zu diesem Ausreißer-Komplex und sollte nicht als neuer Maßstab hergenommen werden. Der in der Begründung gewünschten Kaltluftführung kann durch eine lockerere Bebauung ebenfalls besser Rechnung getragen werden.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Dimensionierung der zulässigen Bebauung an der Waldstraße spielen folgende Aspekte eine Rolle: • Die vorgesehene Bebauung an der Waldstraße nimmt die Bebauung der direkt anschließenden Dr.-Max-Isserlin-Straße auf und ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt. • Der neue Rathausstandort als zentrale Einrichtung der Stadt ist für das direkt benachbarte Medico-Palais vorgesehen. Eine Einfamilienhausbebauung wäre für diesen Standort in der Nähe des Stadtzentrums mit gutem ÖPNV-Anschluss nicht angemessen: Hier soll daher durch eine zwar aufgelockerte, aber etwas urbanere Baustruktur der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. • Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weist eine deutlich dichtere Bebauung auf. • Die Bebauung wird mit den Schmalseiten der Gebäude zur Waldstraße ausgerichtet, so dass hier trotz der Geschosswohnungsbauten ein kleinteilig bebautes Straßenbild erzeugt wird. • Die Bebauung in Bezug auf die Versiegelung der Grundstücke ist nicht größer, als dies in der Umgebung der Fall ist bzw. zulässig ist. • Der dem Plangebiet gegenüberliegende Anbau an das Hochhaus entfaltet mit vergleichbarer Größenordnung in dieser Umgebung ebenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Eine etwas intensivere Bebauung als durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist daher vor diesem Hintergrund angemessen.

		Der Kaltluftführung wird durch die quer zu den Straßen angeordneten Baukörper und der Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung ausreichend Rechnung getragen.
5.11	Gebäudehöhen Aus Gründen der Blickachsen und Aussichtslinien werden die Gebäudehöhen limitiert. Nur wird dabei bis zur Gebäudeoberkante gemessen. Solaranlagen auf den Dächern können die Vorgaben Makulatur werden lassen. Es wird daher angeregt, die Gebäudehöhe einschließlich möglicher Aufbauten festzulegen.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung ist bereits teilweise gefolgt worden. Für das Teilgebiet WA 2 wurde für technische Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit auf 0,8 Meter ermöglicht und begrenzt, wenn diese zur Straßenfassade einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Im Teilgebiet WA 1 sind Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. durch Solaranlagen möglich, werden aber nicht begrenzt, da im Gegensatz zum Teilgebiet WA 2 hier nur relativ kleinteilige Baukörper errichtet werden können, auf denen keine größeren technischen Anlagen zu erwarten sind.
5.12	Bäume Das derzeit noch parkartige Gelände ist mit 29 Laubbäumen bewachsen. Deren Erhalt wird zwar gefordert, doch gleichzeitig eingeräumt, dass dies ggf. nicht möglich sei. Bei der geplanten dichten Bebauung und den noch nicht absehbaren notwendigen Erdbewegungen ist zu erwarten dass die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen keine Wirkung zeigen werden und kaum ein Baum überleben wird. Das Ausmaß des Eingriffs in die Natur ist um ein Vielfaches größer als die Vernichtung der Kastanien am Haus Batz, die großen Wirbel in der Öffentlichkeit erzeugt hat.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Der Erhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen möglich. Sollten Baugruben in den Nahbereich der Bäume rücken, können technische Maßnahmen wie z.B. Handausschachtung oder Wurzelvorhang ergriffen werden, um den Erhalt zu sichern. Weiterhin sieht die Festsetzung einen Ersatz der Bäume vor, wenn der Erhalt im Rahmen von Bau- oder Sanierungstätigkeiten nicht möglich sein sollte.
5.13	Verkehr Es wird in der Begründung lapidar festgestellt „Durch die wenigen hinzukommenden Wohnungen ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des KFZ-Verkehrsaufkommens zu rechnen.“ Solche Feststellungen ohne nähere Betrachtung sind nicht haltbar. Schon jetzt hat der Müllwagen Schwierigkeiten, auf der Schillerstraße durchzukommen, und jedes einzelne parkende Fahrzeug mehr verschärft die Situation.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgesehenen Zufahrten zur Schillerstraße erzeugen bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten keine zusätzlichen Gefahrensituationen. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen können durch verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. die

	Es wird daher angeregt, ein Verkehrstechnisches Gutachten bezüglich der zusätzlichen Belastung erstellen zu lassen.	Reduzierung der öffentlichen Parkplätze und Parkraumbewirtschaftung beseitigt werden. Verkehrsordnende Maßnahmen sind aber nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplans.
5.14	Die in diesem Schreiben aufgelisteten Argumente zeigen die Notwendigkeit, den Bebauungsplan den Wohngebietsteil betreffend, zu überdenken und teilweise neu zu konzipieren. Im Übrigen schließe ich mich dem Schreiben 224/21LB01/LB von Rechtsanwalt B. vom 11.11.2021 zu dieser Thematik an." [s. Schreiben Nr. 3]	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.

6	Schreiben vom 18.11.2021	
6.1	**Inhalt:** "... Meine Frau und ich danken für Ihr Schreiben vom 11. 10. 2021. Wir teilen in vollem Umfang die Ausführungen von Rechtsanwalt B. in seinem Schreiben v. 11.11.2021, welches er im Auftrag von Dr. S. an die Stadt gerichtet hat. [s. Schreiben Nr. 3] Wir schließen uns den dort gegebenen Anregungen und Einreden vollinhaltlich an, ohne diese hier im Einzelnen zu wiederholen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.
6.2	Zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf haben wir weitere und erneute Anregungen: **1. Anregung zu den Gebäudehöhen:** Der Grundsatz des Gebietscharakters ist in weit höherem Maße zu beachten als er im B-Plan-Entwurf dargestellt ist. Dies ist deshalb besonders zu beachten, weil die zu bebauende östliche Fläche - ehemals Glezermann - unmittelbar an das unter Denkmalschutz stehende Medico-Palais anschließt und dieses Gebäude als zukünftiges Rathaus den dominierenden Gebietscharakter vorschreibt. Wir regen deshalb nachdrücklich an, die zur Waldstraße gelegenen Gebäude als solitäre Einzelgebäude zu planen, keinesfalls aber komplexe Reihenhäuser in der Art von Wohnsiedlungen zu planen.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass die neue Bebauung das Medico-Palais als Kulturdenkmal nicht dominieren sollte. Um dies zu vermeiden, wurden umfassende Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zu auskragenden Balkonen, zur Breite der Straßenfassaden, zum einzuhaltenden Abstand zur Straße und zum Medico-Palais getroffen. Weiterhin wird die Breite und Lage von Zufahrten geregelt, ebenso eine Anpflanzung im Straßenrandbereich. Diese Festsetzungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und reichen aus, um den dominierenden Charakter des Medico-Palais im Straßenbild zu sichern.
6.3	Die maximalen Gebäudehöhen sind in den vorliegenden Planentwürfen teilweise in absoluten Höhen über NN teilweise aber über „dem natürlichen Gelände“ (siehe z. B. planrechtliche Festsetzungen A 2.1 letzter Satz) angegeben. Es ist zu befürchten, dass im Zuge der Bebauung das gesamte natürliche Gelände terrassenförmig abgetragen wird (Beispiel: altes Reitgelände an der Kronberger Straße) und somit die Messpunkte für den gewachsenen Boden nicht mehr sichtbar sind. Aus diesem Grunde ist es erforderlich - und dies ist unsere nächste dringende Anregung - vor Beginn der Bebauung die Oberfläche des Geländes - Höhe des gewachsenen Bodens - überall dort höhen-zu-vermessen wo später die Trauf- und Gebäudehöhen zu beachten bzw. vom Bauherrn einzuhalten sind. Wenn dies nicht geschieht, ist ein Rechtsmittel im Nachhinein nicht mehr möglich. Deshalb regen	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Im Bebauungsplan-Entwurf sind Höhenlinien eingetragen. Diese Daten stammen aus Befliegungen im Auftrag der Stadt Bad Soden am Taunus. Zudem wurde eine aktuelle Vermessung des Hangs durchgeführt, deren Daten im weiteren Planverfahren in den Bebauungsplan übernommen werden. Eine Beurteilung des vorhandenen natürlichen Geländes kann damit erfolgen. Zusätzliche Vermessungen sind nicht erforderlich.

	wir die Höhenvermessung an - und bitten darüber hinaus - diesen Hinweis als Einrede zu werten wegen ihrer späteren rechtlichen Relevanz.	
6.4	Ganz besonders kann es nicht angehen, dass Gebäude/Reihenhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft des Medico-Palais am höchsten Gebäudepunkt - Aufzugschacht auf dem Dach - höher werden als die Traufhöhe des Medico-Palais. Das Medico Palais muss seinen ortsprägenden Charakter behalten.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Traufhöhe des Medico-Palais kann als absolute Höhe über NN kein Maßstab für die hangaufwärts liegende Bebauung sein. Bei der Höhe über dem natürlichen Gelände orientieren sich aber die oberhalb liegenden Gebäude an der Traufhöhe des Medico-Palais. Hierzu s.a. Erläuterungen zum Beschluss zu 6.2.
6.5	**2. Versiegelung des Bodens:** Es ist zu befürchten, dass ähnlich wie bei dem ehemaligen Reitgelände eine massive Bodenplatte weit über die Fassaden-Senkrechte (z. B. wegen Tiefgaragen und Zufahrten) gelegt wird. Dies ist besonders deshalb zu befürchten, weil bei der Hanglage eine gewisse Senkungsgefahr der Gelände gegeben ist. Zudem wird aus Gründen der Standsicherheit der Gebäude damit zu rechnen sein, dass - auch wieder in Realität am alten Reitplatz zu sehen - eine weit über die Fassaden hinausgehende durchgehende Bodenplatte gelegt wird. Damit entsteht eine Bodenversiegelung, die über die bebaubare Fläche der Gebäude hinausreicht, wie deutlich am alten Reitplatz zu sehen. Dort wird gerade eine durchgehende Bodenplatte von circa **60 x 80 Meter!** gelegt in einer Stärke von circa 70 cm, so dass überhaupt kein Oberflächenwasser mehr in das Grundwasser einsickern kann. Wenn diese Situation bei dem Burgberggelände eintritt, entsteht bei Starkregen eine Oberflächenwassermenge, die das Kanalsystem weit überfordert. Unsere Anregung ist deshalb in der Vorplanung und vor einem Bauantrag ein Gutachten zu erstellen, wie die unterste Ebene des Burgbergs bei der endgültigen Festlegung der Gebäude aussehen wird. Wir regen an, die Bodenversiegelung in den „textlichen Festsetzungen" genau zu beschränken.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl getroffen worden. Diese begrenzt das Maß der möglichen Grundstücksversiegelung. Die mögliche Ausdehnung von Tiefgaragen ist ebenfalls bereits in der Planzeichnung eingetragen. Die möglichen Tiefgaragen liegen zum größten Teil unterhalb der vorgesehenen Gebäude. Zum Thema "Kanal" sei hier angemerkt, dass im Bereich der Waldstraße aus Kapazitätsgründen bereits eine Erneuerung des Kanals vorgesehen ist, die dann selbstverständlich in einer hinreichenden Größenordnung erfolgt.
6.6	**3. Dreidimensionale Darstellung in den Anlagen zum B-Plan-Entwurf:** Die Darstellung im „Bebauungsplan Nr. 76 Burgberg Bestandskarte, Aufnahme Juli 2016" mit dem in gleicher Weise gezeichneten „Bebauungsplan Nr. 76 Burgberg Entwurf, Stand 31.5.2021" ist unkorrekt gezeichnet.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

	Auf dem Plan „Aufnahme Juli 2016“ wird das ehemalige Glezermann-Grundstück - Parzellen 427, 428, 429, 431, 432 und 433 mit einer Gesamtfläche von 6.920 m² dargestellt. Auf diesem Gelände standen 2016 und stehen noch heute 29 Bäume, die seit 2016 noch stark gewachsen sind und die gesamte Geländefläche gleichmäßig bedecken. Jeder Baum bedeckt also im Durchschnitt **238 m²**, die er auch voll ausfüllt. Auf der grau markierten Fläche von maximal 1.200 m² des Planes „Entwurf, Stand 31.5.2021“ werden insgesamt neun Bäume dargestellt mit etwa dem selben Durchmesser wie der auf Plan Juli 2016. Für diese neuen Bäume stehen allerdings nur 1.200 m² zur Verfügung. Somit ergibt sich für diese Bäume nur eine Fläche von **133 m².** Schon im Vergleich dieser beiden Zahlen wird klar ersichtlich, dass auf dem Gelände niemals Bäume wachsen können wie zur Zeit. Auch die Animationszeichnungen der Seiten 1 bis 7 der „3D-Darstellung Stand 31.05.2021“ geben einen völlig falschen Eindruck des bebauten Geländes wieder. <u>Wir regen dringend an</u>, die Pläne und die Animationszeichnungen zu korrigieren, die Zufahrten zu den Tiefgaragen einzuzeichnen, die Zufahrten zu den westlich gelegenen Häusern an der Schillerstr. einzuzeichnen, die gepflasterten und somit bodenversiegelten Zugangswege zu den Hauseingängen deutlich sichtbar zu machen und dies sowohl in den Grundrissplänen als auch in den Animationen. Andernfalls werden Personen, die den B-Plan begutachten und entscheiden und alle Anwohner, die meinen nach wie vor im Grünen zu wohnen, bewusst irregeführt. Es muss deshalb verlangt werden, dass das Gelände so auf Plänen darzustellen wird, wie es später der Realität entspricht - dies ganz besonders für die Anwohner, die einen Wertverlust ihrer Liegenschaften befürchten müssen, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft der Charakter eines Rathausgebietes entsteht.	Die schematische Darstellung von bestehenden Bäumen im Entwurf des Bebauungsplans erfolgt analog zur Darstellung gemäß Planzeichenverordnung. Eine Anpassung der Darstellung des Baumbestands gemäß dem Pflanzenwachstum während des Planungsfortschritts ist darin nicht vorgesehen. In den 3D-Darstellungen kann das individuelle Erscheinungsbild jedes einzelnen Baums aus den verschiedenen Perspektiven nicht mit vertretbarem Aufwand gezeigt werden, daher wurde auch hier eine schematische Darstellung gewählt. Für das Anpflanzen von Bäumen wurde eine Mindestgröße von unbefestigten Baumscheiben von 12 qm festgesetzt. Dies entspricht der Empfehlung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), die eine Pflanzgrube von mindestens 12 cbm fordert, so dass bei einer durchschnittlichen Tiefe der Pflanzgrube von 1 m sichergestellt ist, dass die anzupflanzenden Bäume ausreichend mit Luft, Wasser und Nährstoffen versorgt werden können. Eine größere Fläche ist dazu nicht erforderlich. Die Anzahl der zu erhaltenden Bäume, ihre Lage und auch die Lage und Ausdehnung der Tiefgaragen sowie die jeweiligen Grundstückszufahrten lassen sich dem Lageplan entnehmen, der den 3D-Bildern beigefügt ist.
6.7	**4. Grundsätzliche Bedenken zum Verfahren des B-Plans 76 Burgberg** Es ist in hohem Grade bedenklich, wenn ein B-Plan, der ursprünglich für Kuranwendungen also für die Allgemeinheit gedacht war, kurzerhand umgewidmet wird zu einem Spekulationsobjekt, ein großes Grundstück von 7.000 m², in bester Lage einer ehemaligen Kurstadt, das nur einem Eigentümer/Eigentümerin (GmbH) gehört, und jetzt geplant wird, dieses Grundstück maximal-profitabel bebauen zu lassen. Wo bleibt die Stadtplanungshoheit der Stadt??	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Die allgemeine Auflösung des Kurbetriebs hat auch vor Bad Soden am Taunus nicht halt gemacht, so dass eine Umsetzung der ursprünglichen Planung mit einer massiven Bebauung durch Gesundheitseinrichtungen nicht realistisch ist. Die Stadt hat sich daher im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts dazu entschlossen, den Burgberghang stattdessen einer moderaten Wohnnutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan folgt diesem Ziel

		des Stadtentwicklungskonzepts, welches im Jahr 2013 als Leitlinie durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschlossen wurde.
6.8	Ein bitterer Beigeschmack, wenn die Stadt in ihrer Planungshoheit - unmittelbar neben dem denkmalgeschützten Medico Palais, dem zukünftigen Sitz des Bürgermeisters und des Magistrats also Mittelpunkt unserer Stadt - viergeschossige Reihenhäuser plant, die höher sind und dichter zueinander stehen als das solitär anmutende neue Rathaus. Dieses Gelände muss in einem dem Stadtbild Bad Soden und seiner Bedeutung angemessenen Weise bebaut werden.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Eine Einfamilienhausbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Rathaus in der Nähe des dicht bebauten Stadtzentrums mit gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr entspricht nicht einem ausgewogenen Städtebau in einer Stadt mit immerhin über 23.000 Einwohnern. Entlang der Waldstraße soll zwischen dem zukünftigen Rathaus und der weiter östlich gelegenen kleinteiligen Wohnbebauung eine Baustruktur mit moderat-urbanem Charakter entstehen, die den Übergang von einer zentralen Einrichtung der Stadt und der kleinteiligen Wohnsiedlung bildet, ähnlich wie der gegenüberliegende Neubau mit vergleichbarer Größenordnung. Durch umfangreiche Festsetzungen wird dabei sichergestellt, dass das Kulturdenkmal Medico-Palais in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird und trotz des möglichen Geschosswohnungsbaus ein kleinteiliges Straßenbild erzeugt wird.
6.9	Der B-Plan muss deshalb geteilt werden und zwar der zukünftigen Nutzung entsprechend. Dies ist allein deshalb notwendig, um die beschlossene Umsiedlung des Rathauses und der Stadtverwaltung nicht zu verzögern. Eine Verzögerung wird nämlich durch die Bearbeitung der vielen Anregungen, Einwände und Einreden, die sich alle auf das „Wohngebiet“ beziehen zwangsläufig erfolgen. Zudem ist mit Sicherheit zu erwarten, dass im Verlauf des B-Plan-Verfahrens weitere Rechtsmittel eingelegt werden. Das neue Rathaus sollte im Sinne der Stadtverordneten-Beschlüsse - und das heißt im Sinne der Mehrheit der Bad Sodener Bürger zügig weiterverfolgt werden können und nicht durch die berechtigten Einwände einer kleineren Anzahl von Bürgern gehemmt werden - zumal diese Bürger keine Einwände gegen die Art der Bebauung westlich des Wohnbaugebietes WA 2 erhoben haben. Eine Teilung bietet sich besonders auch deshalb an, weil zwischen den beiden Nutzungsgebieten eine	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan soll aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Baugebiete, den daraus resultierenden gegenseitigen städtebaulichen Wechselwirkungen insbesondere aus denkmalschutzrechtlicher Sicht als Gesamtplan zur Rechtskraft gebracht werden.

	durchgehend gerade Grenze zwischen der Waldstraße und der Schillerstraße vorliegt. Wir regen an, diesen Gedanken auch in den politischen Gremien und im Bauausschuss als eine Anregung der Verwaltung zu diskutieren. p. s. Dieses Schreiben werden wir heute 19.11.2021 am Nachmittag in den Briefkasten der Stadtverwaltung, Königsteiner Str. 73 einwerfen. Da keine Eingangsbestätigung möglich ist, erfolgt zum Zwecke der Fristenwahrung zusätzliche Zustellung per Fax 06196 208151"	

7	Schreiben vom 19.11.2021	
7.1	**<u>Inhalt:</u>** "... Im Rahmen der Anhörung 2019 im Bürgerhaus Neuenhain hatte ich unter Zitierung von Auszügen aus einem von mir veranlassten Gutachten Bedenken wegen der bei den geplanten Baumaßnahmen erforderlichen Drainage angebracht. Ich wies darauf hin, dass in der Schichttiefe 3 bis 5 Meter mehrere Schichten nachgewiesen wurden, die bis zu 40 % Wasser enthielten und von breiiger Konsistenz seien. Die Berichterstatterin bestätigte diese Ergebnisse und sagte, dass dies im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen sei. Die Stadt hat nun weitere Gutachten in Auftrag gegeben, die schlicht Unverständnis bei der Einsichtnahme in Neuenhain auslösten. Der Gutachter führt Bohrergebnisse bis 3 m Tiefe an, obwohl bei den drei großen Baukörpern im Bereich der Waldstraße Tiefen von gut 10 Metern erreicht werden (wo soll sonst der Platz für Tiefgaragen entstehen?). Die daraus resultierende Austrocknung im Hangbereich wird zu einer weiteren Sinterung in der Bodensubstanz führen, über die rein gar nichts ausgesagt wird.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden zum Anlass genommen, das Gutachterbüro über das erwähnte Gutachten in Kenntnis zu setzen und zu einer erneuten Stellungnahme aufzufordern. Demnach ergeben sich aus diesem Gutachten keine grundsätzlichen Veränderungen zu den früheren Erkenntnissen des Büros. Aus dem Gutachten könnten zu befürchtende Rissbildungen für das betroffene Anwesen nicht abgeleitet werden. Davon unabhängig ist aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse gemäß § 68 (3) Hessische Bauordnung (HBO) für jedes Bauvorhaben ein Standsicherheitsnachweis aufzustellen, der von einer sachverständigen Person zu prüfen ist. Ein Hinweis auf das **zwingend** für jedes Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren ergänzt.
7.2	Bereits beim Platanenhof ließ sich die Stadt regelrecht über den Tisch ziehen. Die gutachterliche Feststellung, dass bei einem dauerhaften Abpumpen von Grundwasser eine weitere Begutachtung zur Klärung von Folgen erforderlich sei, wurde nicht umgesetzt. Folgen für die Anwohner hangaufwärts waren Gebäudeschäden bis zu einer Entfernung von 300 Metern (S., N., S., F., T.). Ich nehme deshalb die mangelhafte Berücksichtigung dieser Erkenntnisse sehr ernst, da bei gleichartigen Auswirkungen ich erneut betroffen sein könnte.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7.3	Zusammenfassend halte ich die Planung mit großen Gebäudekörpern in diesem Bereich für sehr problematisch, da mit Folgeschäden an den umliegenden Häusern mit hoher Wahrscheinlichkeit gerechnet werden muss. Zudem das Amt in seinem Entwurf Bodenvoruntersuchungen nur empfiehlt und nicht zur Auflage macht. Ich bitte um Überprüfung Ihres Planes und Korrektur zur Verhinderung vermeidbarer Folgeschäden."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Hinweise betreffen die nachfolgende Hochbauplanung und werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 68 (3) HBO sind Bodengutachten bei besonderen Bodenverhältnissen erforderlich. Damit ist die Durchführung einer objektbezogenen Untersuchung bauordnungsrechtlich gesichert. Ein Hinweis auf das **zwingend** für jedes Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8	Schreiben vom 17.11.2021	
8.1	**<u>Inhalt:</u>** "... wir möchten mit diesem Schreiben nochmals unsere Sorge über negative Auswirkungen ausdrücken und folgende Anregungen und Auswirkungen zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 „Burgberg“ in der Fassung vom 22.9.2021 geltend machen: 1. Verkehrsbelastung Schillerstraße/Freiliggrathstraße Als Anlieger an der Gabelung dieser Straßen sind wir heute schon starkem Verkehr ausgesetzt. Noch mehr Häuser in der Schillerstraße bedingen noch mehr Verkehr und eine verschlechterte Parksituation an der bereits jetzt wenig übersichtlichen Gabelung. Wir regen an, auf Basis eines zu erstellenden Gutachtens die entsprechenden Planungen anzupassen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufteilung des Straßenraums mit Positionierung von Parkplätzen gehört zu den verkehrsordnenden Maßnahmen und ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Zudem müssen alle Grundstückseigentümer die für ihr Vorhaben erforderlichen KFZ-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen. Bei Bedarf können verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden, z.B. durch die Reduktion von Parkplätzen im Straßenraum. Hierdurch kann die Sicherheit für den Fuß-/ Rad-verkehr verbessert und die fehlgeleitete Nutzung des öffentlichen Raums für das dauerhafte Abstellen von KFZ, das eigentlich auf den Stellplätzen der privaten Grundstücken erfolgen sollte, vermieden wer-den. Ein Gutachten ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.
8.2	2. Abwasserentsorgung Wie die Überschwemmungen der vergangenen Jahre in Bad Soden zeigten, ist die Stadt Bad Soden offensichtlich auf weitere Unwetter aufgrund des Klimawandels unzureichend vorbereitet. Eine weitere Bodenversiegelung an einem steilen Hang, wie hier geplant, wird die Situation noch verschärfen. Der Abwasserkanal, der in einer steilen Kurve an unserem Haus vorbeiführt, droht regelmäßig überzulaufen und wir planen derzeit Maßnahmen uns gegen das Eindringen von Wasser zu schützen. <u>Wir bitten um Informationen</u>, was die Stadt speziell für unsere Situation, aber auch für den gesamten Burgberg plant, um hier besser vorbereitet zu sein.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende

		Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße bereits vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann.
8.3	Ansonsten schließen wir uns den Ausführungen in dem uns vorliegenden Schreiben des Rechtsanwalts B. vom 11.11.2021 an." [s. Schreiben Nr. 3]	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.

9	Schreiben vom 04.11.2021	
9.1	**Inhalt:** "... wir vertreten die ... in der vorbezeichneten Sache. Eine auf uns lautende und ordnungsgemäß unterzeichnete Vollmacht ist als Anlage A1 beigefügt. I. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Bad Soden, Flur 2, Flurstücke .... Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 76 „Burgberg“ (im Folgenden: Bebauungsplanentwurf Nr. 76). II. Nach dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 soll auf dem Grundbesitz unserer Mandantin ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie eine private Grünfläche - Hausgarten festgesetzt werden. Ebenso soll in diesem Bereich (Flurstück 429/1) eine private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit entstehen sowie ein Leitungsrecht für eine Regenwassersammelleitung zugunsten der Anlieger. Auch sollen zum Teil Flächen für den Gemeinbedarf - Rathaus im Bereich der Liegenschaft Waldstraße 1 (Flurstück 433) festgesetzt werden.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.2	III. Zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 76 geben wir folgende Stellungnahme ab: **1. Festsetzungen WA 1** **a) Grundfläche und Ausrichtung der Baufelder** Ziff. 2.1 der Textlichen Festsetzungen setzt für das Baugebiet WA 1 unterschiedliche zulässige Grundflächen fest. Die höchstens zulässige Grundfläche soll für die beiden westlichen Gebäude 140 m² (Flurstück 430/2) und für die drei östlichen Gebäude 130 m² (Flurstücke 429/2, 428/4, 428/1) betragen. Aus städtebaulicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, warum hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Baugebiet WA 1 differenziert wird und für die östlich gelegenen Gebäude eine geringere Grundfläche festgesetzt werden soll als für die westlichen Gebäude. Gerade die 3 Baufelder auf den Flurstücken 430/2 und 429/2 werden räumlich zueinander zoniert, weisen jedoch ein anderes Maß der baulichen Nutzungen auf. Um auf die unruhige Topografie des Geländes gerecht zu reagieren, drängt sich städtebaulich vielmehr eine einheitliche Größe der Gebäude auf, aufgrund dessen die 5 Gebäude im WA 1 einheitlich zu werten sind. Für eine Ungleichbehandlung liegt kein sachgerechter Grund vor.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt. Da den Gebäuden direkt unterhalb des Burgbergturms in Bezug auf die Höhenentwicklung in Abstimmung mit der Denkmalpflege in Zukunft mehr Spielraum eingeräumt werden kann, erfolgt nun im Teilgebiet WA 1 hinsichtlich der Grundfläche eine Gleichbehandlung aller Gebäude. Es wird für alle eine Grundfläche von 140 qm festgesetzt, die bislang nur für die drei westlichen Gebäude galt. Dies ist städtebaulich verträglich, da durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen wie bisher eine im Straßenraum wirksame Hausbreite von 10 m nicht überschritten werden kann und lediglich etwas größere Hauslängen in die Grundstückstiefe hinein ermöglicht werden. Für das WA 1 ergibt sich damit bei maximaler Ausnutzung eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23. Im benachbarten Wohngebiet beträgt die zulässige GRZ 0,25. Eine ausreichende Angleichung an das benachbarte Wohngebiet ist daher

	Daher wird angeregt, im Baugebiet WA 1 eine einheitliche zulässige Grundfläche von 140 m² festzusetzen. Dies entspricht auch weiterhin dem Planziel, dass sich die bauliche Entwicklung an den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und Nutzungen orientieren soll (vgl. Begründungsentwurf, S. 16). Der offen gelegte Planentwurf unterschreitet aber entgegen dieser Zielsetzung teilweise deutlich die in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhandene Ausnutzung bzw. das dort gegebene Maß der baulichen Nutzung. Auch ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass bereits das bestehende Baurecht durch den rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 48 „Kurzentrum Alter Kurpark“ eine viel massivere Bebauung zulässt und dieses Maß der baulichen Nutzung damals als städtebaulich verträglich bewertet wurde.	vor dem Hintergrund, dass hier eine bestehende Grünfläche direkt neben dem Burgbergpark bebaut wird, gegeben.
9.3	Wird der Anregung nicht gefolgt, droht ein Mangel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Bei der Abwägung der berührten privaten Belange ist nämlich das Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Satz 1 GG zu beachten, das auch bei der Inhaltsbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zur Geltung kommt (VGH München, Endurteil v. 29,08.2017 ~ 2 N 1641243, BeckRS 2017, 124782 Rn. 28). Ein Abwägungsfehler, der zur Unwirksamkeit der Planung führt, ergibt sich hier auch aus dem Umstand, dass ein Widerspruch zwischen dem Planungsziel, nämlich der Anpassung der Ausnutzung an die in der näheren Umgebung vorhandenen Strukturen, und der tatsächlichen Planung, die zu einer deutlich geringen Ausnutzung führt, besteht. Hat die planende Kommune aber das Gewollte nicht geplant und das Geplante nicht gewollt, stellt sich der Bebauungsplan wegen Widersprüchlichkeit als abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam heraus (so ausdrücklich: VGH Kassel, Urt. v. 24.11.2020 - 3 C 2071/18.N - BauR 2021, 788).	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.4	Zudem regen wir an, die Lage der Baufelder entlang der Schillerstraße (Flurstücke 429/2, 428/4 und 428/1) entsprechend **Anlage A2** zu überarbeiten und die Baukörper parallel an die östliche Grenze zu schwenken, damit sich diese nach Westen öffnen. Durch die vorgenannte Verschwenkung wird die Topografie der Erschließung des Flurstücks 429/2 entschärft und der dafür erforderliche Eingriff in den Baugrund abgemildert. Zudem kann durch die angeregte Anordnung der Baufelder die solaren Wärmegewinnen optimiert werden.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Da durch die Planung nicht alle Bäume im Geltungsbereich erhalten werden können, ist es städtebauliche Zielsetzung, im Bereich der Schillerstraße zumindest einige der ortsbildprägenden Bäume zu erhalten. Die möglicherweise schwierigere Erschließung von Gebäuden und Stellplatzflächen wird demgegenüber als vertretbar erachtet. Durch eine Aktualisierung der Baumdaten ergibt sich aber die Möglichkeit, die betreffende überbaubare Grundstücksfläche Richtung Osten zu drehen und etwas zu verlagern, ohne die Baumstandorte zu gefährden.

		In der Abwägung wird der Erhalt des Baumbestands höher bewertet als eine mögliche Verbesserung der solaren Energienutzung und eine erleichterte Erschließung. Eine Erschließung der Grundstücke ist möglich, kann aber, je nach Hochbauplanung, nicht in jedem Fall barrierefrei erfolgen.
9.5	**b) Stellplatzplanung** Der Bebauungsplanentwurf Nr. 76 sieht vor, dass der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden soll. Gemäß Ziff. 5.1 der Textlichen Festsetzungen sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine Garagen oder Tiefgaragen zulässig sein - d. h. Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen in den dort festgesetzten Flächen Stellplätze, Zufahrten und, wenn ebenfalls festgesetzt, auch Carports zulässig sein. Erhebliche Bedenken bestehen an der Umsetzbarkeit dieser Festsetzung. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 76 berücksichtigt bislang die topografischen Verhältnisse und die damit begrenzten baulichen Möglichkeiten nicht hinreichend.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Es gibt mehrere Möglichkeiten der Stellplatzanordnung: • Zwei Stellplätze können nebeneinander ggfs. auf einer Brücke/Plattform vor dem Haus angeordnet werden. • Ein Stellplatz könnte auch innerhalb des Hauses angeordnet werden, soweit topografisch möglich. • Ein weiterer Stellplatz kann neben dem Haus angeordnet werden. Dieser Stellplatz muss nicht auf der Eingangsebene liegen. Angesichts der schwierigen, aber für Bad Soden nicht unüblichen Topografie besteht kein Anspruch auf eine barrierefreie Verbindung direkt vom Stellplatz ins Haus. Im weiteren Verfahren wird zudem klarstellend ergänzt, dass Tiefgaragen und somit auch Doppelparker unterhalb der Stellplatzflächen möglich sind.
9.6	Ebenso kann auf Grundlage der Planung den späteren Anforderungen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus sowie der Garagenverordnung (GaVO) in der Genehmigungsplanung nicht entsprochen werden. Zum einen wäre in den markierten Flächen für Stellplätze der Bau von 2 Stellplätzen nebeneinander nicht möglich.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Die Fläche für Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone ist 6 m breit, die daran anschließende überbaubare Grundstücksfläche kann bei Bedarf ebenfalls für die Anordnung von Stellplätzen genutzt werden.
9.7	Zum anderen wäre eine Garagennutzung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ordentlich lösbar. Zwischen der Schillerstraße und der Parkstraße/Waldstraße bestehen erhebliche Höhenunterschiede. Der	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Systemschnitt zur baulichen Anlage Flurstück 429/2 **(Anlage A3)** zeigt das extreme Gefälle des Grundstücks von 44 %. Eine Garagennutzung in der Staffelgeschossebene wäre nicht möglich, da es hier zu einer positiven Rampenneigung von über 15 % kommen würde. Eine Garagennutzung wäre allein innerhalb des Gebäudes in einer „Vollgeschoss-Ebene“ möglich, was jedoch mit Blick auf die bereits gering zulässige Grundfläche von 130 m² (bzw. 140 m²) zu einer unverhältnismäßigen Verkleinerung der Wohnfläche führen würde.	Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. In dem der Stellungnahme beigefügten Systemschnitt des Hochbaukonzepts sind Geschosshöhen von 3,4 m vorgesehen. Ein solches Maß ist im Wohnungsbau nicht erforderlich. Gemäß Hessischer Bauordnung ist bei Aufenthaltsräumen eine lichte Raumhöhe von 2,40 m vorgeschrieben. Daraus ergibt sich bei einem Fußbodenaufbau von 5-10 cm und einer üblichen konstruktiven Deckenhöhe von 25 cm eine Mindestgeschosshöhe von 2,75 m, so dass hinsichtlich der Höhenentwicklung bei der Hochbau-Planung noch Spielräume ausgenutzt werden können. Für das Plangebiet ergeben sich in dieser besonderen Lage (Topografie, Denkmalschutz, umgebende Baustruktur) für die Gebäudehöhen starke Restriktionen, die bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen sind. Die Grundfläche wird für alle Gebäude im WA 1 auf 140 qm begrenzt. Dies ist ausreichend für ein Wohngebäude mit ein bis zwei Wohnungen. Aus dieser Grundfläche können sich, konservativ gerechnet, 270-280 qm Wohnfläche ergeben, zzgl. eines Stellplatzes innerhalb des Hauses.
9.8	Fraglich ist, wie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die Nutzung eines Stellplatzes bei einer max. zulässigen Rampenneigung von 15 % realisiert werden soll. Es stellt sich die Frage, inwieweit Aufschüttungen/Abfangungen möglich sind, um eine max. Rampenneigung von 15 % zu erreichen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Bei Zugrundelegung einer normalen Geschosshöhe von 3,0 m zzgl. 0,5 m für den Dachaufbau ist selbst bei der anstrebenswerten gleichen Höhenlage von Stellplatz neben dem Haus und der Eingangsebene bei dem Gebäude mit der schwierigsten Höhenlage unter Ausnutzung einer möglichen langen Rampe eine Rampenneigung von 4 % in Kombination mit 15 % möglich und zulässig. Die Stellplatzflächen müssen allerdings nicht auf der Eingangsebene liegen, also ist hier noch weitere Spielraum gegeben. Eine barrierefreie Verbindung direkt vom Stellplatz zum Haus ist an dieser Stelle kein übergeordnetes städtebauliches Ziel.

9.9	Vor diesem Hintergrund wird angeregt, entsprechend der Darstellung in **Anlage A2** eine Doppelgarage im Bereich östlich neben der überbaubaren Grundstücksfläche festzusetzen. Diese Anregung berücksichtigt auch den städteplanerischen Ansatz, die Sichtbarkeit von Pkw im öffentlichen Straßenraum zu begrenzen.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, sollen Sichtbeziehungen (und Luftströmungen) von der Schillerstraße zu den hangabwärts liegenden Grünflächen ermöglicht werden. Zudem soll der straßenbildprägende Baumbestand erhalten und ein kleinteiliges Erscheinungsbild erzielt werden. Daher wurde eine zu den Straßen hin schmal dimensionierte Baustruktur gewählt. Dieses Konzept würde durch Doppelgaragen neben den Wohngebäuden konterkariert werden. In der Abwägung wird daher die optische und luftbezogene Durchlässigkeit von der Schillerstraße zu den rückwärtigen Grünflächen höher gewichtet, als der Entzug der Sichtbarkeit von abgestellten PKW durch Garagentore.
9.10	Auch entspricht dies den Grundzügen der angedachten Planung, die sich an der baulichen Entwicklung an den in der Umgebung vorhandenen Strukturen und Nutzungen orientieren soll (vgl. Begründungsentwurf, S. 16). Im Umfeld des Plangebiets sind überall Einzel-, Doppel~ und Dreifachgaragen vorhanden.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht stellen die Doppelgaragen in der Umgebung kein positiv das Ortsbild prägendes städtebauliches Merkmal dar.
9.11	Auch ist erneut an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass bereits das bestehende Baurecht durch den rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 48 „Kurzentrum Alter Kurpark" eine viel massivere Bebauung zulässt und dieses Maß der baulichen Nutzung damals als städtebaulich verträglich bewertet wurde. Es ist auch in keiner Weise ersichtlich, warum eine solche Ausnutzung heute am Standort unverträglich sein soll.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtebauliche Verträglichkeit ist u.a. in Relation zur vorgesehenen Nutzung zu sehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat, wie in der Begründung erwähnt, für diesen Standort die Errichtung eines Kurzentrums vorgesehen. Dies lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan in großem öffentlichem Interesse, da hierdurch Bad Soden am Taunus seinen Status als Kurstadt bestätigt hätte. Ein Kurzentrum erfordert natürlich eine städtebauliche Struktur, die Kliniken, Kureinrichtungen und Wohnungen für das Personal ermöglicht. Diese städtebauliche Aufgabe erforderte eine deutlich massivere Bebauung als nun die Ermöglichung eines einfachen Wohngebiets.

9.12	Wird dieser Anregung nicht gefolgt, droht ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB. Denn Bauleitplänen, die sich nicht umsetzen lassen bzw. die von vornherein nicht auf Umsetzung gerichtet sind, fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB).	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird nicht geteilt. Eine Umsetzung der Planung ist unter Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen möglich.
9.13	**c) Balkone** Gemäß der Planzeichnung soll die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan mit Baugrenzen festgesetzt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (vgl. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Dementsprechend soll im WA 1 die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Ziff. 4.1 der Textlichen Festsetzungen „nur an den im Norden und Süden gelegenen Schmalseiten durch Balkone um bis zu 2 m und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden“ dürfen. D. h. auskragende Balkone sollen nur an den Schmalseiten im Norden und im Süden möglich sein. Auch diese Festsetzung berücksichtigt nicht hinreichend die topografischen Verhältnisse im Plangebiet und die damit begrenzten baulichen Möglichkeiten. Die Errichtung von Balkonen im Norden ist aufgrund des abschüssigen Geländes nur sehr eingeschränkt möglich.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nur um die Möglichkeit, im Norden und Süden Balkone anzuordnen. Dies ist städtebaulich verträglich. Es wird aber der planerischen Freiheit überlassen, ob von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Im weiteren Verfahren wird die Überschreitungsmöglichkeit wegen der Nähe der Gebäude zur Schillerstraße auf die straßenabgewandte Südseite beschränkt.
9.14	Allein die Möglichkeit Balkone als Loggien ausführen zu können (vgl. Begründungsentwurf, S. 20) würde mit Blick auf die gering festgesetzte Grundfläche von 130 m^2 (bzw. 140 m^2) zu einer unzumutbaren Verkleinerung der Wohnfläche im Inneren führen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Bei einer Wohnfläche mit ca. 270-280 qm wäre auch Platz für eine Loggia. Zudem können im Süden Balkone und Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, hier werden die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen und der GR-2 im weiteren Verfahren vergrößert.
9.15	Daher wird angeregt, die Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche auch durch Balkone an den Langseiten planungsrechtlich zu ermöglichen.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

	Eine solche erweiterte Möglichkeit eines Freisitzes würde die Wohnqualität im Plangebiet erheblich steigern.	Wie bereits zum Beschluss 9.9 erläutert, wurde aus städtebaulichen Gründen eine zur Straße hin schmal wirkende Baustruktur gewählt. Durch seitlich auskragende Balkone würde eine stärkere Barrierewirkung erzeugt, die den Durchblick zu den rückwärtigen Grünflächen und Luftströmungen behindert. Zudem könnte der straßenbildprägende Baumbestand nicht erhalten werden, auch würde das beabsichtigte kleinteilige Erscheinungsbild gestört werden. In der Abwägung werden diese Aspekte höher bewertet als die individuell optimiert erscheinende Wohnqualität.
9.16	Durch die Anordnung der Baufelder bestehen auch ausreichend Abstände, die die Balkonanbauten auch in den Langseiten ermöglichen. Die vom Entwurf gewünschte Blickverbindung (Begründungsentwurf, S. 20) zwischen der Schillerstraße und der Waldstraße wird hierdurch nicht sonderlich beeinträchtigt, denn der Bebauungsplanentwurf Nr. 76 verkennt, dass durch die extreme Hanglage/Topographie gepaart mit einer gewollten, üppigen Vegetation mit bestehendem Baumbestand eine ausreichende Blickverbindungen von der Schillerstraße und von der Waldstraße hangabwärts und hangaufwärts überhaupt gar nicht erst realisierbar ist. Diese Argumentation geht daher ins Leere und stellt kein vernünftiges Planungsziel dar.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert soll die beabsichtigte Blickverbindung zum Hang und zu den rückwärtigen Grünflächen ermöglicht werden, nicht, wie angenommen, von der Schillerstraße zur Waldstraße.
9.17	Ebenfalls ist davon auszugehen, dass aus klimaökologischer Sicht die Luftströme durch die Zulassung von Balkonen an den Langseiten keine grundlegende (negative) Veränderung der klimaökologischen Situation im Plangebiet hervorrufen wird. Eine ausreichende Durchlüftung des Plangebiets ist weiterhin zu erwarten. Zudem bieten die Auskragungen aus klimatische Gesichtspunkten die Möglichkeit des sommerlichen Wärmeschutzes (Verschattung). Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Argumentation ist nicht nachvollziehbar: Je breiter das Haus, desto größer die Barrierewirkung für parallel zum Haus verlaufende Luftströme. Sommerlicher Wärmeschutz bzw. die erwünschte Verschattung des Hauses hingegen kann durch eine entsprechende Bepflanzung verbessert werden, die dazu noch im Winter bei geeigneter Pflanzenwahl einen solaren Wärmegewinn ermöglicht.
9.18	Durch Balkonanbauten an den Langseiten kommt es auch zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wirkung und Ausstrahlung der im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmäler (insb. Medico Palais und Burgbergturm). Denn die Anordnung der	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

	Baufelder und die dazwischen entstehenden Freiflächen orientieren sich vorwiegend an den angrenzenden Straßen (Schillerstraße und Waldstraße) und gerade nicht an den Kulturdenkmälern. Grund hierfür ist die Hanglage und besondere Topographie des Geländes. Die Sicht auf die Kulturdenkmäler wird daher durch Balkone an den Langseiten nicht geschmälert oder behindert. Die trotzdem möglichen Sichtachsen im Plangebiet werden aufgrund der extremen Hanglage/Topographie durch Höhenfestsetzungen ausreichend sichergestellt (vgl. Begründungsentwurf, S. 19 f.).	Es liegt zum Vorentwurf des Bebauungsplans eine gegenteilige Aussage der Denkmalpflege vor, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangen ist. Demnach sollen für das dem Medico-Palais nächstgelegene Gebäude keine auskragenden Balkone zugelassen werden. Vor dem Hintergrund der bereits genannten weiteren Aspekte, die für eine möglichst schmal gehaltene Baustruktur sprechen, wird daher die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch auskragende Balkone nur an den Schmalseiten der Gebäude teilweise zugelassen.
9.19	**d) „GFL-R“** Im WA 1 soll für die Erschließung der westlichsten Gebäude eine Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit („GFL-R“) festgesetzt werden, die auch das Eigentum unserer Mandantschaft (Flurstück 429/1) umfasst. Tatsächlich weist diese Zufahrt zum Flurstück 430/2 einen Höhenunterschied von 3,83 m auf. Bei Umsetzung der GFL-R Fläche ist eine Erschließung des Flurstücks 492/2 unmöglich. Die Planung ist an diesem Punkt nicht umsetzbar und damit nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB und muss deswegen zwingend geändert werden. Aufgrund der besonderen topographischen Situation im Plangebiet ist eine konkrete Planung der Erschließung bereits in diesem Verfahrensstand dringend notwendig, die später auch eine Realisierbarkeit der Festsetzung sicherstellt. Zu untersuchen ist, wie die Herstellung einer Zufahrtstraße (GFL-R) sowie die Erschließung des Flurstücks 492/2 tatsächlich bzw. baulich zusammen möglich ist. Zu untersuchen ist, welche Folgen der große Höhenunterschied für das Flurstück 429/2 hat (Stützmauer erforderlich? Absturzsicherung?). Zu klären wäre, wer die Kosten für die Herstellung etwaiger Maßnahmen trägt. Zur Verdeutlichung dieser Problematik verweisen wir auf die **Anlage A4.** Eine Lösung könnte beispielsweise in der Verschiebung des Baufensters und in einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um 2 m liegen. Der Lösungsvorschlag wird in **Anlage A4** verdeutlicht. Bei einer Erhöhung um 2,0 m der jeweiligen Gebäudehöhen ist auch weiterhin die Verträglichkeit der Höhenentwicklung in Bezug auf die Nachbarbebauung und die Aussicht vom Burgbergturm gesichert. Denn der eigentliche Aussichtspunkt des Burgbergturms liegt noch 10 m höher, also bei 193 m über NN. Die Fernwirkung des Turms wird auch bei einer Erhöhung von 2 m durch die vorgesehenen Gebäude nicht eingeschränkt (vgl. Begründungsentwurf, S. 18 f.).	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Entwurfsplanung zur Herstellung der Erschließungsstraße wurde bereits erarbeitet und verdeutlicht, dass eine Anfahrbarkeit der drei Baugrundstücke auf den Flurstücken 430/2 und 429/2 ohne Einschränkung möglich ist.

9.20	Zuletzt möchten wir anmerken, dass unsere Mandantschaft im Falle einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB weder zur Duldung der Nutzung der Fläche als Geh-, Fahr- und Leitungsweg für die Allgemeinheit noch zur Übernahme von Errichtungs-, lnstandhaltungs- und lnstandsetzungspflichten bzw. -kosten verpflichtet ist. Denn das Nutzungsrecht (hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit) muss im Anschluss an eine solche Festsetzung immer durch besonderen Rechtsakt begründet werden (BVerwG, NVWZ 1999, 296). In der Praxis erfolgt dies regelmäßig einvernehmlich durch Baulast, durch Vertrag oder durch die Bestellung dinglicher Rechte (vgl. hierzu auch Finkelnburg, BauR 1996, 303). Dem betroffenen Eigentümer steht hierbei ein Entschädigungsanspruch zu, vgl. § 41 BauGB (vgl., hierzu Stüer, Bau- und FachplanungsR, A. Bauleitplanung Rn. 2010, 2011). Eine entsprechende Vereinbarung wurde bislang nicht getroffen. Unsere Mandantschaft ist an diesem Punkt jedoch gesprächsbereit und an einer einvernehmlichen Lösung interessiert.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9.21	**e) "L-R“** lm Bereich des WA 1 setzt der Bebauungsplans Nr., 76 ein Leitungsrecht für eine Regenwassersammelleitung zugunsten der Anlieger fest. Um die festgesetzte Bebauung umsetzen zu können, bedarf es jedoch der Festsetzung eines Mischwasserkanals. Wir regen daher an, die Festsetzung entsprechend zu überarbeiten.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird gefolgt. Bereits jetzt war die Anordnung eines Mischwasserkanals nicht ausgeschlossen. Im weiteren Verfahren wird aber nun explizit eine Fläche mit einem Leitungsrecht für eine Abwassersammelleitung festgesetzt.
9.22	**2. Festsetzungen WA 2** **a) Ausrichtung der Baufelder und Anordnung der Tiefgaragen** Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplanentwurf Nr. 76 mit Baugrenzen festgesetzt. Gemäß Ziff. 5.2 der Textlichen Festsetzungen sollen im WA 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen nur im Bereich der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sein. Garagen und Carports sollen nicht zulässig sein. Nicht überdachte Stellplätze sollen zulässig sein. Die Zufahrten für die Tiefgaragen soll zum einen als gemeinsame Zufahrt zwischen den beiden westlichen Gebäuden und zum anderen für das östlichste Gebäude direkt von der Waldstraße aus erfolgen. Die Lage der Zufahrten werden durch die zeichnerisch festgesetzte Vorgartenzone im WA 2 festgesetzt, da in dieser Vorgartenzone keine Zufahrt zulässig ist (vgl. Begründungsentwurf, S. 22).	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Die betreffenden Flächen für Tiefgaragen werden seitlich durch eine gemeinsame Zufahrt erschlossen und haben ein Maß von 16,0 m x 17,50 m.

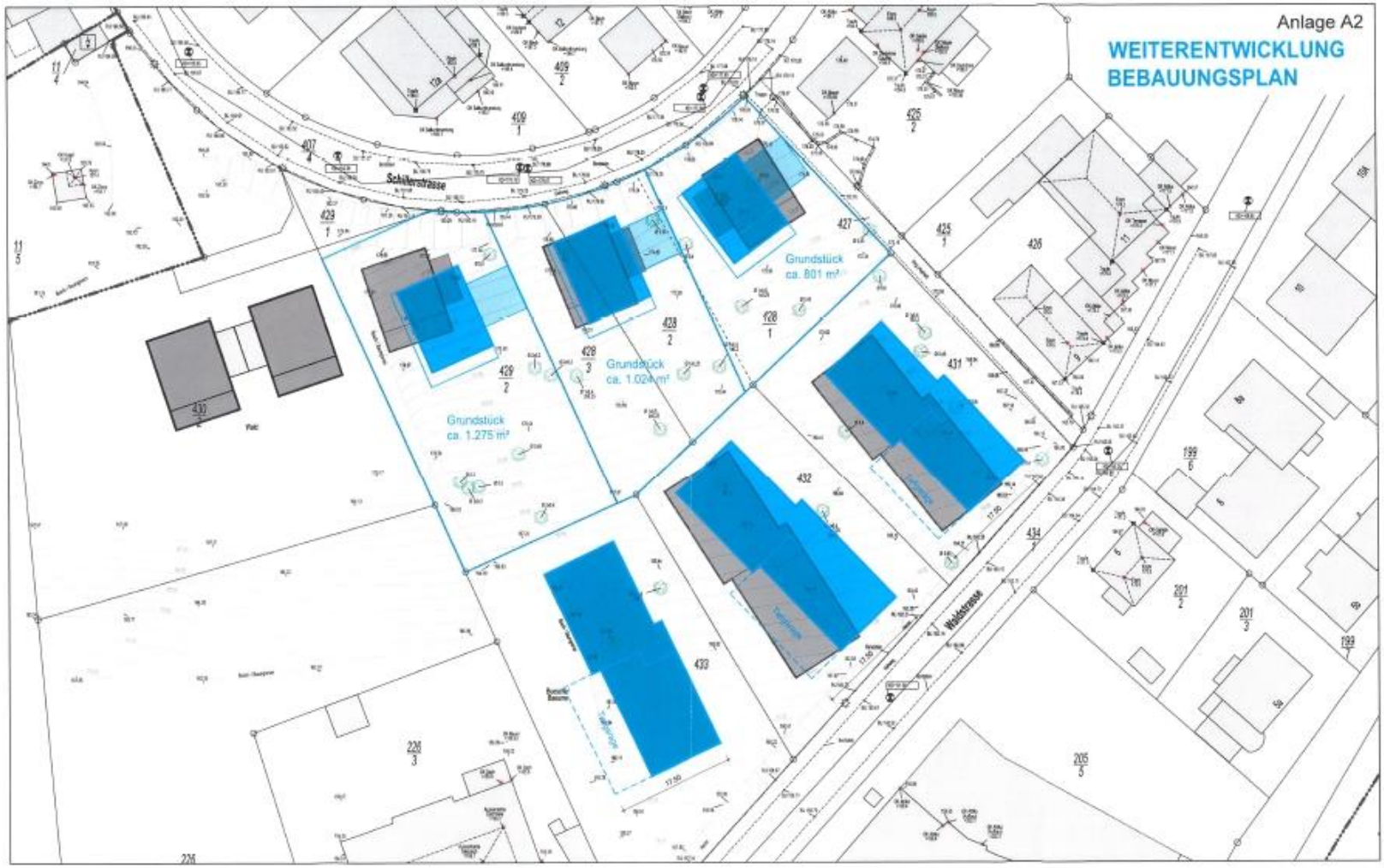
	Die Parkierungsanlagen in den Tiefgaragen auf den Grundstück 431, 432 und 431 sollen möglichst wirtschaftlich errichtet werden können. Für die Senkrechtanordnung einer zweischenkligen Stellplatzanordnung wird eine Breite von 17,50 m benötigt, was bislang auf den Flurstücken 432 und 433 nicht möglich ist.	
9.23	Es wird daher angeregt, die Ausrichtung der Baufelder und Flächen für Tiefgaragen entsprechend der **Anlage A2** anzupassen, die weitgehend parallel zur Waldstraße erfolgt. Eine Verortung der Baufelder parallel zu den östlichen Grundstücksgrenzen erscheint sinnvoll, weil dann erforderliche Stützmauern der Tiefgaragen zu den jeweiligen Nachbarn entfallen. Die vom Entwurf gewünschte Blickverbindung (Begründungsentwurf, S. 20) zwischen der Schillerstraße und der Waldstraße wird hierdurch nicht sonderlich beeinträchtigt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter III. 1. c) verwiesen. Weiterhin wird auch entlang der Waldstraße der Blick auf das Medico-Palais gelenkt und nicht durch die neue Bebauung verstellt (vgl. Begründungsentwurf, S. 17). Grund hierfür ist der Straßenverlauf der Waldstraße und die Lage des Medico Palais in der Nähe der südlichen Grundstücksgrenze, aufgrund dessen weiterhin das Kulturdenkmal dominant wahrgenommen wird.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Planungsziel ist u.a. der möglichst weitgehende Erhalt des Baumbestands. Durch die Verlagerung der überbaubaren Grundstücksflächen würde dieses Planungsziel nur in verringertem Maße erreicht werden. In der Abwägung wird dem Erhalt des Baumbestands der Vorrang eingeräumt vor einem möglichen Entfall von Stützmauern. Die weiteren genannten Aspekte sind für diese Abwägung nicht von Bedeutung.
9.24	Ferner regen wir an die Zufahrten für die Tiefgaragen parzellenweise mit einer Breite von mindestens 4 m festzusetzen (d. h. insgesamt 3 Zufahrten). Nur so wird eine vernünftige Zufahrt zu den Einfahrten gewährleistet.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Zufahrtsbreite wird zukünftig auf 4 m Breite begrenzt. Allerdings benötigen nicht alle Gebäude eine eigene Zufahrt. Für die beiden westlichen Häuser ist eine gemeinsame platzsparende seitliche Zufahrt möglich. Dadurch kann mehr Fläche für eine angemessene Grundstücksbegrünung vorgesehen werden. Auch wird das Straßenbild nicht durch eine zusätzliche Zufahrt beeinträchtigt.
9.25	**b) Balkone** Nach Ziff. 4.2 der Textlichen Festsetzungen soll im WA 2 die überbaubare Grundstücksfläche nur an den im Norden gelegenen Schmalseiten durch Balkone um bis zu 2 m und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. An den Langseiten und an den südlichen Schmalseiten ist eine Überschreitung nur für Terrassen um bis zu 3 m zulässig, wenn diese auf der Tiefgarage oder nicht mehr als 1 m ober- oder unterhalb des natürlichen Geländes liegen. D. h. auskragende Balkone sollen nur an den Schmalseiten möglich sein, d. h. im Norden und im Süden.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Thematik der schmal dimensionierte Baustruktur s. Erläuterung zu 9.9, die Argumentation gilt gleichermaßen auch für die Gebäude an der Waldstraße. Hinzu kommt noch der Aspekt der Denkmalpflege: Durch eine schmale Straßenfassade ohne seitlich auskragende Balkone soll

	Es wird auch hier angeregt Balkone an den Langselten planungsrechtlich zu ermöglichen. Nur so berücksichtig die Festsetzung die topografischen Verhältnisse im Plangebiet ausreichend. Durch die Anordnung der Baufelder bestehen ausreichend Abstände, die die Balkonanbauten auch in den Langseiten ermöglichen. Aus klimaökologischer Sicht ist eine ausreichende Durchlüftung des Plangebiets weiterhin zu erwarten. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die Ausführungen unter lll. 1. c) verwiesen. Durch Balkonanbauten an den Langseiten kommt es auch zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wirkung und Ausstrahlung der im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmäler - konkret im WA 2 des Medico Palais. Ergänzend zu den Ausführungen unter lll. 1. 0) ist an dieser Stelle auszuführen, dass der Argumentation nicht gefolgt werden kann, dass Terrassen und Balkone an der Langseite zu einer optischen Aufweitung des eigentlichen Baukörpers führen und Balkone daher nur an den Schmalseiten auskragen dürfen, wo keine Beeinträchtigungen in Bezug auf die Kulturdenkmäler zu erwarten sind (vgl. Begründungsentwurf, S. 20). Die Entwurfsplanung missachtet hierbei die deutlich größere Kubatur des Medico Palais. Auch mit Balkonen an den Langseiten wird das Medico Palais weiterhin gegenüber den sonstigen baulichen Anlagen im Plangebiet dominant in Erscheinung treten. Gleiches gilt für den Burgbergturm, dessen Geltungsanspruch durch seine Höhenlage gesichert wird. Auch lockern Balkone die Kubatur der baulichen Anlagen auf und entsprechend damit mehr der am Klassizismus orientierten Fassade des Medico Palais. Die mit der derzeitigen Planung eher gewollten „Kubushäuser“ greifen die Architektur der angrenzenden Denkmäler nicht auf, und stellen einen zu harten Kontrast dar. Auch damit die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ausreichend in der Planung berücksichtigen werden, ist der Anregung zu folgen.	vermieden werden, dass das Medico-Palais durch die Neubebauung im Straßenbild dominiert wird. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden. Demnach werden durch die vorgelegte Planung die Belange der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt.
9.26	**c) Gebäudehöhe** Der Bebauungsplan setzt nach § 18 BauNVO in den Baufeldern die maximale Höhe der baulichen Anlage in Metern über NN fest. Allerdings bestehen auch hier ernstliche Zweifel an der Umsetzbarkeit der Festsetzungen. Hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe im WA 2 liegt dem aktuellen Bebauungsplanentwurf Nr. 76 offenbar die Trivialannahme zugrunde, dass die durchschnittliche Bauhöhe eines Geschosses ca. 3,00 m beträgt und vor dem Hintergrund der städtebaulich angestrebten Geschossigkeit damit abgebildet werden kann. Allerdings wird hierbei vernachlässigt, dass aufgrund der aktuellen Vorgaben aus z. B. der Flachdachrichtlinie oder auch des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) der obere Gebäudeabschluss (Attika) auf dieser Grundlage nicht ohne Befreiung,	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Aufgrund der denkmalgeschützten Umgebung und der benachbarten kleinteiligen Bebauung sollen hier keine Gebäude mit unangemessenen Geschosshöhen entstehen. Mit einer Geschosshöhe von 3 m ist immer noch eine lichte Raumhöhe von 2,65 m bis 2,70 m zu erreichen. Vor dem Hintergrund, dass die Hessische Bauordnung als lichte Mindesthöhe für Aufenthaltsräume lediglich 2,40 m vorschreibt, wird dies in dieser besonderen städtebaulichen Situation als hinreichend

	Abweichung abgebildet werden kann. Hier ist im Sinne der ökologischen und ökonomischen Sinnhaftigkeit die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend **Anlage A5** um jeweils 1,00 m zu erhöhen. Diese Erhöhung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum, der neben den modernen Anforderungen an die Wohnqualität (Raumhöhe von mindestens 2,70 m) auch den energetischen Vorgaben aus dem aktuellen GEG an eine Flachdachkonstruktion ohne Einschränkung folgt, ohne die Erweiterung des jeweiligen Baukörpers um ein weiteres Geschoss zu ermöglichen.	erachtet. Zudem sei darauf hingewiesen, dass für den oberen Gebäudeabschluss die Errichtung einer Attika nicht erforderlich ist. Um aber etwas mehr Spielraum für eine gute Wärmedämmung zu geben, wird im weiteren Verfahren die Gebäudehöhe im WA 2 um 0,5 m erhöht. Dies ist aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar.
9.27	**3. Gemeinbedarfsfläche - Rathaus** Der Bebauungsplanentwurf Nr. 76 verfolgt neben der Schaffung von Wohnflächen auch die Umnutzung des Medico Palais als repräsentativen Standort des Rathauses. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus (ca. 6171 m^2) fest, auf dieser das Gebäude des Medico Palais mit einem Anbau für Verwaltungs- und Versammlungsräume erweitert werden soll. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf soll zukünftig 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. Wir möchten hierzu anmerken, dass die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus im östlichen Bereich den Grundbesitz unserer Mandantschaft (Flurstück 433) erfasst und ebenso - wie die geplante „GFL-R“-Fläche -, dessen Nutzung beschränken soll. Soweit nachvollziehbar sind die Flächen für die Stellplätze im Osten auf dem Grundbesitz unserer Mandantschaft vorgesehen. Hierzu liegen bislang keine genauen Planungen vor. Nicht nachvollziehbar ist bislang, wie die Fläche für Stellplätze später genutzt werden soll und inwiefern unzumutbare Beeinträchtigungen - z. B. durch eine unschöne Aussicht auf Stellplatzanlagen - für die späteren Nutzer (Flurstück 433) zu erwarten sind. Zwar kann die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auch auf privaten Flächen erfolgen. Allerdings ist dies nur möglich, wenn keine gleich geeigneten Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Auch steht dem Eigentümer bei einer solchen fremdnützigen Festsetzungen nach den Bestimmungen des § 40 BauGB eine Entschädigung zu (hierzu: Spannowsky, in: BeckOK, BauGB, 52. Ed, 01.08.2020, § 9 Rn. 18). Unsere Mandantschaft ist aber auch an diesem Punkt gesprächsbereit und an einer einvernehmlichen Lösung interessiert.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber für das weitere Verfahren ohne Belang. Die Planung wurde im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus geändert. Die Fläche wird im weiteren Verfahren an die vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst, so dass keine Fläche in privatem Eigentum in Anspruch genommen werden muss.
9.28	**4. Unterschreitung regionalplanerischer Dichtevorgaben**	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Zuletzt entspricht die Planung entgegen § 1 Abs. 4 BauGB nicht den zwingenden regionalplanerischen Vorgaben (§ 1 Abs. 4 BauGB). Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Denn die Wohndichte, also die Anzahl der Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) Bruttobauland für neue Plangebiete, wird durch den Regionalplan Südhessen definiert, der für die im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepurıkten 45 bis 60 Wohneinheiten je ha vorgibt. Diese Dichtevorgabe wird vorliegend deutlich unterschritten (vgl. hierzu auch Begründungsentwurf, S. 6). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Kassel muss jedoch die Wohnbebauungsdichte, so wie sie im Regionalplan als verbindliches Ziel vorgegeben worden ist, durch die Planung gewährleistet werden. Die regionalplanerischen Vorgaben können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die Bindungen, die sich aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ergeben, sind gleichsam vor die Klammer des Abwägungsprozesses gezogen. Die Ziele enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind (VGH Kassel, Urt. v. 20.03.2014 - 4 C 448/12.N, ZfBR 2014, 780, 781). Diese strenge Rechtsprechung ist in der Bauleitplanung zu beachten, was die vorgelegte Planung indes missachtet.	Die darin vertretene Auffassung ist jedoch nicht korrekt. Unterschreitungen der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Dichtewerte sind in begründeten Ausnahmen möglich, s. Begründung zum Bebauungsplan. Zudem hat ein Urteil von 2016 festgestellt, dass die Untergrenzen nicht als regionalplanerisches Ziel gelten. Die Beteiligung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain und des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat diesbezüglich keine anderslautende Stellungnahme erbracht.
9.29	Insgesamt bleibt abschließend festzuhalten, dass in mehrfacher Hinsicht erhebliche Zweifel an der Rechtssicherheit und Umsetzbarkeit der bisherigen Planung bestehen. Aufgrund der schwierigen Topographie im Plangebiet ist bereits in diesem Verfahrensstadium eine Zusammenarbeit und Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern und deren Hochbau-Architekten zwingend erforderlich. Trotz mehrfacher Gesprächsangebote unserer Mandantin im Vorfeld der Offenlage, kam es hierzu aber bislang nicht. Unsere Mandantschaft wiederholt deswegen an dieser Stelle erneut ihr Angebot, in einen qualifizierten Erörterungs- und Abstimmungsprozess mit der Stadt zu treten, damit gemeinsam eine am Ende auch umsetzbare Planung erarbeitet wird, die den Planungszielen entspricht und rechtssicher ist. Die offen gelegte Planung genügt diesen Anforderungen jedenfalls bei Weitem nicht."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

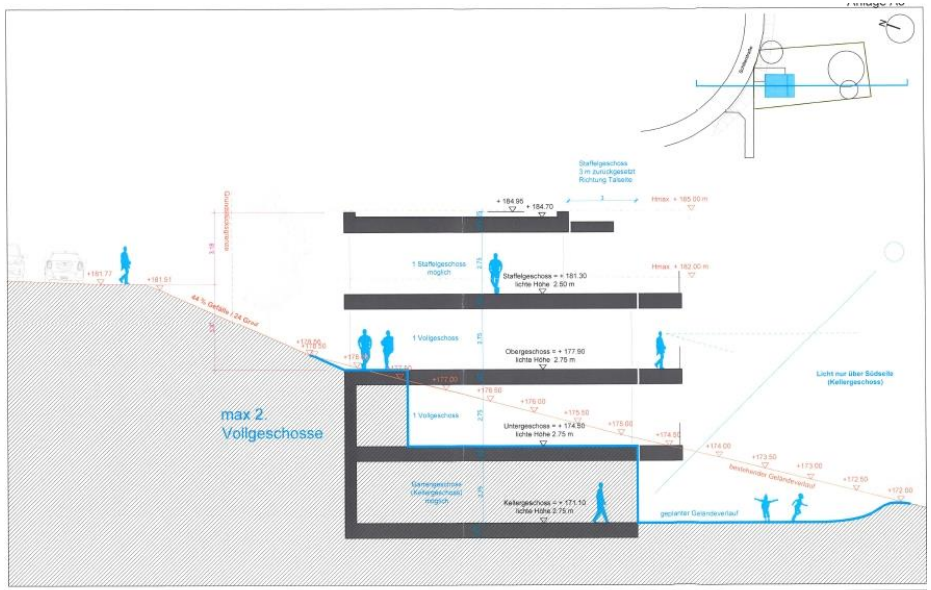
9 Anlage A2

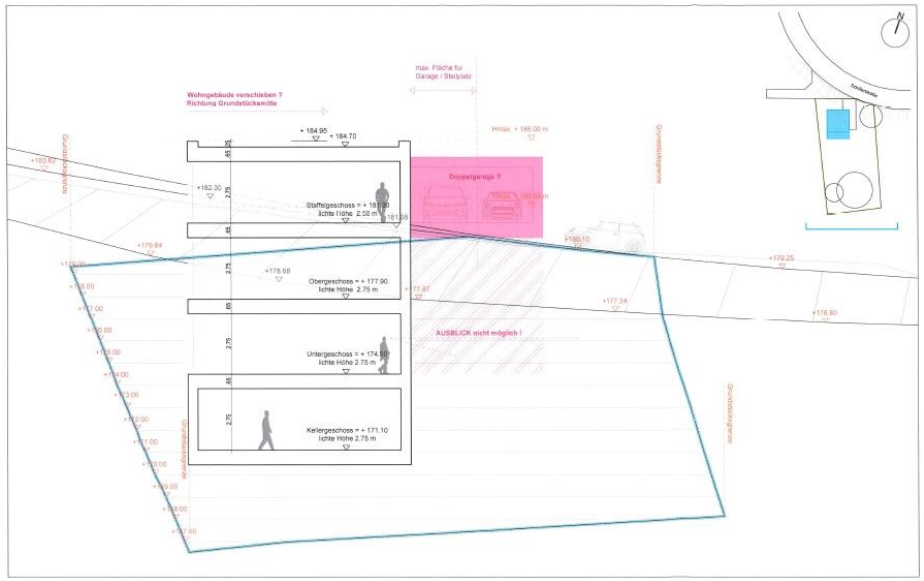


Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021

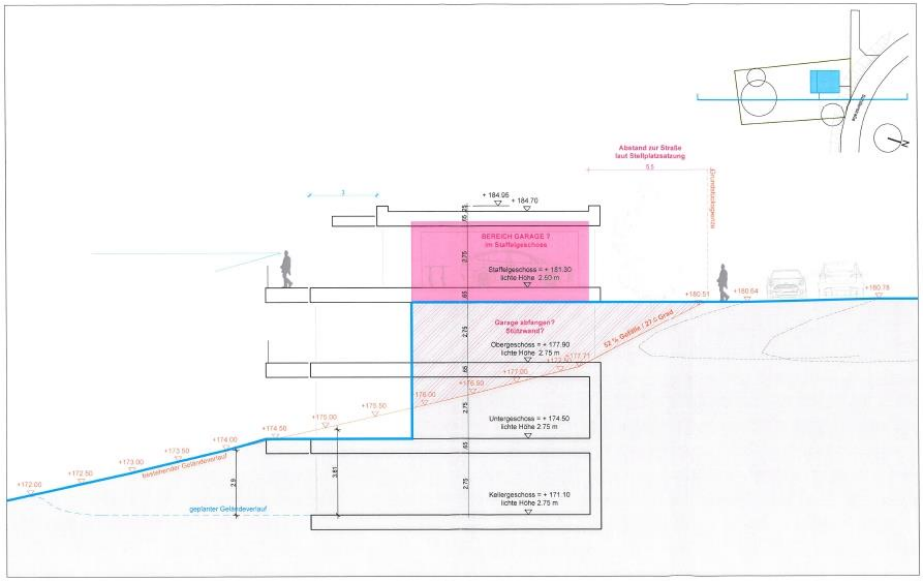
1:500 Entwurf | Weiterentwicklung Bebauungsplan

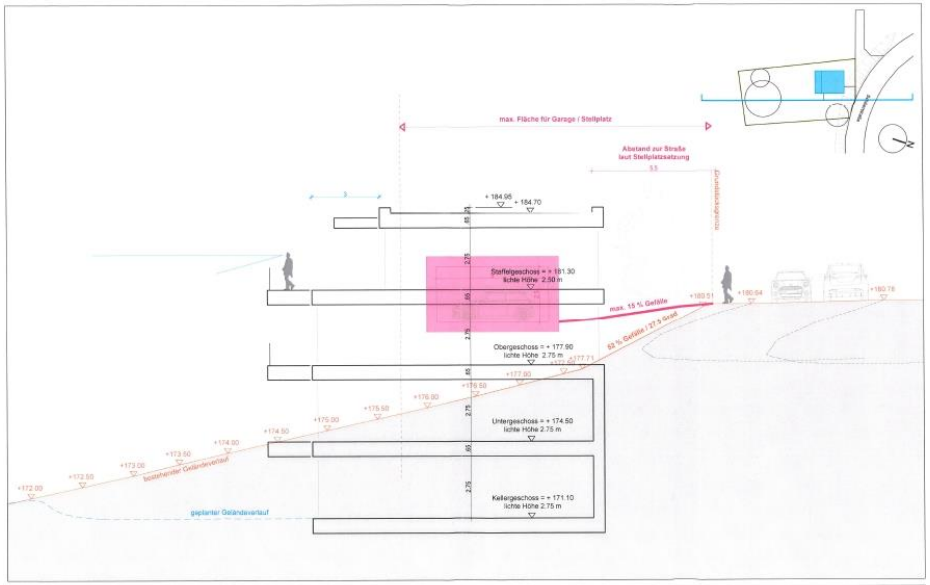
9	Anlagen A3


Staffelgeschoss
3 m zurückgesetzt
Richtung Talseite
+ 184.95
+ 184.70
Hmax + 185.00 m
1 Staffelgeschoss
möglich
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.80 m
Hmax + 182.00 m
1 Vollgeschoss
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
Licht nur über Südseite
(Kellergeschoss)
max 2.
Vollgeschosse
1 Vollgeschoss
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Garagengeschoss
(Kellergeschoss)
möglich
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
geplanter Geländeverlauf
bestehender Geländeverlauf
Grundstücksgrenze
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
08.10.2021
1:100
Systemschnitt West

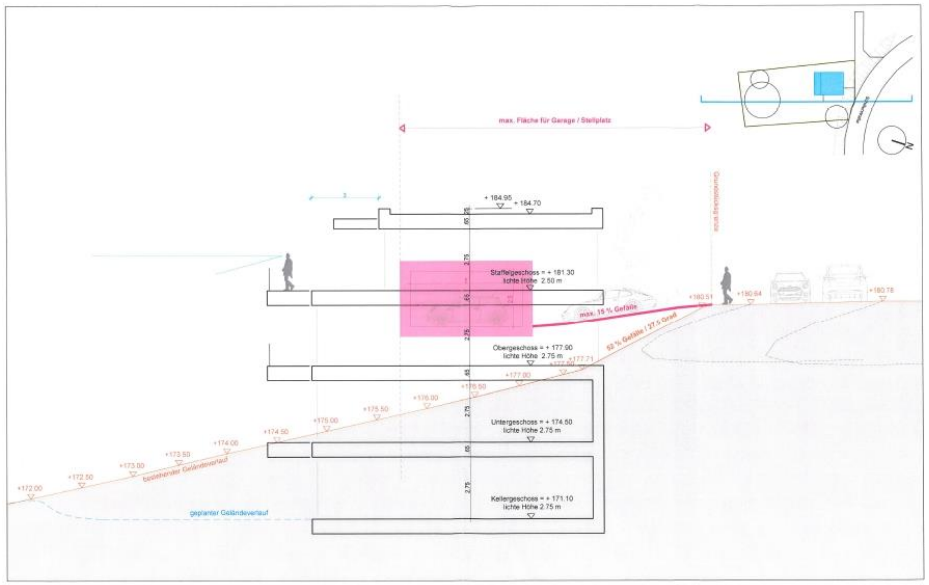

max. Fläche für
Garage / Stellplatz
Wohngebäude verschieben ?
Richtung Grundstücksmitte
+ 184.95
+ 184.70
Hmax + 185.00 m
Doppelgarage ?
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.80 m
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
AUSBLICK nicht möglich !
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
Grundstücksgrenze
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
08.10.2021
1:100
Systemschnitt Süd

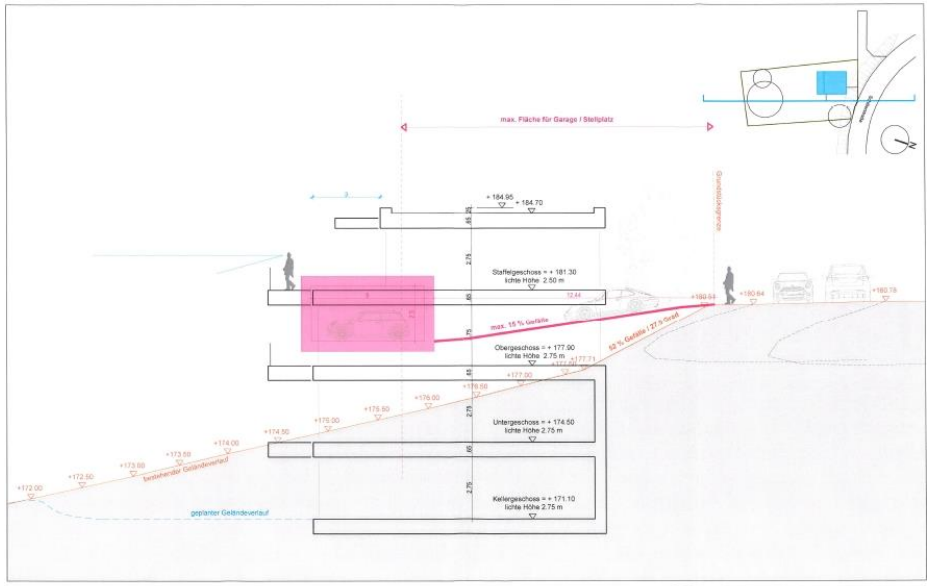
9	Anlagen A3


Abstand zur Straße
laut Stellplatzsatzung
5.5
+ 184.95
+ 184.70
BEREICH GARAGE ?
im Staffelgeschoss
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.50 m
Garage abfangen?
Stützwand?
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
52 % Gefälle / 27,5 Grad
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
bestehender Geländeverlauf
geplanter Geländeverlauf
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
08.10.2021
1:100
Systemschnitt Ost 1

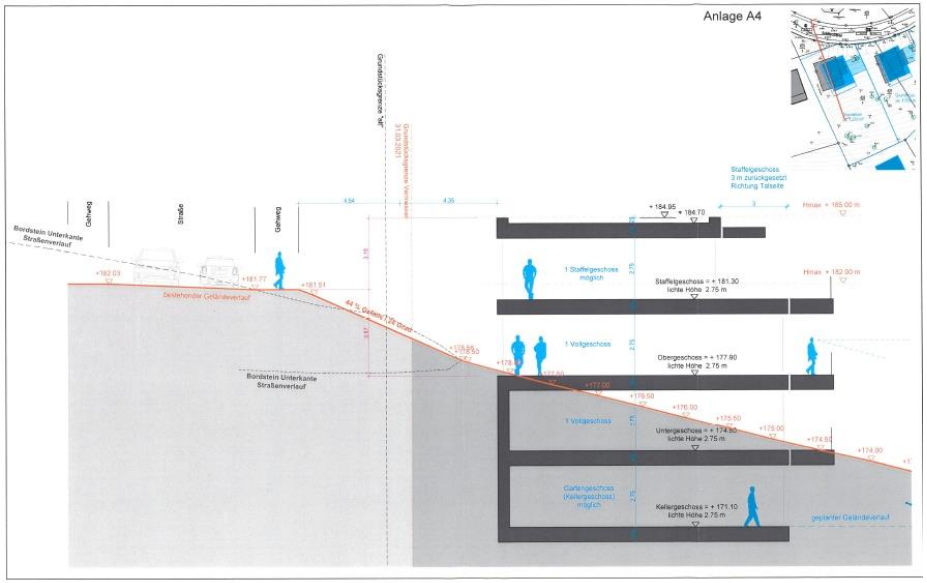

max. Fläche für Garage / Stellplatz
Abstand zur Straße
laut Stellplatzsatzung
5.5
+ 184.95
+ 184.70
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.50 m
max. 15 % Gefälle
52 % Gefälle / 27,5 Grad
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
bestehender Geländeverlauf
geplanter Geländeverlauf
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
08.10.2021
1:100
Systemschnitt Ost 2

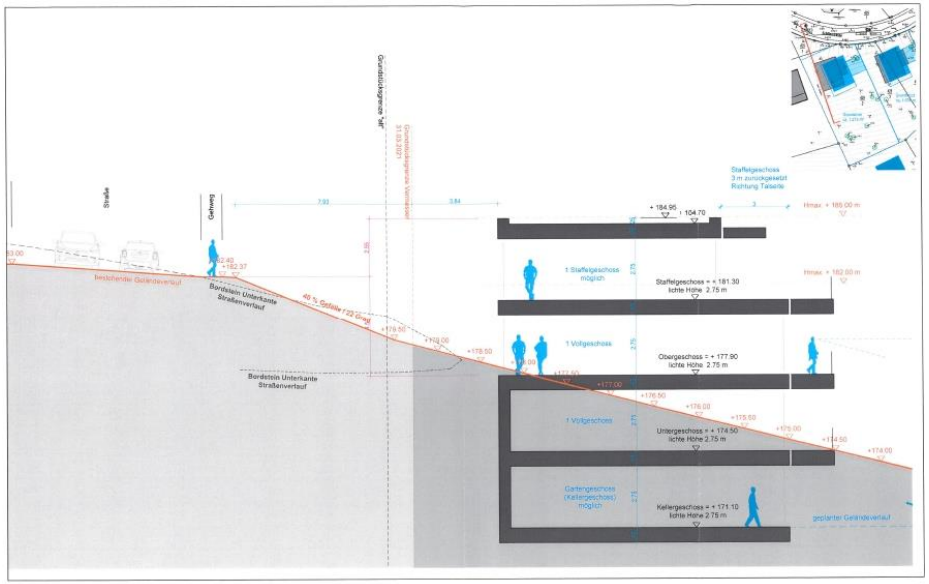
9	Anlagen A3


max. Fläche für Garage / Stellplatz
+ 184.95
+ 184.70
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.50 m
max. 15 % Gefälle
52 % Gefälle / 27,5 Grad
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
bestehender Geländeverlauf
geplanter Geländeverlauf
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
08.10.2021
1:100
Systemschnitt Ost 3

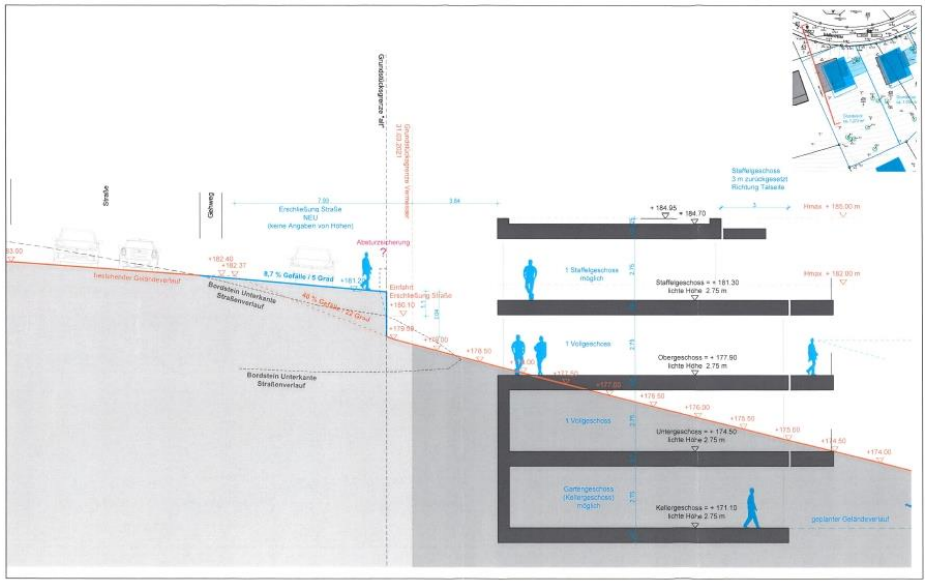

max. Fläche für Garage / Stellplatz
+ 184.95
+ 184.70
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.50 m
max. 15 % Gefälle
52 % Gefälle / 27,5 Grad
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
bestehender Geländeverlauf
geplanter Geländeverlauf
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
08.10.2021
1:100
Systemschnitt Ost 4

9	Anlagen A4

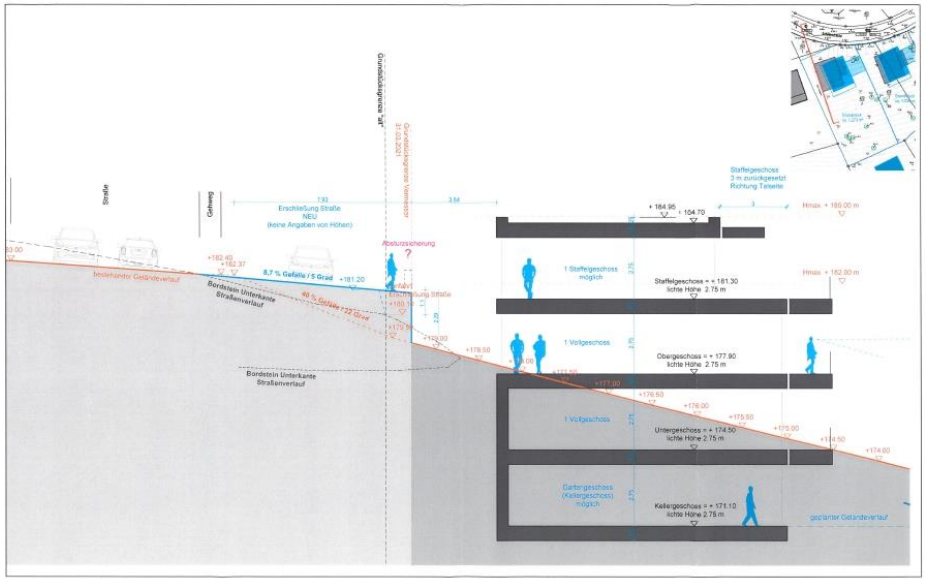

Anlage A4
Gehweg
Straße
Gehweg
Bordstein Unterkante Straßenverlauf
bestehender Geländeverlauf
44 % Gefälle / 23° Grad
Bordstein Unterkante Straßenverlauf
Grundstücksgrenze "NF"
Grundstücksgrenze Vorderseite 31.03.2021
+ 184.95
+ 184.70
Staffelgeschoss 3 m zurückgesetzt Richtung Talseite
Hmax. + 185.00 m
1 Staffelgeschoss möglich
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.75 m
Hmax. + 182.00 m
1 Vollgeschoss
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
1 Vollgeschoss
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Gartengeschoss (Kellergeschoss) möglich
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
geplanter Geländeverlauf
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
MASSTAB 1:100
ZEICHNUNG Systemschnitt 1 | WA1 , Flurstück 429/1 und 429/2 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
ohne Erschließungsstraße


Straße
Gehweg
bestehender Geländeverlauf
Bordstein Unterkante Straßenverlauf
40 % Gefälle / 22 Grad
Grundstücksgrenze "NF"
Grundstücksgrenze Vorderseite 31.03.2021
+ 184.95
+ 184.70
Staffelgeschoss 3 m zurückgesetzt Richtung Talseite
Hmax. + 185.00 m
1 Staffelgeschoss möglich
Staffelgeschoss = + 181.30
lichte Höhe 2.75 m
Hmax. + 182.00 m
1 Vollgeschoss
Obergeschoss = + 177.90
lichte Höhe 2.75 m
1 Vollgeschoss
Untergeschoss = + 174.50
lichte Höhe 2.75 m
Gartengeschoss (Kellergeschoss) möglich
Kellergeschoss = + 171.10
lichte Höhe 2.75 m
geplanter Geländeverlauf
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
MASSTAB 1:100
ZEICHNUNG Systemschnitt 2 | WA1 , Flurstück 429/1 und 429/2 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
ohne Erschließungsstraße

9	Anlagen A4

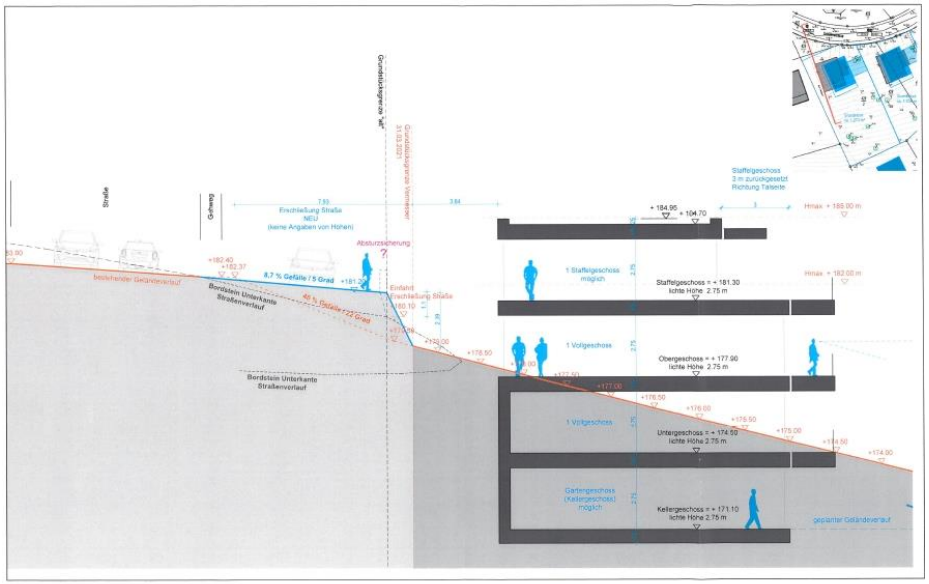


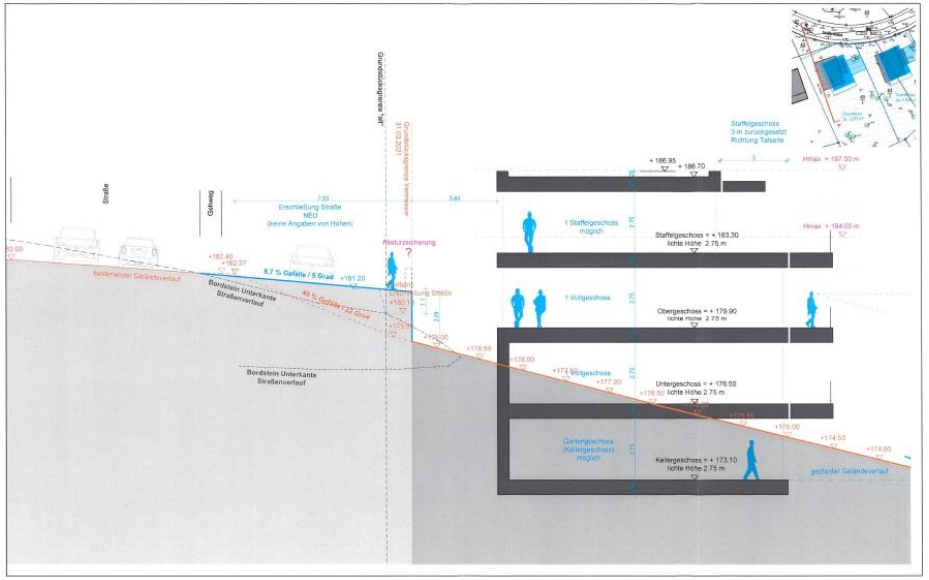
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
MASSSTAB 1:100
ZEICHNUNG Systemschnitt 2 | WA1 , Flurstück 429/1 und 429/2 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
mit geplanter Erschließungsstraße an alter Grenze



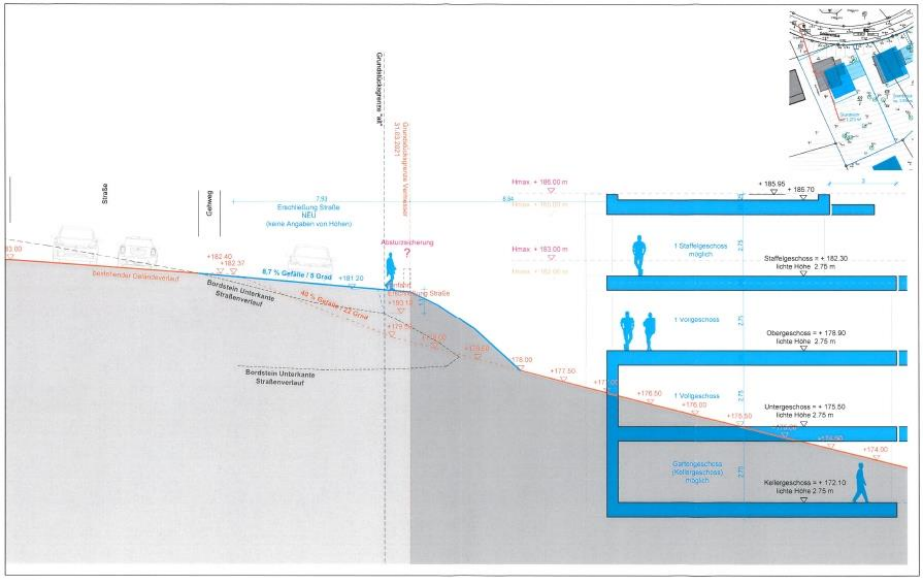
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
MASSSTAB 1:100
ZEICHNUNG Systemschnitt 2 | WA1 , Flurstück 429/1 und 429/2 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
mit geplanter Erschließungsstraße an neuer Grenze

9	Anlagen A4


Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
1:100
Systemschnitt 2 | WA1 , Flurstück 429/1 und 429/2 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
mit geplanter Erschließungsstraße an alter Grenze, mit Böschung


Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
1:100
Systemschnitt 2 | WA1 , Flurstück 429/1 und 429/2 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
mit geplanter Erschließungsstraße an neuer Grenze, Gebäudehöhe + 2,00 m

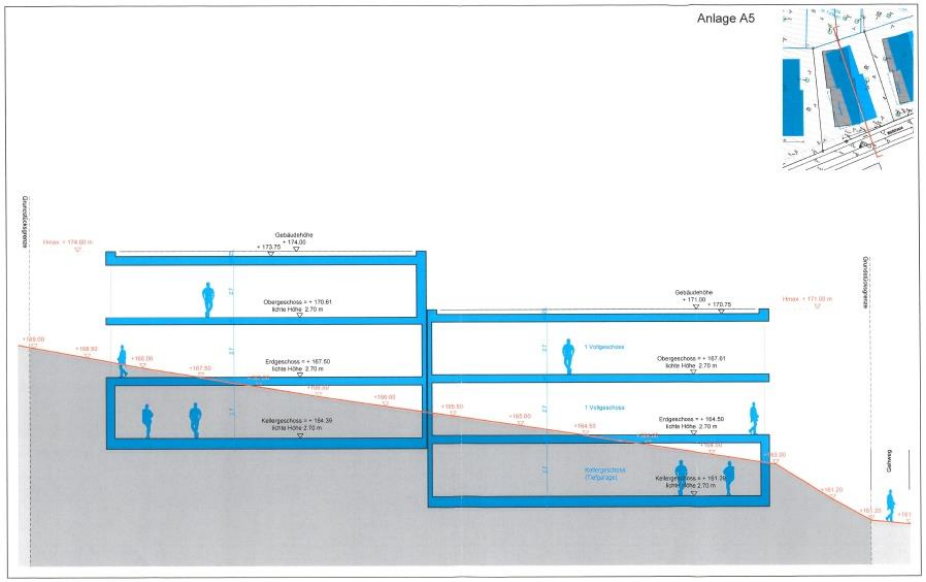
9	Anlagen A4

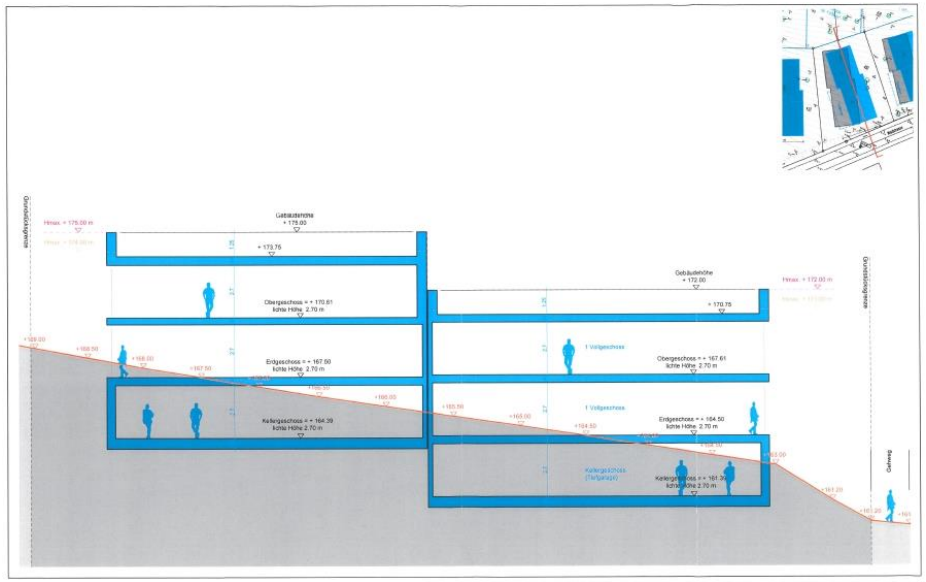


Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021

MASSSTAB 1:100 | BEZEICHNUNG Systemschnitt 2 | WA1 , Flurstück 429/1 und 429/2 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
mit geplanter Erschließungsstraße an neuer Grenze, mit Böschung, Verschiebung + 5,00 m
Gebäudehöhe +1,00 m (wie B-Plan vom 28.06.2017), blaues Gebäude

9	Anlagen A5


Anlage A5
Gebäudehöhe
+ 174.00
+ 173.75
Obergeschoss = + 170.61
lichte Höhe 2.70 m
Gebäudehöhe
+ 171.00
+ 170.75
Hmax. + 174.00 m
Hmax. + 171.00 m
Grundstücksgrenze
Erdgeschoss = + 167.50
lichte Höhe 2.70 m
Kellergeschoss = + 164.39
lichte Höhe 2.70 m
1 Vollgeschoss
Obergeschoss = + 167.61
lichte Höhe 2.70 m
Erdgeschoss = + 164.50
lichte Höhe 2.70 m
Kellergeschoss
(Tiefgarage)
Kellergeschoss = + 161.39
lichte Höhe 2.70 m
Gehweg
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
MASSSTAB 1:100
ZEICHNUNG Systemschnitt 1 | WA2 , Flurstück 432 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
Blaues Gebäude


Gebäudehöhe
+ 175.00
+ 173.75
Gebäudehöhe
+ 172.00
+ 170.75
Hmax. + 175.00 m
Hmax. + 172.00 m
Grundstücksgrenze
Obergeschoss = + 170.61
lichte Höhe 2.70 m
Erdgeschoss = + 167.50
lichte Höhe 2.70 m
Kellergeschoss = + 164.39
lichte Höhe 2.70 m
1 Vollgeschoss
Obergeschoss = + 167.61
lichte Höhe 2.70 m
Erdgeschoss = + 164.50
lichte Höhe 2.70 m
Kellergeschoss
(Tiefgarage)
Gehweg
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
Schillerstraße, 65812 Bad Soden am Taunus
29.10.2021
MASSSTAB 1:100
ZEICHNUNG Systemschnitt 1 | WA2 , Flurstück 432 - lt. B-Plan "Burgberg" vom 31.05.2021
Gebäudehöhe + 1,00 m, blaues Gebäude

10	Schreiben vom 19.11.2021	
10.1	**Inhalt:** "... Hiermit möchten wir unsere Einwendungen und Anregungen zum aktuellen Stand des Bebauungsplanes Nr. 76 „Burgberg“ einbringen. Wir möchten vorweg schicken, daß wir uns dem Ihnen vorliegenden Schreiben des Rechtsanwaltes L. B. vom 11. November 2021 im Namen seines Mandates ... vollumfänglich anschließen. Betrachten Sie dieses Schreiben bitte als Gegenstand unserer Einwendungen und Anregungen. [s. Schreiben Nr.3]	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.
10.2	Darüber hinaus möchten wir folgende Punkte vorbringen. Zunächst einmal möchten wir der Stadt zu dem Entschluß gratulieren, daß Medico-Palais perspektivisch als Rathaus nutzen zu wollen. Damit ist der langfristige Erhalt des für Bad Soden prägenden Gebäudes gesichert. Abhängig von einer Nutzung für die Administration der Stadt, ist es wünschenswert, wenn das neue Rathaus dann auch als Standort für kulturelle oder sonstige öffentliche Veranstaltung, wird um nicht nur ein Rathaus, sondern auch ein Bürgerhaus entstehen zu lassen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.3	Gleichwohl sind wir von der weiteren Entwicklung der Stadt insgesamt und des Planes Nr. 76 sehr enttäuscht. **Städtisches Gesamtkonzept** Die Verlagerung des Rathauses von der Innenstadt in das Medico-Palais eröffnet enorme Möglichkeiten, die Innenstadt zu entwickeln, die Verbindung zwischen Altem Kurpark und Innenstadt zu stärken und letztendlich auch sehr attraktivem Wohnraum zu schaffen. Im Vorfeld zu diesem Schreiben haben wir noch einmal die 126 Seiten des Stadtentwicklungskonzeptes „Bad Soden 2030“ studiert. Das Konzept ist im Juni 2013 veröffentlicht worden. Es ist sehr bedauerlich, daß acht Jahre später, aus diesem Konzept nichts Neues für die Stadt prägendes entstanden ist. Das Konzept bietet viele interessante Ansätze und in acht Jahren wird daraus scheinbar ausschließlich der B-Plan 76 verfolgt. Auf S. 89 des Konzeptes wird die Rathaus - Option für das Medico-Palais als Alternativlösung dargestellt. Allerdings wurde diese nach 2013 nie verfolgt und kam erst auf Betreiben der engagierten Bürgerschaft im Jahr 2018 im Rahmen des B-Plan 76 Verfahrens in Bewegung.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicht, dass nur der Bebauungsplan Nr. 76 aus dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) umgesetzt wird, ist allerdings nicht nachvollziehbar. Das STEK hat einen Zeithorizont bis zum Jahr 2030. Aus dem Leitziel "Landschaftsraum" sind wesentliche Bestandteile bearbeitet und bereits umgesetzt worden (Streuobstwiesen, Regionalparkroute). Aus dem Leitziel "Mobilität" ist das Mobilitätskonzept erwachsen, welches sukzessive umgesetzt wird. Insbesondere im Rahmen des Leitziels "Stadtraum" wurden wesentliche Teile erarbeitet und werden im Stadtgebiet etabliert (Mobilitätsdrehscheibe, Stadtraumvernetzung etc.).

10.4	Entsprechend regen wir an, daß die Entwicklung des Medio-Palais als Rathaus schnellstmöglich verfolgt wird. Idealerweise durch Abtrennung des B-Planverfahrens Nr. 76 vom laufenden Verfahren. Gleichzeitig regen wir an, daß die Stadt unverzüglich einen Prozess zur Konzeptionierung einer attraktiven Innenstadt anstößt. In diesem Prozess lässt sich im Übrigen auch das Thema „Wohnbedarf“ deutlich besser und zukunftsorientiert lösen. Es wäre sachlogisch schwer nachvollziehbar, warum ein komplexer Hang bebaut werden soll, wenn sich gleichzeitig durch den Umzug des Rathauses eine deutlich einfachere und bessere Lösung in der Innenstadt entwickeln lässt.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan soll aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Baugebiete, den daraus resultierenden gegenseitigen städtebaulichen Wechselwirkungen insbesondere aus denkmalschutzrechtlicher Sicht als Gesamtplan zur Rechtskraft gebracht werden.
10.5	**Bebauungs-Plan 76** Das Gelände im Umfang des B-Planes umfasst zwei Eigentümer, die Stadt Bad Soden und einen privaten Investor (unter Beteiligung der Fa. ... aus Hofheim). Das vorliegende Konzept der Bebauung findet sich in den Grundzügen bereits im o.g. Plan 2030 (S. 90). Das Areal ist in den damaligen Bürgerwerkstätten (S. 30 - 35) nie diskutiert worden. Entsprechend ist unklar, warum das Konzept für den Hang so gewählt wurde. Die einzige - unschöne - Ergänzung ist die erweiterte Bebauung unterhalb des Burgbergturmes auf dem städtischen Teil des Geländes.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bürgerwerkstätten zum Stadtentwicklungskonzept dienten der Grundlagenklärung und der grundsätzlichen Entscheidungsfindung in Bezug auf die Gesamt-Stadt. Eine intensive Abstimmung von städtebaulichen Konzepten mit der Bürgerschaft für einzelne städtebauliche Vorhaben war in diesem Rahmen nicht vorgesehen und hätte den vorgesehenen Rahmen gesprengt. Hingegen erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine ausführliche Erläuterung der städtebaulichen Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Sie wurde durch Visualisierungen mit Hilfe eines physischen Modells und 3D-Darstellungen ergänzt und bot Gelegenheit zur Diskussion und Stellungnahme.
10.6	**Fehlende und intransparente Analysen der Bebaubarkeit** Der Hang des Burgbergs birgt zahlreiche Herausforderungen in Bezug auf Geologie, Hydrologie / Quellen. Einer Familie in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plan Gelände, wurde für den Bau Ihres Hauses die Bohrung für eine Wärmepumpe untersagt aufgrund von Quellen. Daher ist nicht nachvollziehbar, warum das in unmittelbare Nähe dann keine Rolle mehr spielt.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und aufgegriffen. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen

		Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt. Hinweise auf Quellen im Plangebiet liegen nicht vor, bei Baugrunderkundungen bis in Tiefen von 15 m unter Geländeoberkante konnte kein geschlossener Grundwasserleiter festgestellt werden.
10.7	Weiterhin haben die tragischen Ereignisse im Ahrtal im Juli diesen Jahres gezeigt, welche verheerenden Folgen Starkregenereignisse haben können. Bad Soden musste das im kleineren Maßstab im August 2020 erleben. Die Topographie der Stadt sorgt für eine besondere Verletzlichkeit des Stadtgebietes in Bezug auf Wassermassen. Herr Dr. Blasch hat das in seiner Stellungnahme im Juli 2021 auch bekundet. https://www.bad-soden.de/fuer-die-buerger/aktuelleslhochwasserschutz/ Er nimmt dabei Bezug auf die infrastrukturellen Projekte. Gleichwohl ist es aus unserer Sicht zwingend erforderlich, Hochwasserschutz bei jeder baulichen Maßnahme in der Stadt eingehend zu berücksichtigen. Hochwasserschutz bedeutet nicht nur weitere Rückhaltebecken, sondern auch, natürliche Flächen, die noch nicht baulich versiegelt sind, wie der Burgberghang. Weiterhin möchten wir an dieser Stelle auch auf die Bodenverhältnisse eingehen. Nach dem Bau des Platanenhofes in der Kronberger Strasse, kam es im Umkreis des Areals zu Setzrissen an diversen Häusern. Der Burgberg ist ein noch schwierigeres Areal, welches zwangsweise zur Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich terrassiert werden muß. Da der Hang durch einen Entwickler kommerziell projektiert werden wird, darf eine maximale Ausnutzung des Bau-Umfanges vorausgesetzt werden. Aktuell lässt sich anhand des Alten Reitplatzes sehen, welche Erdmassen bei ebenerdigem Bau bewegt werden müssen. Das projiziert auf den Burgberghang, bedeutet eine enorme Erdmassenbewegung, und damit verbunden	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

	ein enormes Risiko für die umliegenden Gebäude. Entsprechend ist eine eingehende Untersuchung der Bebaubarkeit des Hanges zwingend erforderlich. Entsprechend regen wir nachdrücklich an, folgende Analysen, falls vorhanden, vollständig offen zu legen und oder ggf. noch zu beauftragen, als Basis für klare und wirksame Festsetzungen des B-Planes für den Burgberghang: • Hydrologie - quantitative Analyse der Versickerungsfähigkeit vor und nach Bebauung • Kanalsystem - quantitativer Nachweis, daß das angeschlossene Kanalnetz auch zukünftigen Starkregenereignisse gewachsen ist • Geologie - Offenlegung bestehender Bodengutachten und klare Bewertung, was an dem Hang bebaut werden kann und was nicht	Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann. In Bezug auf die Geologie im Plangebiet wird auf die Erläuterung zu 10.6 verwiesen.
10.8	**Mögliche Regress-Risiken der Stadt** Aufgrund der komplexen baulichen Situation des Hanges, sind wir zutiefst besorgt, an unserem Haus, welches ca. 100 m Luftlinie vom Burgberghang steht, Schäden davon zu tragen (so. „Platanenhof“). Wir werden auf jeden Fall vor Beginn jeder Baumaßnahme, unser Haus gutachterlich bewerten lassen (müßen). Ein Projektentwickler wird die Baumaßnahme zwar durchführen, aber nicht der langfristige Eigentümer bleiben. Die Projekt- GmbH wird wahrscheinlich nach Abschluß der Maßnahme abgewickelt. Entsprechend wird es im Schadensfall sehr schwierig, einen adäquaten Anspruchsgegner zu finden. Dementsprechend möchten wir hier noch einmal darauf hinweisen, daß wir notfalls gezwungen sein werden, für etwaige Schäden, die Stadt Bad Soden in Regress zu nehmen. Gleiches würde für unzählige andere Parteien in der Umgebung des Hanges gelten.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bad Soden am Taunus erfüllt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Untersuchungen und den daraus folgenden Hinweisen ihre Vorsorgepflicht gegenüber Dritten. Grundsätzlich müssen Eigentümer und Unternehmer Sorge dafür tragen, dass keine Beeinträchtigungen und Bauschäden auf Nachbargrundstücken entstehen. Zum Beispiel sind Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz dafür verantwortlich, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden.
10.9	**Baugrundstücke auf städtischem Grund** Die beiden Grundstücke unterhalb des Burgbergturms plant die Stadt vermutlich zu verwerten, um so Einkünfte für die Stadtkasse zu erzielen. Das ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings ist ein Szenario durchaus denkbar, plausibel, daß der Projektentwickler für den Rest des Hanges bereits Interesse oder weiter konkretisierte Vereinbarungen mit der Stadt anstrebt. Wenn dem so wäre, sehen wir das als erheblichen Interessenkonflikt der Stadt, die die planerische Hoheit hat und gegenüber Partikularinteressen des benachbarten Grundstückseigentümers neutral sein muß.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Mögliche Grundstücksverkäufe der Stadt sind ohne Belang für die vorgelegte Planung. Gespräche mit von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sind davon unabhängig Bestandteil der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und die privaten Belange zu erfassen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

	Entsprechend regen wir an, daß die Stadt ausdrücklich erklärt, was der Status quo der möglichen Verwertung der beiden Grundstücke ist und daß es keine Vor-Abreden mit Dritten gibt.	
10.10	**Parkplatz / Verkehrssituation** Aus der täglichen Erfahrung wissen wir, daß die Schillerstrasse bereits heute regelmäßig ein Nadelöhr ist. Der öffentliche Parkraum ist bereits heute weitestgehend ausgeschöpft. Bei weiteren 30 Wohneinheiten, kann man von mindestens 60 weiteren Fahrzeugen ausgehen. Entsprechend fordern wir, daß der B-Plan so ausgelegt wird, daß sämtliche Fahrzeuge der zusätzlichen Wohneinheiten auf dem Gelände geparkt werden müßen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist der Stellplatzbedarf von neuen Gebäuden jeweils auf dem eigenen Grundstück zu decken. Soweit erforderlich können zusätzlich verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden, um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu senken.
10.11	**Konkrete Darstellung des Hanges als realistisches Modell** Die Modelle und Zeichnungen des aktuellen Entwurfes sind in Bezug auf die Flächenversiegelung und konkrete Bebauung /Ausgestaltung des Hanges (Zuwegungen, Parkplätze, etc.) nicht realistisch. Auch steht nicht zu erwarten, daß nach einer erheblichen Baumaßnahme auch nur einer der aktuell ca. 30 großen Bäume stehen bleibt. Entsprechend regen wir an, daß in der Weiterentwicklung des Planes die gesamte Modellierung des Hanges realistisch und detailliert dargestellt wird, inkl. einer Modellierung, die aufzeigt, welche Bäume noch stehen bleiben würden.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei einem Bebauungsplan um eine städtebauliche Planung im Maßstab 1:1000. Ein gewisser Abstraktionsgrad bei der modellhaften Darstellung der möglichen Umsetzung des Bebauungsplans ist daher erforderlich. Der Erhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen möglich. Sollten Baugruben in den Nahbereich der Bäume rücken, können technische Maßnahmen wie z.B. Handausschachtung oder Wurzelvorhang ergriffen werden, um den Erhalt zu sichern. Weiterhin sieht die Festsetzung einen möglichen Ersatz der Bäume vor, wenn der Erhalt im Rahmen von Bau- oder Sanierungstätigkeiten nicht möglich sein sollte.
10.12	In Summe sehen wir, daß die aktuell geplante Bebauung mit erheblichem Herausforderungen verbunden ist und nicht in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingebettet ist. Gleichzeitig verpasst unseres Erachtens die Stadt eine erhebliche Chance, die Entwicklung eines zentralen Ortes - die Innenstadt - attraktiv und zum Wohle der gesamten Bürgerschaft zu entwickeln.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10.13	**Bewertung der faunistischen Untersuchungen und artenschutzrechtliche Prüfung** (Gutachten Herr Dr. Horst Franz) Das o.g. Gutachten weist in der Einleitung sowie im Fazit eindrücklich darauf hin, daß im Plangebiet insbesondere eine besondere Vielfalt an gem. FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten zu finden ist. insbesondere der Burgberghang (privater Teil) bietet diesen Tieren eine für ein städtisches Gebiet ungewöhnliche Nahrungsfläche, die es überhaupt erst möglich macht, daß sich diese Arten im Stadtgebiet ansiedeln können. Herr Dr. Horst Franz geht in seinem Gutachten davon aus, daß dieses Nahrungshabitat erhalten bleiben würde, vorausgesetzt der Baumbestand des östlichen Teils des Hanges bliebe erhalten. Aus unseren o.g. Ausführungen geht deutlich hervor, daß kein einziger (sicherlich bis zu 50 Jahre alter Baum) erhalten werden wird, wenn die aktuell geplante Bebauung umgesetzt werden würde. Entsprechend regen wir an, auch aus naturschutzrechtlichen Gründen unbedingt die Bebauung erheblich zurück zu nehmen und durch die Festsetzungen des B-Planes den Erhalt der Bäume sicher zu gewährleisten.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung ist bereits teilweise gefolgt worden. Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume ist der im Bebauungsplan eingetragene Baumbestand bereits hinreichend gesichert, s.a. Erläuterung zu 10.11. Die Auffassung, „der Burgberghang (privater Teil) bietet diesen Tieren eine für ein städtisches Gebiet ungewöhnliche Nahrungsfläche, die es überhaupt erst möglich macht, daß sich diese Arten im Stadtgebiet ansiedeln können“ wird hingegen nicht geteilt, s. Erläuterung zu 10.14.
10.14	Weiterhin schreibt Herr Dr. Franz in seinem Gutachten, daß „das Nahrungshabitat zur Stabilisierung der lokalen Vorkommen beiträgt“. Gleichwohl schreibt er, „daß die Zerstörung eines Nahrungshabitates nur dann ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG, wenn die betroffene Art (ihre lokale Population) dadurch in ihrem Bestand unmittelbar bedroht ist. Dies ist im Hinblick auf die hier beobachteten oder zu erwartenden Arten hier nicht gegeben“. Dieses Gesamtfazit erscheint nicht schlüssig (S. 13). Entsprechend bitten wir zu prüfen, daß der Verlust des Burgberghanges (privater Teil) als Nahrungshabitat <u>nicht</u> zur Reduktion der Population der geschützten Arten führt.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Ungeachtet ihres Status als streng geschützte Arten befinden sich die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten mit ihren Populationen hessenweit in einem <u>günstigen Zustand</u> (gemäß “Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (2. Fassung, HMUELV 2011). Lediglich das Graue Langohr, welches von dem ungleich häufigeren Braunen Langohr nur mit aufwändigen Untersuchungen zu unterscheiden ist, wäre in einem ungünstigen Zustand. Lebensräume mit einer dem Plangebiet ähnlichen oder besseren Funktion als Nahrungshabitat sind im Stadtgebiet von Bad Soden an zahlreichen Standorten vorhanden - oft mit wesentlich älterem Baumbestand und reich strukturierter Kraut- und Strauchschicht. Die festgestellten Fledermäuse profitieren von den Grünstrukturen im Osten des Plangebiets, die sehr mobilen Tiere sind aber mit ihrem Bestand nicht davon abhängig.

		Die betroffenen Arten (ihre lokalen Populationen) werden nicht oder nicht erheblich in ihrem Nahrungsverhalten beeinträchtigt. Damit führt die geplante Bebauung im Hinblick auf die Fledermäuse nicht zu artenschutzrechtlichen Restriktionen.
10.15	Zusammenfassend regen wir an: • Eine aktuelles städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, darin eingebettet die schnelle Entwicklung des Media Palais" [sic] " zum neuen Rathaus im Rahmen einen abgetrennten Bebauungsplanverfahrens	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur angeregten Teilung des Bebauungsplans s. Erläuterung zu 10.4.
10.16	• Die notwendigen Untersuchungen des Burgbergs auf den Weg zu bringen, zu veröffentlichen und zur Diskussion zu stellen, um eine realistische und der Umgebung angemessene Bebauung zu entwickeln • Auf Basis der Untersuchungsergebnisse ein neues Konzept zu entwickeln und zur Wiederauslage zu bringen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu den angeregten Untersuchungen s. Erläuterungen zu 10.7 und 10.14.
10.17	Der Burgberghang, zusammen mit dem Medico-Palais und dem Alten Kurpark, formen eine denkmalhistorische „Grüne Lunge“ der Stadt. Die Möglichkeit, durch den Umzug des Rathauses die Innenstadt zu entwickeln, bietet neue Perspektiven zum Erhalt der grünen Lunge. Wir hoffen, daß die Stadt diese Chance erkennt und wahrnimmt. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen und eine offene weitere Diskussion."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11	Schreiben vom 16.11.2021	
11.1	**Inhalt:** "... vielen Dank für Ihr Schreiben vom 11.10.2021 mit entsprechenden Kommentaren zu unseren Einwendungen. Zunächst möchten wir jedoch zu bedenken" [sic] "geben, dass inzwischen, das heißt in den letzten 3 Jahren, die seit unserem Schreiben vergangen sind, nicht zu leugnende Klimaveränderungen stattgefunden haben, die erst den Anfang eines Prozesses darstellen, der in Zukunft zu immer häufigeren und massiveren Starkregenereignissen führen wird, sodass wir der Meinung sind, dass das gesamte Bauvorhaben in Frage zu stellen ist, da eine weitere Bodenversiegelung in diesem Gebiet, insbesondere bei der bestehenden Hanglage fatal wäre. Ich möchte an das Starkregenereignis vom 14.08.2020 in Bad Soden erinnern, welches zu enormen Schäden geführt hat, die diesjährigen deutschlandweiten Ereignisse sprechen für sich.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen in Folge von Starkregenereignissen zu rechnen.
11.2	Insbesondere im Rahmen des Klimawandels muss dem vorliegenden geologischen Gutachten („im Plangebiet sind sehr schwierige Bodenverhältnisse mit problematischem Baugrund vorhanden. Es kann zu Rutschungen bzw. Bodenbewegungen, insbesondere infolge anthropogener Eingriffe kommen .... .. ”) noch mehr Berücksichtigung geschenkt werden. Insbesondere, da nach meinen Informationen nur bis zu einer Tiefe von 3 m geprüft wurde, was bei dem geplanten Bauvorhaben mit Bau von Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bei weitem	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur

	nicht ausreichend ist. Bei einem dermaßen problematischen Baugrund müssen, insbesondere beim derzeitigen fortschreitenden Klimawandel weitere Gutachten eingeholt werden, die tiefere Bohrungen beinhalten und die auch eine zukünftige Situation mit häufigen Starkregenfällen berücksichtigen und vor allen Dingen prüfen, ob das Bauvorhaben noch mit dem neuen Hochwasserschutzgesetz (insb. § 78d WHG) zu vereinbaren ist. Wenn nicht, würden wir hier die Stadt in der Haftung sehen.	Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt. Der in der Stellungnahme angeführte § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bezieht sich auf bauliche Vorschriften in Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet liegt aber nicht in einem Überschwemmungsgebiet, da hier kein Gewässer verläuft, das über die Ufer treten könnte. Das Gebiet ist allerdings vor den Auswirkungen von Starkregen zu schützen, und diese Schutzmaßnahmen muss jeder Eigentümer selbst für sein Grundstück ergreifen.
11.3	Gibt es für das Areal eine Fließpfadkarte ?	**Beschlussvorschlag:** Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt Bad Soden am Taunus liegt für ihr Stadtgebiet eine Fließpfadkarte vor, die vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie erstellt wurde. Diese Karte dient der Stadt als Arbeitsgrundlage für die Durchführung von Maßnahmen des Starkregenschutzes. Vorgesehen ist darüber hinaus die Erstellung von Starkregen-Gefahrenkarten, auf deren Basis Gefahrenpunkte im Gemarkungsbereich besser erkannt und entsprechend gezielte Maßnahmen ergriffen werden können.

11.4	Ferner möchten wir in diesem Zusammenhang noch einmal auf unsere Anregung eingehen, die Abwassersituation zu prüfen, die ja schon in den letzten Jahren problematisch war und zu Überflutungen in der unteren Schillerstraße sowie der Waldstraße geführt hat. Im Bebauungsplanentwurf wird hierzu von einer Verlängerung des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Schillerstraße und einer eventuellen privaten Regenwassersammelleitung sowie Schmutzwassersammelleitung, gesprochen, die an den Mischwasserkanal in der Waldstraße angeschlossen werden könnte, der dann erweitert würde. Gibt es hierzu Berechnungen, die belegen, dass diese Maßnahmen im Rahmen der Abwasserbeseitigungspflicht ausreichend sind? Sollte eine unzureichende Kanaldimensionierung vorliegen, sehen wir auch hier die Stadt in der Haftung.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie unter 11.1 erläutert, müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist aber eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße bereits vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann.
11.5	Ein weiterer Punkt, den wir noch einmal ansprechen möchten, betrifft unsere Anregung zur Überprüfung auf Quellen im Baugebiet. Hierzu gaben Sie an, dass im Baugebiet keine Quellen bekannt sind. Diese Aussage verwundert insofern, dass bei 2 Haushalten in der Schillerstraße, die jeweils geplante Wärmepumpe nicht genehmigt wurde, mit der Begründung, wegen bestehender Quellen sei dies nicht möglich. Wir bitten um eine erneute Stellungnahme zu diesem Sachverhalt, vor allem, da in dem hydrogeologischen Gutachten (C. Krieger) steht, dass der Planbereich sowohl in der qualitativen und auch quantitativen Schutzzone der Heilquellen von Bad Soden liegt und geltende Verbote eingehalten werden müssen und ein entsprechender Antrag bei der Wasserbehörde gestellt werden muss.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweise auf Quellen im Plangebiet liegen nicht vor, bei Baugrunderkundungen bis in Tiefen von 15 m unter Geländeoberkante konnte kein geschlossener Grundwasserleiter festgestellt werden. Davon unabhängig wird im Bebauungsplan auf die Erfordernis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung hingewiesen, s. Erläuterung zu 11.2.
11.6	Zur geforderten Einschätzung des Verkehrsaufkommens, möchten wir anmerken, dass auch der jetzige Bebauungsplan zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrs führen wird und vor allem die Parkplatzsituation, die derzeit schon angespannt ist, weiter verschärfen wird. 1,5 Stellplätze pro Wohnung ist denken wir nicht ausreichend, inzwischen sind 2-3 Autos pro Familie gang und gäbe.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist geregelt, dass bei großen Wohnungen über 72 qm zwei Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen sind und immer auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden ist. Dass generell in jedem Haushalt mit drei KFZ zu rechnen ist, entspricht nicht den Erfahrungen der Stadt. Bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten werden durch die Planung keine zusätzlichen Gefahrensituationen erzeugt, die durch verkehrsordnende Maßnahmen nicht ausgeglichen

		werden könnten. So könnte der Parkdruck z.B. durch Parkverbotszonen ausgewiesen werden. Verkehrsordnende Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplans.
11.7	Des Weiteren möchten wir nachfragen, ob es Maßnahmen zum Schutz des Burgbergturmes gibt, die Bebauung reicht sehr dicht an den Turm heran, sodass es zu befürchten ist, dass es hier zu einem Abrutschen und zu Beschädigungen kommen kann.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 68 (3) der Hessischen Bauordnung ist im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Hochbauplanung bei besonderen Verhältnissen des Baugrundes, die hier vorliegen, ein geprüfter Standsicherheitsnachweis erforderlich. In diesem Zusammenhang müssen auch die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Liegenschaften geprüft werden. Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind die Bauherrschaft sowie im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten verantwortlich. Dazu gehört auch, dass fremdes Eigentum (hier der Burgbergturm) nicht zerstört oder beschädigt wird.
11.8	Zuletzt noch ein Punkt, der die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume betrifft, es ist davon die Rede, dass bei Abgängigkeit diese durch standortgerechte Laubbäume mit Mindestpflanzqualität zu ersetzen sind. Hierzu hätten wir gerne eine genauere Erläuterung, z.B. welche Mindestgröße müssen diese Bäume haben ?	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung ist bereits gefolgt worden. In der Festsetzung zum Erhalt der Bäume wurde bereits geregelt, dass bei Abgängigkeit der zu erhaltenen Bäume hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden sind.
	Im Übrigen schließen wir uns der Argumentation von Hr. Rechtsanwalt L.B. (gesondertes Schreiben) vollumfänglich an. [s. Schreiben Nr.3] Insgesamt sehen wir hier noch einen nötigen Beratungsbedarf."	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.

12	Schreiben vom 18.11.2021	
12.1	**Inhalt:** "... zunächst zeigen wir an, dass wir Mitauftraggeber des Schreibens von Rechtsanwalt B. vom 09.11.2021 AZ: 224/21LB01/LB an die Stadt Bad Soden sind" [s.Schreiben Nr.3] " , welchem wir inhaltlich voll zustimmen und der diesbezüglich auch unsere Interessen vertritt.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.
12.2	Ergänzend weisen wir auf folgende Punkte hin, die uns „besonders am Herzen liegen“: 1. Auf die problematische Verkehrssituation wurden Sie bereits x-fach hingewiesen. Auch wir sind schon jetzt davon betroffen: Als Anlieger der Stichstraße zu den Häusern 29 ff wenden genau an dieser Ecke ständig Fahrzeuge. Wegen der eingeschränkten Breite und Sicht wurde bereits mehrfach von diesen wendenden Fahrzeugen unsere Mauer beschädigt. Wie soll das erst werden, wenn große LKW, z.B. während der Bauarbeiten, die Straße befahren und hier drehen wollen. Angesprochen sei auch die derzeitige Verkehrssituation am ehemaligen Reitplatzgelände in der Kronberger Straße; dabei sind hier die Platzverhältnisse üppig! Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir uns für die bereits jetzt absehbaren Schäden bei der Stadt schadlos halten werden.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die wenigen hinzukommenden KFZ mit den vorgesehenen Zufahrten zur Schillerstraße erzeugen bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten keine zusätzlichen Gefahrensituationen, die durch verkehrsordnende Maßnahmen nicht ausgeglichen werden könnten. Verkehrsordnende Maßnahmen wie die Einschränkung von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum können aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, ebensowenig Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Verkehrssicherung während der Bauzeit erforderlich sind. Schäden können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden.
12.3	2. Wie sieht es mit der Standfestigkeit des Burgbergturms in unmittelbarer Nähe der geplanten Baumaßnahmen aus. Vorsorglich wenden wir ein, dass dies mangels ausreichender Untersuchungen nicht adäquat berücksichtigt wurde.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 68 (3) der Hessischen Bauordnung ist im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Hochbauplanung bei besonderen Verhältnissen des Baugrundes, die hier vorliegen, ein geprüfter Standsicherheitsnachweis erforderlich. In diesem Zusammenhang müssen auch die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Liegenschaften geprüft werden. Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind die Bauherrschaft sowie im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am

		Bau Beteiligten verantwortlich. Dazu gehört auch, dass fremdes Eigentum (hier der Burgbergturm) nicht zerstört oder beschädigt wird.
12.4	3. Wir bitten darum, diesen Bebauungsplan derzeit ruhen zu lassen. Zwischenzeitlich hat sich bereits die Nutzung des Medico-Palais für die Stadt Bad Soden ergeben. Dies befürworten wir ausdrücklich und es zeigt sich, dass für die weitere Stadtentwicklung durchaus die Umsetzung von Visionen angebracht ist; dies sollte nicht durch nach unserer Ansicht vorschnelle Abarbeitung vorhandener Grundstücksflächen gefährdet werden. Stichworte seien: Durch das freiwerdende Rathaus Entwicklung des Stadtzentrums, Neues Rathaus im Medico-Palais mit angepassten Anbauten, Kurparkerweiterung unter Einbeziehung des Burgbergturms etc.. Sie sehen, es geht uns mit diesem Schreiben nicht um die Verhinderung von Baumaßnahmen, sondern um konstruktive Einwendungen und Anregungen zum Wohle unserer Stadt und aller dort lebenden Bürger."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan soll aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Baugebiete, den daraus resultierenden gegenseitigen städtebaulichen Wechselwirkungen insbesondere aus denkmalschutzrechtlicher Sicht als Gesamtplan zur Rechtskraft gebracht werden.

13	Schreiben vom 17.11.2021	
13.1	**Inhalt:** "... als Besitzer der Liegenschaft ... bin ich von der Bebauung des Burgberges direkt gegenüber meines Grundstückes betroffen. Meine berechtigte Sorge zielt auf Schäden meines Hauses durch die Bebauung mit Häusern sowohl an der Schillerstrasse, als auch der Mehrfamilienhäuser am Fusse des Hanges. In den von ihnen in Auftrag gegebenen geologischen Gutachten wird eine Untersuchung in einer völlig unzureichenden Höhe, nämlich 3 m durchgeführt, somit in einer Erdschicht, die durch die Ausschachtungen ohnehin wegfällt. Die relevanten Tiefenbohrungen über diese unzureichenden Tiefen hinaus fehlen, sodass Sie sich nur, wenn überhaupt, auf alte Untersuchungen stützen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt.
13.2	Die Thematik eines Absinkens des Grundwasserspiegels mit den dadurch verbundenen Schäden an den Gebäuden nördlich der Schillerstrasse wird von Ihnen nicht gewürdigt, und Sie lehnen die Verantwortung ab und verweisen auf die Bauherrenschaften. Dieses Vorgehen ist in höchstem Maße zu kritisieren und zeigt Ihre Missachtung berechtigter Sorgen von Bürgern, die seit über 40 Jahren in Bad Soden wohnen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Das geotechnische Gutachterbüro hat bereits in früheren Jahren zu anderen Vorhaben im Plangebiet geotechnische Untersuchungen, auch in Verbindung mit Bohrungen, erstellt. Die in der Stellungnahme befürchtete Absenkung des Grundwassers kann demnach nicht nachvollzogen werden. Das dauerhafte Absenken des Grundwassers erfordert die Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde, die erfahrungsgemäß nicht erteilt wird. Weiterhin wurde im Rahmen der bislang durchgeführten Baugrunduntersuchungen kein geschlossener Grundwasserleiter bis in Tiefen von 15 m unter Geländeoberkante

		festgestellt. Die Stellungnahme des Gutachterbüros wird neben dem geotechnischen Vorbericht der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Nachbarrechtsgesetz erreicht, dass das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert, gesammelt und verwendet wird, lediglich der Überlauf der Zisternen darf gedrosselt an das Kanalnetz angeschlossen werden.
13.3	Des weiteren verweise ich auf die Situation des ruhenden Verkehrs, der bei einer Verdichtung mit fünf Häusern und realistischen PKW Besitz von 2 Pkw/ Haus und nur 1,5 Stellplatz zu einem vermehrten Zuparken der Schillerstr. beidseits führen wird. Da Sie nicht die Umwidmung einer Garage oder Stellplatzes zum multifunktionalen Lager ahnden, wird die Straße zugeparkt.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist geregelt, dass bei großen Wohnungen über 72 qm zwei Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen sind und immer auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden ist. Weiterhin werden bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten durch die Planung keine zusätzlichen Gefahrensituationen erzeugt, die durch verkehrsordnende Maßnahmen nicht ausgeglichen werden könnten. So könnte der Parkdruck z.B. durch Parkverbotszonen gesenkt werden, um das befürchtete "Zuparken der Schillerstraße" zu vermeiden.
13.4	Im übrigen schließe ich mich den ausführlichen Einwendungen der Kanzlei B. vom 11.11.21" [s.Schreiben Nr.3] "an, die Ihnen vorliegt."	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.

14	Schreiben vom 19.11.2021	
14.1	**Inhalt:** "... als Bürger der Stadt und Anwohner der Waldstraße ersuche ich Sie die bisher geplante Bebauung des „Burgbergs" dringend zu überdenken, alle Gegebenheiten genau zu überprüfen, um irreparable Schäden oder Probleme zu vermeiden. In der Waldstraße sind Ein- bis Zwei-Familienhäuser erlaubt, in Richtung Medico Palais/ Inhalatorium (künftiges Rathaus) und Kurpark sollen massive Mehrfamilienhäuser entstehen, die den Charakter der Straße und der Wohngegend erheblich verändern. Bebauung in bisheriger Weise mit Augenmaß wäre der Stadt viel angemessener.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Bei der Dimensionierung der zulässigen Bebauung an der Waldstraße spielen folgende Aspekte eine Rolle: • Die vorgesehene Bebauung an der Waldstraße nimmt die Bebauung der direkt anschließenden Dr.-Max-Isserlin-Straße auf und ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt. • Der neue Rathausstandort als zentrale Einrichtung der Stadt ist für das direkt benachbarte Medico-Palais vorgesehen. Eine Einfamilienhausbebauung wäre für diesen Standort in der Nähe des Stadtzentrums mit gutem ÖPNV-Anschluss nicht angemessen: Hier soll daher durch eine zwar aufgelockerte, aber etwas urbanere Baustruktur der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. • Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weist eine deutlich dichtere Bebauung auf. • Die Bebauung wird mit den Schmalseiten der Gebäude zur Waldstraße ausgerichtet, so dass hier trotz der Geschosswohnungsbauten ein kleinteilig bebautes Straßenbild erzeugt wird. • Die Bebauung in Bezug auf die Versiegelung der Grundstücke ist nicht größer, als dies in der Umgebung der Fall ist bzw. zulässig ist. • Der dem Plangebiet gegenüberliegende Anbau an das Hochhaus entfaltet mit vergleichbarer Größenordnung in dieser Umgebung ebenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Eine etwas intensivere Bebauung als durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist daher vor diesem Hintergrund angemessen.
14.2	Der Bau des Hochhauses hat zu starken Verwirbelungen des Windes in seiner Umgebung geführt und es ist bei Bebauung mit massiven Blöcken gegenüber mit einer Verstärkung des Problems zu rechnen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		Verwirbelungen können in engen Straßenschluchten mit dicht stehenden Hochhäusern entstehen, da diese zu einem Düseneffekt führen. Durch die Bebauung an der Waldstraße wird jedoch keine Straßenschlucht erzeugt. Die Gebäude sind nicht höher als die angrenzende Bebauung und stehen mit einer schmalen Straßenfassade in großem Abstand zueinander sowie mit großem Abstand zur Waldstraße. Daher ist hier nicht mit hohen Windgeschwindigkeiten in Folge der neuen Bebauung zu rechnen.
14.3	Durch Bebauung des ehemaligen Reitplatzgeländes und ggf. des Stadtinneren im Umfeld des bisherigen Rathauses kann bei guter Planung reichlich Wohnraum entstehen, ohne einzelne ältere Wohngebiete zu verschandeln.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Der Bedarf an Wohnraum kann durch die bisherigen Maßnahmen im Stadtgebiet nicht ausreichend gedeckt werden. Zudem ist gemäß Baugesetzbuch die bauliche Entwicklung von Flächen innerhalb des Siedlungsbestands einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen, da hierdurch die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen für die zusätzliche Straßenerschließung reduziert und die Auslastung der bestehenden öffentlichen und kommerziellen Infrastruktur im Siedlungszusammenhang verbessert wird.
14.4	Massive Bebauung führt zu Verkehrs- und Parkproblemen, die z.T. bereits heute bestehen. Pro Wohnung ist mindestens mit 2 PKWs, statt 1,5 zu rechnen. Verkehrsfluss und Parksituation sind jetzt bereits grenzwertig, da die Fahrbahn oft nur einspurig nutzbar ist und manchmal Bürgersteige mitbefahren werden, was Fußgänger und Rad fahrende Kinder gefährdet.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist geregelt, dass bei großen Wohnungen über 72 qm zwei Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen sind und immer auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden ist. Weiterhin werden bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten durch die Planung keine zusätzlichen Gefahrensituationen erzeugt, die durch verkehrsordnende Maßnahmen nicht ausgeglichen werden könnten. So könnte der Parkdruck z.B. durch Parkverbotszonen gesenkt werden. Verkehrsordnende Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplans.

14.5	In Zeiten des Klimawandels ist es nicht verständlich, dass ein großer alter Baumbestand, der Starkregen problemlos im Hang halten konnte, massiver Bebauung und Bodenversiegelung weichen soll.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Klimawandel erfordert Maßnahmen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes. Letzterem wird mit der vorliegenden Planung durch die bauliche Entwicklung eines Innenbereichs, die weiterer Zersiedelung der Landschaft vorbeugt, Rechnung getragen. Die Klimaanpassung hingegen wird durch die vorgeschriebene Dach- und Freiflächenbegrünung, die Stellung der Baukörper, die Kalt- und Frischluftaustausch ermöglichen, sowie durch den möglichst weitgehenden Erhalt des Baumbestands erreicht, so dass die Folgen der Flächenbefestigung weitestgehend gemindert werden. Zur Thematik des Niederschlagswassers ist festzuhalten, dass grundsätzlich Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen müssen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.
14.6	Im Übrigen schließe ich mich der Beurteilung des Rechtsanwalts Herrn B. an." [s. Schreiben Nr. 3]	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.

15	Schreiben vom 15.11.2021	
15.1	**Inhalt:** "... wir sind Eigentümer der Wohnung ..., 65812 Bad Soden. Unser Rechtsanwalt hat Ihnen ja ausführlich dargelegt, dass wir mit der Art und Weise, wie das Bebauungsplanverfahren abläuft, mehr als nur unglücklich sind und erwarten, dass Sie sich damit und mit diesem Schreiben sehr ernsthaft auseinandersetzen Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist eine fehlerfreie Berücksichtigung der privaten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die nachfolgend dargelegten Auswirkungen der Planung auf unser in der Nähe des Plangebietes liegenden Grundstückes können grundsätzlich abwägungsrelevant sein und sind daher zu ermitteln und einzustellen. **Wasserhaushalt- und Kleinklima-Gutachten** Aus unserer Sicht ist die im Reg FNP/RPS2010 ursprünglich als Grünfläche/ Parkanlage vorgesehene östliche „weiße Fläche“ genauso „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ wie der westlich vom Medico-Palais liegende Teil. Wasser fließt ja bekanntlich immer abwärts und bedroht im Falle von Starkregen die Häuser und Tiefgaragen der tieferliegenden Straßen - und dabei denken wir besonders an das Hochhaus in unmittelbarer Nähe. Wir regen daher dringlich an, im weiteren Verfahren neben dem **Naturschutz-Gutachten** auch den Einfluss der Abholzung/Bebauung auf den **Wasserhaushalt** (Grund-/Quellwasser), den **Wasserabfluss** der Hanglage sowie auf das **Klima** inklusive **Thermik** durch Gutachten überprüfen zu lassen. Es muss sichergestellt sein, dass keine Gefahr besteht, dass durch die Bebauung des Burgbergs an unserer Immobilie irgendwelche Risse oder anderweitige Schäden entstehen. Ferner darf keinesfalls - egal bei welcher Wetterlage - aufgrund der Bebauung und Pflasterung Wasser in unsere Immobilie eindringen. Nach Beratung durch unseren Rechtsanwalt weisen wir bereits jetzt darauf hin, Sie für eventuelle Schäden regresspflichtig zu machen.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Andere evt. eintretende Schäden können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden. Der Klimawandel erfordert Maßnahmen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes. Letzterem wird durch die bauliche Entwicklung eines Innenbereichs, die weiterer Zersiedelung der Landschaft vorbeugt, Rechnung getragen. Die Klimaanpassung hingegen wird durch die vorgeschriebene Dach- und Freiflächenbegrünung, die Stellung der Baukörper, die Kalt- und Frischluftaustausch ermöglichen, sowie durch den möglichst weitgehenden Erhalt des Baumbestands erreicht, so dass die Folgen der Flächenbefestigung weitestgehend gemindert werden.

15.2	**Reduzierung der geplanten Bebauung** Die zukünftige Bebauung soll - laut Zielstellung - „auf ein dem Wohnen verträgliches Maß reduziert werden“. Die jetzige Planung verwandelt die grüne Oase Burgberg in einen Betonberg: Durch die geplante Anzahl der Neubauten mit den dazugehörigen Außenanlagen, Zugangswegen und Garageneinfahrten wird fast die gesamte Fläche zugepflastert und entspricht nicht dem Bebauungscharakter des Viertels, das durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Das Medico-Palais verliert seine Solitär-Stellung und wird durch die massive Bebauung über die komplette Hangfläche förmlich erdrückt. Wir regen daher dringlich an: • Den Bebauungsumfang auf max. 10-15 **Stadtvillen** zu begrenzen und von einer Bebauung mit **Mehrfamilienhäusern abzusehen** • Mindestens 2 **Garagenparkplätze** pro Villa einzuplanen	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Dimensionierung der zulässigen Bebauung an der Waldstraße spielen folgende Aspekte eine Rolle: • Die vorgesehene Bebauung an der Waldstraße nimmt die Bebauung der direkt anschließenden Dr.-Max-Isserlin-Straße auf und ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt. • Der neue Rathausstandort als zentrale Einrichtung der Stadt ist für das direkt benachbarte Medico-Palais vorgesehen. Eine Einfamilienhausbebauung wäre für diesen Standort in der Nähe des Stadtzentrums mit gutem ÖPNV-Anschluss nicht angemessen: Hier soll daher durch eine zwar aufgelockerte, aber etwas urbanere Baustruktur der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. • Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weist eine deutlich dichtere Bebauung auf. • Die Bebauung wird mit den Schmalseiten der Gebäude zur Waldstraße ausgerichtet, so dass hier trotz der Geschosswohnungsbauten ein kleinteilig bebautes Straßenbild erzeugt wird. • Die Bebauung in Bezug auf die Versiegelung der Grundstücke ist nicht größer, als dies in der Umgebung der Fall ist bzw. zulässig ist. • Der dem Plangebiet gegenüberliegende Anbau an das Hochhaus entfaltet mit vergleichbarer Größenordnung in dieser Umgebung ebenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Eine etwas intensivere Bebauung als durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist daher vor diesem Hintergrund angemessen. Auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist eine kompaktere Bebauung mit Geschosswohnungsbauten, Tiefgaragen und größeren Freiflächen gegenüber einer flächigen Streusiedlung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und typischerweise oberirdischen Garagen mit jeweils separaten Zufahrten und Zuwegungen zu bevorzugen. So kann im Bereich der Waldstraße durch gemeinschaftliche Nutzung die Zahl der Zufahrten auf zwei begrenzt werden. Die erforderlichen Stellplätze können in Tiefgaragen unter den Gebäuden

		untergebracht werden, so dass mehr Fläche für die Gartengestaltung bleibt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die mögliche Grundstücksversiegelung wirksam begrenzt. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist die Errichtung von 2 Stellplätzen pro Wohnung, die größer als 72 qm ist, verpflichtend. Der Bebauungsplan sichert zudem durch umfassende Festsetzungen zur Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Abstand zur Waldstraße, Anordnung von auskragenden Balkonen den Solitärcharakter des Medico-Palais ab. Dies wird auch seitens der Denkmalschutzbehörde so gesehen.
15.3	**Verkehrsgutachten** In Verbindung mit der geplanten Nutzung des Medico-Palais und den anderen Bauvorhaben im Stadtbereich, insbesondere an der Kronberger Straße/Am Eichwald wird die **Verkehrs- und Park-Situation** (die **bereits jetzt** insbesondere zu Hauptverkehrszeiten **kritisch** ist) nochmals verschärft und beeinträchtigt. Zudem wird in erheblichem Maße die **Luft- und Lebensqualität** beeinträchtigt, die Bad Soden so lebenswert machen. Es wird daher dringlich angeregt, • Die **Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs** und die **Verkehrsführung** zu **begutachten**, zu überdenken und rücksichtsvolle Lösungen, z.B. Einbahnregelungen) zu erarbeiten. • Die **Zunahme des Kfz-Verkehrs** insbesondere auf folgende Straßen zu begutachten: Kronberger Straße, Parkstraße, Waldstraße, Dr.-Max-Isserlin-Straße	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Zunahme von 60 KFZ durch höchstens 30 Wohnungen, verteilt auf zwei Straßen, erfordert vor dem Hintergrund, dass lt. Bestandsanalyse des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus hier kein Unfallschwerpunkt festgestellt wurde, kein eigenes Verkehrsgutachten. Auch die erfolgte Beteiligung der zuständigen Behörden führte nicht zu einem anderen Ergebnis. Bei angenommenen 4 Fahrten täglich würde aus der Umsetzung des Bebauungsplans, bezogen auf die Wohnbebauung, eine Zunahme von insgesamt 240 Fahrten, über den ganzen Tag verteilt, resultieren. Eine Zunahme in dieser Größenordnung wäre bereits bei einem etwas intensiveren Ausbau der Wohnnutzung in den benachbarten Gebieten möglich. Zum Vergleich: Die Kronberger Straße ist mit 7.000 - 9.000 Fahrten pro Tag belastet. Demgegenüber wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen eine Verminderung des KFZ-Verkehrs zugunsten einer Steigerung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs erfolgen. Ggfs. können zusätzliche verkehrsordnende Maßnahmen in der Schiller- und der Waldstraße ergriffen werden, z.B. durch die Reduktion von Parkplätzen im Straßenraum oder Parkraumbewirtschaftung. Hierdurch kann die Sicherheit für den Fuß-/Radverkehr verbessert und die fehlgeleitete Nutzung des öffentlichen Raums zum dauerhaften

		Abstellen von KFZ, das eigentlich auf den Stellplätzen der privaten Grundstücken erfolgen sollte, vermieden werden.
15.4	• Die **Lärm- und Luftbelange** zu begutachten.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus der relativ geringen Zunahme des PKW-Bestands durch ca. 30 neue Wohnungen, verteilt auf zwei Straßen, lässt sich kein Bedarf bezüglich der Erstellung von Lärm- oder Luftschadstoff-Gutachten ableiten. Eine Zunahme in dieser Größenordnung wäre auf den beiden Straßen auch durch einen Ausbau der Wohnnutzung in den benachbarten Wohngebieten möglich. Von Seiten der zuständigen Behörden sind dazu ebenfalls keine Forderungen aufgestellt worden.
15.5	• (Dass die soeben neu erstellte Dr.-Max-lsserlin-Str. durch die Bauarbeiten nicht in Mitleidenschaft gezogen wird und evtl. Schäden an weiteren Straßen nicht zu Lasten der Anwohner gehen, setzen wir voraus.)	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15.6	Sollte es bei fünf Villen und drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Wohneinheiten, à 1,5 PKW, mithin sehr niedrig eingeschätzten ca. 60 Mehr-Kraftfahrzeugen bleiben plus dem noch nicht berücksichtigten Publikumsverkehr zum geplanten Rathaus im Medico Palais (gute Idee) zu deutlichem Mehrverkehr kommen, würde sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen. Berücksichtigt man, dass schon zum jetzigen Zeitpunkt die Parksituation prekär ist, müsste zusätzlicher Parkraum geschaffen werden. Bei 10-15 Villen gäbe es das Thema nicht, denn jeder Käufer hätte auf seinem Grund für Parkraum zu sorgen. Das ist nach den Erläuterungen zum Vorentwurf nicht näher untersucht bzw. begutachtet, ebenso wenig ein den bereits vorhandenen Verkehr berücksichtigendes Zu- und Abfahrtkonzept.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch eine entsprechende Festsetzung wird die Zahl der möglichen Wohnungen auf ca. 30 für das Plangebiet begrenzt. Die hierzu erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf des Medico-Palais wird im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung ermittelt. Dabei wird auch die Erschließungssituation und das KFZ-Verkehrsaufkommen infolge der öffentlichen Nutzung betrachtet werden. Erforderliche verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. Parkverbotszonen werden bei Bedarf eingeführt werden.

15.7	**Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung** Bei einer hier vorliegenden Gesamtfläche von 24.222 qm sind gemäß § 1a (2) BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Berechnung im Vorentwurf, dass weniger als 20.000 qm betroffen sind, sind nicht nachvollziehbar und bedürfen der Erklärung.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Wie in der Begründung bereits erläutert beträgt hierfür die Schwelle 20.000 qm festgesetzter Grundfläche, nicht 20.000 qm Gesamtfläche. Im Plangebiet wird eine Grundfläche von ca. 1.840 qm festgesetzt, also deutlich weniger als der Schwellenwert gemäß BauGB. Die Aufstellung ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher möglich. Zudem würde bei einer Bilanzierung nach BauGB als Ausgangslage der planungsrechtliche Bestand mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan herangezogen werden, der dort ein Kurzentrum vorgesehen hatte. Demgegenüber setzt der vorliegende Plan eine deutlich reduzierte Bebauung fest, die somit in keinem Fall ausgleichspflichtig ist.
15.8	Wir gehen davon aus, dass unser Brief sehr, sehr ernsthaft beim Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 76 berücksichtigt wird und wir von Ihnen eine individuelle Antwort bekommen. Das ist das mindeste, was Bad Sodener Bürger von ihrer Verwaltung erwarten können."	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16	Schreiben vom 13.11.2021	
16.1	**Inhalt:** "... Die Stadt ist zu ihrem Entschluss, das Medico-Palais als zukünftiges Rathaus zu nutzen, zu beglückwünschen. Dieser Schritt ist für die Stadtentwicklung ein wichtiger Meilenstein, sowohl in Bezug auf das Erscheinungsbild der Verwaltung als auch in Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich in der Folge für das Rathauskarree ergeben. Der Bebauungsplanentwurf ist bezüglich des Medico-Palais schlüssig und baugrundtechnisch offensichtlich problemlos.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16.2	Der östliche Teil des Burgbergs, der als Wohngebiet entwickelt werden soll, birgt dagegen zahlreiche Probleme und in der Begründung Ungereimtheiten. Er wäre daher wünschenswert diese zu überdenken. Problematischer Untergrund Das Gebiet dieses Teils des Bebauungsplans besitzt nach einem ingenieurgeologischen Gutachten (Schmidtke) einen für die Bebauung sehr problematischen Untergrund (hohe Hangrutschgefährdung). Zweifels ohne ist es mit heutigen Mitteln möglich, auch die schwierigsten Untergründe zu bebauen und dem Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen zur Gründung zu machen. Doch sollte man sich schon bei der Erstellung des Bebauungsplans der Konsequenzen im Klaren sein um unangenehme Folgen von vorneherein vermeiden. Für die an der Schillerstraße geplanten Häuser lässt die steile Hanglage erwarten, dass sehr tief in den Boden eingedrungen werden muss, um eine stabile Gründung zu erreichen. Für die an der Waldstraße gelegenen Häuser verlangen die Tiefgaragen ebenfalls einen sehr tiefen Eingriff in den Hang. Die Auswirkungen auf die Grundwasser- und Quellensituation (das Gebiet liegt in einer Schutzzone der Trinkwassergewinnung) sind beim vorliegenden Kenntnisstand nicht bekannt. Ein Gutachten, ggf. mit Probebohrungen bis in die zu erwartenden Eingriffstiefen und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen liegt nicht vor, ist aber daher dringend erforderlich.	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt.

16.3	Es ist Ihnen bekannt, dass es durch die Bebauung in der Kronberger Straße (Platanenhof) zu Setzrissen in Bestandsgebäuden in der Waldstr. geführt hat. Daher werden Einsprüche gegen jegliche Baugenehmigung und ggf. Ansprüche gegen die Gemeinde, die sehenden Auges weitere Probleme billigend in Kauf nimmt, seitens der Anwohner zu erwarten sein.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16.4	Versiegelung Die Versiegelung des Geländes führt einerseits zur weiteren Belastung der knapp bemessenen Kanalisation, die auf Kosten der Gemeinde ertüchtigt werden muss, und andererseits zur Erhöhung der Gefahr einer Überflutung sowohl im Alten Kurpark als auch in Tiefgaragen angrenzender Häuser. Dem kann durch eine weniger dichte Bebauung vorgebeugt werden. Es ist zu erwägen, auch an der Waldstraße Ein- bis Zweifamilienhäuser zu planen. Wie Sie selber ausführten, wird in der Begründung aufgeführt, dass das Gebiet durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sei. Folglich sollte auch bei dieser Bebauung geblieben werden. Das Hochhaus wird als „Ausreißer“ bezeichnet. Das umgebaute Thermalbad gehört zu diesem Ausreißer-Komplex und sollte nicht als neuer Maßstab hergenommen werden. Der in der Begründung gewünschten Kaltluftführung kann durch eine lockere Bebauung ebenfalls besser Rechnung getragen werden.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche in der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, auch in Bezug auf die Größenordnung von Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen, wird die mögliche Versiegelung wirksam begrenzt. Darüber hinaus sind kompakte Gemeinschafts-Tiefgaragen, die unterhalb der Gebäude untergebracht werden, deutlich flächensparender als die für Einfamilienhaussiedlungen typischen oberirdischen Garagen oder Carports und deren jeweiligen Zufahrten. Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

		Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße bereits vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann. Bei der Dimensionierung der zulässigen Bebauung an der Waldstraße spielen folgende Aspekte eine Rolle: • Die vorgesehene Bebauung an der Waldstraße nimmt die Bebauung der direkt anschließenden Dr.-Max-Isserlin-Straße auf und ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt. • Der neue Rathausstandort als zentrale Einrichtung der Stadt ist für das direkt benachbarte Medico-Palais vorgesehen. Eine Einfamilienhausbebauung wäre für diesen Standort in der Nähe des Stadtzentrums mit gutem ÖPNV-Anschluss nicht angemessen: Hier soll daher durch eine zwar aufgelockerte, aber etwas urbanere Baustruktur der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. • Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weist eine deutlich dichtere Bebauung auf. • Die Bebauung wird mit den Schmalseiten der Gebäude zur Waldstraße ausgerichtet, so dass hier trotz der Geschosswohnungsbauten ein kleinteilig bebautes Straßenbild erzeugt wird. • Die Bebauung in Bezug auf die Versiegelung der Grundstücke ist nicht größer, als dies in der Umgebung der Fall ist bzw. zulässig ist. • Der dem Plangebiet gegenüberliegende Anbau an das Hochhaus entfaltet mit vergleichbarer Größenordnung in dieser Umgebung ebenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Eine etwas intensivere Bebauung als durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist daher vor diesem Hintergrund angemessen.
16.5	Bäume Das derzeit noch parkartige Gelände ist mit 29 Laubbäumen bewachsen. Deren Erhalt wird zwar gefordert, doch gleichzeitig eingeräumt, dass dies ggfs. nicht möglich sei. Bei der geplanten dichten Bebauung und den noch nicht absehbaren	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die darin vertretene Auffassung wird jedoch nicht geteilt.

	notwendigen Erdbewegungen ist abzusehen, dass die Schutzmaßnahmen keine Wirkung zeigen werden und kaum ein Baum überleben wird.	Der Erhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen möglich. Sollten Baugruben in den Nahbereich der Bäume rücken, können technische Maßnahmen wie z.B. Handausschachtung oder Wurzelvorhang ergriffen werden, um den Erhalt zu sichern. Weiterhin sieht die Festsetzung einen Ersatz der Bäume vor, wenn der Erhalt im Rahmen von Bau- oder Sanierungstätigkeiten nicht möglich sein sollte.
16.6	Verkehr Es wird in der Begründung lapidar festgestellt „Durch die wenigen hinzukommenden Wohnungen ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des KFZ-Verkehrsaufkommens zu rechnen.“ Solche Feststellungen ohne nähere Betrachtung sind nicht haltbar. Schon jetzt hat der Müllwagen Schwierigkeiten, auf der Schillerstraße durchzukommen, und jedes einzelne parkende Fahrzeug mehr verschärft die Situation. Sie teilten und in Ihrer Antwort vom 30.05.2018 mit, dass verkehrstechnischen Problemen ggf. durch entsprechenden Straßenausbau begegnet werden. Dies ist für uns schwer vorstellbar oder fast unmöglich in Betrachtung der umliegenden Straßen wie: Schillerstr., Waldstr., Kleiststr. und Parkstraße.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus stets auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die entsprechenden vorgesehenen Zufahrten zur Schillerstraße erzeugen bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten keine zusätzlichen Gefahrensituationen. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen können durch verkehrsordnende Maßnahmen verhindert werden. Verkehrsordnende Maßnahmen sind aber nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplans. Eine Zunahme von 60 KFZ durch höchstens 30 Wohnungen, verteilt auf zwei Straßen, erfordert vor dem Hintergrund, dass lt. Bestandsanalyse des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus hier kein Unfallschwerpunkt festgestellt wurde, kein eigenes Verkehrsgutachten. Auch die erfolgte Beteiligung der zuständigen Behörden führte nicht zu einem anderen Ergebnis. Demgegenüber wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts der Stadt durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen eine Verminderung des KFZ-Verkehrs zugunsten einer Steigerung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs erfolgen.
16.7	Die in diesem Schreiben aufgelisteten Argumente zeigen die Notwendigkeit, den Bebauungsplan den Wohngebietsteil betreffend, zu überdenken und teilweise neu zu konzipieren. Im weiteren Punkten schließen wir uns dem noch ausstehenden Schreiben von RA L.B. an." [s. Schreiben Nr.3]	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.
17	**Schreiben vom 16.11.2021**	
17.1	**<u>Inhalt:</u>** "... wir bedanken uns für Ihr Schreiben von 11.10.2021, in dem Sie zu den von uns vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Burgberg Stellung nehmen. Leider müssen wir feststellen, dass Sie unseren Anregungen überwiegend nicht folgen und lediglich planen, die vorgesehene Anzahl von Wohnungen geringfügig zu reduzieren: Ein Bebauungsplan für „3 Geschosswohnungsbauten mit 2 bis 3 Geschossen und ca. 20 Wohnungen" (sowie Tiefgarage) entspricht allerdings nach wie vor weder einer „für das Plangebiet prägenden kleinteiligen Bebauung der Umgebung" noch einer „behutsamen Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung". In der Waldstraße stehen bisher freistehende Einzelhäuser/Villen mit 1-2 Wohnungen. Einziger „Ausreißer" („O"- Ton Bebauungsplanentwurf) ist das ehemalige Thermalbadgelände mit dem Hochhaus und dem neuen 2-geschossigen Vorbau (übrigens NICHT 3-geschossig, wie im Bebauungsplan beschrieben).	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Dimensionierung der zulässigen Bebauung an der Waldstraße spielen folgende Aspekte eine Rolle: • Die vorgesehene Bebauung an der Waldstraße nimmt die Bebauung der direkt anschließenden Dr.-Max-Isserlin-Straße auf und ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt. • Der neue Rathausstandort als zentrale Einrichtung der Stadt ist für das direkt benachbarte Medico-Palais vorgesehen. Eine Einfamilienhausbebauung wäre für diesen Standort in der Nähe des Stadtzentrums mit gutem ÖPNV-Anschluss nicht angemessen: Hier soll daher durch eine zwar aufgelockerte, aber etwas urbanere Baustruktur der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. • Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weist eine deutlich dichtere Bebauung auf. • Die Bebauung wird mit den Schmalseiten der Gebäude zur Waldstraße ausgerichtet, so dass hier trotz der Geschosswohnungsbauten ein kleinteilig bebautes Straßenbild erzeugt wird. • Die Bebauung in Bezug auf die Versiegelung der Grundstücke ist nicht größer, als dies in der Umgebung der Fall ist bzw. zulässig ist. • Der dem Plangebiet gegenüberliegende Anbau an das Hochhaus entfaltet mit vergleichbarer Größenordnung in dieser Umgebung ebenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Eine etwas intensivere Bebauung als durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist daher vor diesem Hintergrund angemessen.
17.2	Neben diesem Einwand, dass die Geschossbauformation sich optisch eher schwer in das bestehende Umfeld integrieren lässt, sehen wir aber insbesondere	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	unsere Kernproblempunkte nach wie vor ungelöst. Gerne stellen wir diese hier nochmals kurz dar: 1. **Risiko von Wasserschäden in unserem Innenhof (zwischen Neubau und Hochhaus), den dortigen Erdgeschosswohnungen sowie der Tiefgarage:** Im August 2020 wurde aufgrund von Starkregen die Kronberger Straße sowie der alte Kurpark aufgrund des Versagens der Kanalisation überschwemmt, die Waldstraße blieb hiervon verschont, da das Wasser vom Boden des Burgbergs aufgenommen werden konnte. Anzahl und Ausmaße von Starkregen werden in den kommenden Jahren aufgrund der Klimaerwärmung eher zu- als abnehmen, so dass auch hier vor Erteilen einer Baugenehmigung ein sicheres Abfließen der Wassermengen - auch nach Rodung und großflächiger Versiegelung des Burgbergs - sichergestellt sein muss, um so Schäden an den bereits vorhandenen Häusern/Wohnungen abzuwenden.	Grundsätzlich müssen Eigentümer gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz selbst dafür Sorge tragen, dass das Oberflächenwasser, das auf ihren Grundstücken anfällt, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten wird, um erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden. Das geschieht am Burgberg zum Beispiel durch im Bebauungsplan festgesetzte Retentionszisternen, deren Mindestgröße mit einem Beschluss von der Stadtverordnetenversammlung für das Plangebiet sogar im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen erhöht wurde. Dies wird ergänzt durch Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen. In der Ausführungsplanung werden auch Entwässerungsrinnen, -mulden und Ähnliches zum Tragen kommen. Dadurch wird das anfallende Oberflächenwasser reduziert, der Rest wird gedrosselt an die Kanalisation abgegeben. Es ist daher nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.
17.3	2. Erhebliche Bedenken haben wir auch im Hinblick auf die **Abwasserentsorgung**, die - wie im Bebauungsplan dargestellt- erweitert werden muss. In diesem Zusammenhang muss neben dem Umfang der erforderlichen Arbeiten aber auch die Frage der Kostenübernahme für die Erschließungskosten durch die Erwerber/Eigentümer der Baugrundstücke vor Erteilung einer Baugenehmigung abschließend geklärt sein.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig von den möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist eine Erneuerung des Kanals in der Waldstraße bereits vorgesehen. Der Kanal wird dann selbstverständlich ausreichend dimensioniert, so dass auch das neue Wohngebiet ohne Probleme angeschlossen werden kann.
17.4	3. **Risiko des Abrutschens des Hangs durch terrassenförmiges Abtragen des Baugrundes und Entstehen von Rissen in den umliegenden Häusern:** diese Bedenken sehen wir durch die Stellungnahme des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie bestätigt. Hier wurde auf einen problematischen Baugrund und das bestehende Risiko von Bodenbewegungen hingewiesen. Die in diesem Zusammenhang beauftragte geotechnische Stellungnahme des Instituts für Geotechnik erscheint uns hier nicht weitreichend genug (Bohrtiefe im Hinblick auf Tiefgarage? Anzahl Bohrungen?), die daraus resultierenden	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur

	Empfehlungen für die jeweiligen Bauherren nicht verbindlich genug, als dass unsere Bedenken hiermit ausgeräumt werden könnten.	Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt.
17.5	4. Unseren Einwand, die **Verkehrs- und Parksituation** sowohl während der Bauphase als auch im Anschluss daran bereits jetzt zu überdenken und auf jeden Fall ausreichend (d.h. 2 pro Wohnung) Tiefgaragen/Stellplätze an den Häusern als verbindlich festzulegen, können wir nur nochmals wiederholen - das aktuelle Verkehrsaufkommen führt bereits jetzt zu Rückstaus in Verbindung mit einer starken Lärm- und Luftbelästigung. Auch die Parksituation wird sich durch die ebenfalls angedachte neue Nutzung des Medico-Palais verschärfen - auch trotz der von Ihnen angeführten guten öffentlichen Anbindung. Ihre Aussage, dass *„sich aufgrund der wenigen hinzukommenden Wohnungen die Verkehrsbelastung in der Umgebung nicht signifikant erhöhen wird"*, erschließt sich uns nicht.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist geregelt, dass bei großen Wohnungen über 72 qm zwei Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen sind und immer auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden ist. Die Stellplatze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Eine Zunahme von 60 KFZ durch höchstens 30 Wohnungen, verteilt auf zwei Straßen, erfordert vor dem Hintergrund, dass lt. Bestandsanalyse des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus hier kein Unfallschwerpunkt festgestellt wurde, kein eigenes Verkehrsgutachten. Auch die erfolgte Beteiligung der zuständigen Behörden führte nicht zu einem anderen Ergebnis. Bei angenommenen 4 Fahrten täglich würde aus der Umsetzung des Bebauungsplans, bezogen auf die Wohnbebauung, eine Zunahme von insgesamt 240 Fahrten, über den ganzen Tag verteilt, resultieren. Eine Zunahme in dieser Größenordnung wäre bereits bei einem etwas intensiveren Ausbau der Wohnnutzung in den benachbarten Gebieten möglich. Zum Vergleich: Die Kronberger Straße ist mit 7.000 - 9.000 Fahrten pro Tag belastet. Demgegenüber wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen eine Verminderung des KFZ-

		Verkehrs zugunsten einer Steigerung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs erfolgen. In Bezug auf das Medico-Palais ist festzustellen, dass die Nutzung als Verwaltungsstandort zusätzlichen Verkehr auslösen wird. Im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung wird daher die Erschließungssituation geprüft und es werden ggfs. die erforderlichen verkehrsordnenden Maßnahmen ergriffen. Hierdurch kann die Sicherheit für den Fuß-/Radverkehr verbessert und die fehlgeleitete Nutzung des öffentlichen Raums zum dauerhaften Abstellen von KFZ, das eigentlich auf den Stellplätzen der privaten Grundstücken erfolgen sollte, vermieden werden.
17.6	Wir regen daher an, auch für die Waldstraße eine begrenzte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern/Villen mit 1-2 Wohnungen und mit höchstens 2 Geschossen vorzusehen - ähnlich der Planung für die Schillerstraße. Da der Burgberg dadurch um einiges weniger abgetragen werden müsste, würde dies die gesamte Thematik entschärfen, einer behutsamen Weiterentwicklung der Waldstraße und Schillerstraße gerecht werden und somit den Medico-Palais als Wahrzeichen und zukünftiges Rathaus prominenter hervorheben und den Bedenken der Anwohner entgegenkommen.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Dimensionierung der zulässigen Bebauung an der Waldstraße spielen folgende Aspekte eine Rolle: • Die vorgesehene Bebauung an der Waldstraße nimmt die Bebauung der direkt anschließenden Dr.-Max-Isserlin-Straße auf und ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt. • Der neue Rathausstandort als zentrale Einrichtung der Stadt ist für das direkt benachbarte Medico-Palais vorgesehen. Eine Einfamilienhausbebauung wäre für diesen Standort in der Nähe des Stadtzentrums mit gutem ÖPNV-Anschluss nicht angemessen: Hier soll daher durch eine zwar aufgelockerte, aber etwas urbanere Baustruktur der Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden. • Die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung weist eine deutlich dichtere Bebauung auf. • Die Bebauung wird mit den Schmalseiten der Gebäude zur Waldstraße ausgerichtet, so dass hier trotz der Geschosswohnungsbauten ein kleinteilig bebautes Straßenbild erzeugt wird. • Die Bebauung in Bezug auf die Versiegelung der Grundstücke ist nicht größer, als dies in der Umgebung der Fall ist bzw. zulässig ist.

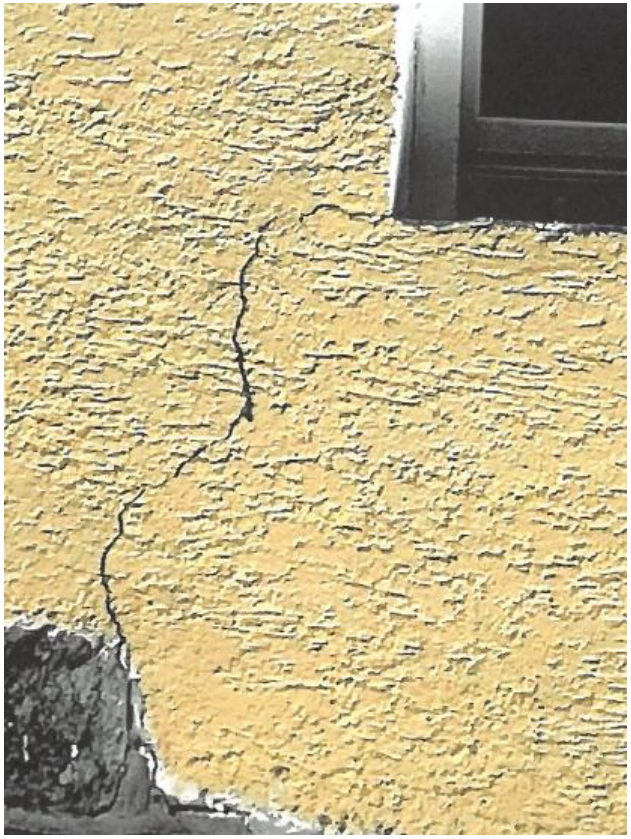
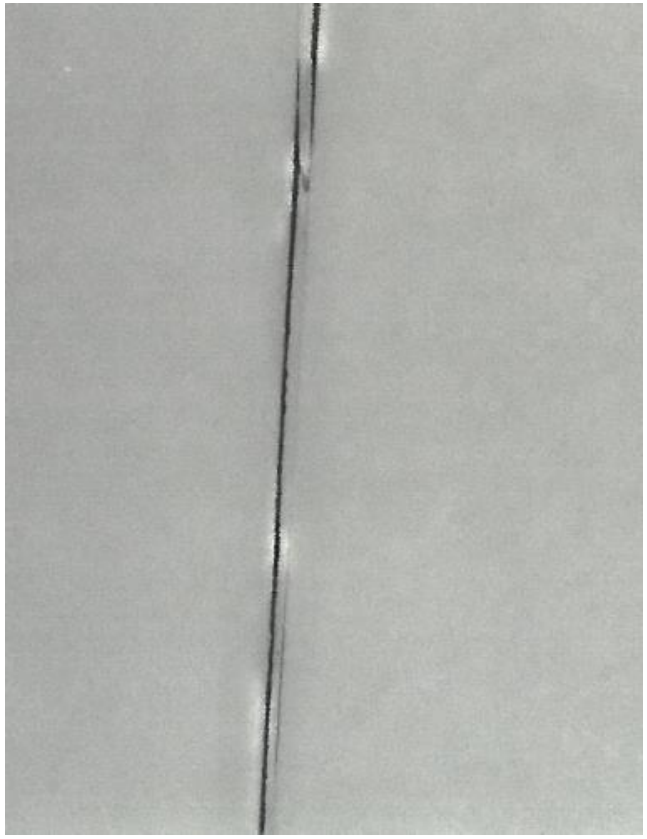
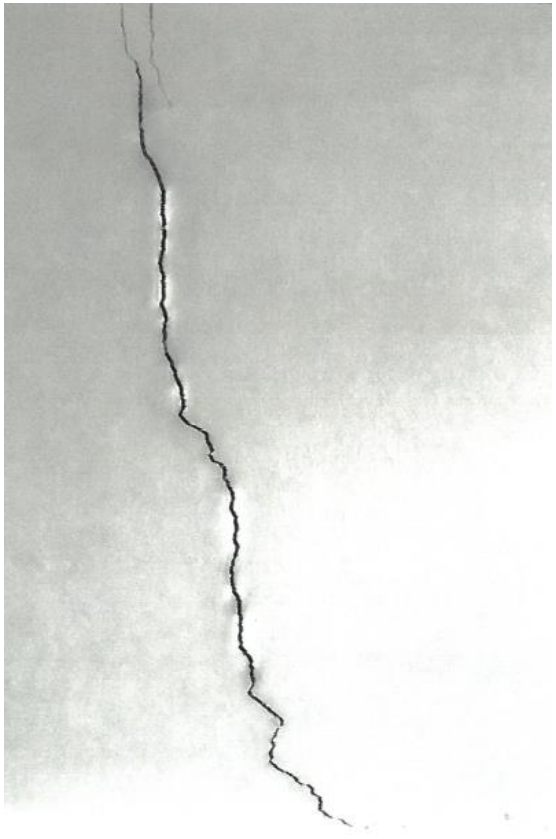
		• Der dem Plangebiet gegenüberliegende Anbau an das Hochhaus entfaltet mit vergleichbarer Größenordnung in dieser Umgebung ebenfalls keine städtebaulichen Spannungen. Eine etwas intensivere Bebauung als durch Ein- und Zweifamilienhäuser ist daher vor diesem Hintergrund angemessen.
17.7	Wir schließen uns hier den Einwänden und Anregungen der Nachbarschaft - s. auch Schreiben Rechtsanwalt B. [s. Schreiben Nr. 3] vom 11.11.2021 - an und bitten Sie, weitere Analysen/Untersuchungen durchzuführen und den Bebauungsplan anzupassen. Wir sehen die Stadtverwaltung Bad Soden durchaus in der Verantwortung, dafür Sorge zu tragen, dass durch neue Bebauungspläne Bestandsgebäude und Anwohner nicht in Mitleidenschaft gezogen werden."	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.

18	Schreiben vom 19.11.2021	
18.1	**Inhalt:** "... Ich teile in vollem Umfang die Ausführungen von Rechtsanwalt B. in seinem Schreiben v. 11.11. 2021, welches er im Auftrag von Dr. S. an die Stadt gerichtet hat. Ich schließe mich den dort gegebenen Anregungen in vollem Umfang an. [s. Schreiben Nr. 3]	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.
18.2	Zur zukünftigen Verkehrssituation : Ich wohne im Wendhammer, Schillerstr. ... Täglich muss ich mehrere Male die Schillerstr. in Richtung Kronberger Str. befahren. Die heutige Verkehrssituation ist schon jetzt sehr gefährlich einmal wegen der vielen am Straßenrand parkenden Fahrzeuge zum andern wegen des zunehmenden Verkehrs. Wie soll dieses Chaos erst sein, wenn Baufahrzeuge, Baukräne und Handwerkerfahrzeuge im Kurvenbereich stehen ? Für uns Anwohner wird dann zeitweise kein Durchkommen sein. Ebenso für Feuerwehr, Krankenwagen und dergleichen. Die Schillerstr. kann ab Hausnummer 5 nicht als Einbahnstraße benutzt werden, denn es handelt sich um eine Sackgasse. Es ist zu befürchten, dass die Anwohner der neu zu bauenden Häuser an der Schillerstr. ihre Fahrzeuge auf der Straße parken werden, ebenso die Fahrzeuge der zu erwartenden Besucher. Ich rege deshalb an, die westlich gelegenen beiden Gebäude des WA 1 nicht zu planen. Das verkürzt die Bauzeit und verringert die Verkehrsbelastung."	**Beschlussvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus stets auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die entsprechenden vorgesehenen Zufahrten zur Schillerstraße erzeugen bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten keine zusätzlichen Gefahrensituationen. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen können durch verkehrsordnende Maßnahmen beseitigt werden. Verkehrsordnende Maßnahmen können aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, ebensowenig Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Verkehrssicherung während der Bauzeit erforderlich sind.

19	Schreiben vom 18.11.2021	
19.1	**Inhalt:** "... fristgerecht möchte ich hiermit erneut Einwände und Anregungen zu dem o.a. Bebauungsplanentwurf einreichen. Zunächst schließe ich mich in allen Punkten den Einwendungen des Rechtsanwaltes B. von Herrn S. - am 11.11.2021 unter 24/21L B01 /LB bei der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bad Soden eingereicht - an. [s. Schreiben Nr. 3]	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlüsse zum Schreiben Nr. 3 werden der Information über das Ergebnis der Abwägung beigefügt.
19.2	Darüber hinaus möchte ich folgende konkretisierenden Einwände geltend machen. **Bodenbeschaffenheit und Wasserabfluss** Mein Haus, Schillerstraße ..., weist erhebliche Rissbildungen auf **(Foto 1,2,3)**, die ich von einem Statiker habe untersuchen lassen. Seiner Meinung nach beruhen sie auf dem total veränderten Grundwasserspiegel und der veränderten Wasserabflüsse durch den Bau der 3 Häuser Schillerstraße 6, 8 und 10 auf der anderen Straßenseite mir gegenüber. Seinerzeit wurde der Hang komplett abgegraben bis auf ein Niveau von mehreren Metern unter der Straßenoberfläche der Schillerstraße und danach eine Betonplatte gegossen auf der die Häuser errichtet wurden. Nach Fertigstellung der Häuser wurde dann rund um diese nur in geringem Umfang Erde angeschüttet. Der eigentliche gewachsene Boden ist seitdem auf der gesamten rechten Straßenseite im Bereich dieser Häuser nicht mehr vorhanden. Dieselbe Vorgehensweise ist bei den Bauten auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr.76 „Burgberg“ ebenfalls zu erwarten. Es ist daher dringlichst geboten, die Bodenbeschaffenheit mit Bohrungen in ausreichender Tiefe - deutlich bis unter das Niveau der Waldstraße, auch im Bereich der Schillerstraße sollte in diese Tiefe gebohrt werden - zu überprüfen und klare Hinweise für die Bauherren zu geben, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Nachbarn vor massiven Schäden ihrer Häuser zu bewahren. Für neu entstehende Schäden an meinem Haus, werde ich die Stadt Bad Soden haftbar machen, falls eine entsprechende Vorgehensweise nicht gewährleistet ist.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein geotechnischer Vorbericht erstellt, der die generelle Bebaubarkeit des Planungsgebiets festgestellt hat. Vor dem Hintergrund der vielen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken und der damit einher gehenden Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurde der Bodengutachter aber erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gutachter kommt darin zu dem Schluss, dass eine genauere Begutachtung zwar auf dieser Planungsebene nicht erforderlich ist, aber doch aufgrund der sehr unterschiedlichen Geologie zwingend im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu erfolgen hätte. Ein Hinweis auf die besonderen geologischen Bodenverhältnisse und das **zwingend** für **jedes** Bauvorhaben zu verankernde geotechnische Berichtswesen nach den Vorgaben des Eurocode 7 i.V.m. DIN 4020 wird daher im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt. Die Stellungnahme des Bodengutachters, die u.a. auch die Thematik der möglichen tieferen Bodeneingriffe behandelt, wird zusätzlich zum bereits vorgelegten geotechnischen Vorbericht der Begründung beigefügt.
19.3	**Verkehrssituation Schillerstraße** In den "Abwägungen aus der frühzeitigen Beteiligung“, Anlage 1 der Vorlage Nr.19/2021/0055 vom 31 .5.2021, unter L.B. in Vertretung für mich, wird unter Punkt 2.10 angeregt, das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen und die	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis und die Fotos werden zur Kenntnis genommen.

	schon heute bestehende Blockierung von Einsatzfahrzeugen und Müllabfuhr im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Dies wurde mit der Begründung abgelehnt, die wenig hinzukommenden Wohnungen würden zu keiner signifikanten verkehrlichen Belastung führen. Dem ist entschieden zu widersprechen und ich lege als Zeichen der Begründung meiner Einwände Fotos bei.	Da in den Straßenquerschnitt der Schillerstraße durch die Planung nicht eingegriffen wird, die zusätzlich benötigten Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen sind und zur Senkung des Parkdrucks bei Bedarf verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. der Erlass von Parkverboten ergriffen werden können, wird hier im Rahmen des Bebauungsplans kein Handlungsbedarf gesehen.
19.4	**Im Einzelnen.** In der Schillerstraße sollen 5 Ein-oder Zweifamilienhäuser gebaut werden können. Pro Wohneinheit sind in der Schillerstraße im unteren Teil vor der uneinsichtigen Kurve im Durchschnitt 3 Autos derzeit vorhanden. Bei 5 Einfamilienhäusern zusätzlich bedeutet dies 15 Autos und bei 5 Zweifamilienhäusern 30 Autos zusätzlich. Die gegenwärtige Stellplatzverordnung verlangt 1,5 nachgewiesene Parkplätze pro Wohneinheit. Das bedeutet, im Falle von 5 Einfamilienhäusern stehen mindestens 8 Autos und im Falle von 5 Zweifamilienhäusern 15 Autos zusätzlich auf der Straße, da sie ja dort parken müssen und werden. Gegenwärtig besteht keinerlei Einschränkung bezüglich Park- oder Halteverbot in der gesamten Schillerstraße auf beiden Seiten sowie ein Tempolimit von 30 km/h. **Fotos 4** zeigt, die bestmögliche Situation für die Müllabfuhr; es parken nur Autos auf einer Straßenseite, die Müllabfuhr kommt gerade noch durch. Für jedes weitere Einsatzfahrzeug (Rettungswagen, Feuerwehr) ist der Weg versperrt. Das Foto zeigt auch die gefährliche, uneinsichtige Kurve, was durch die parkenden Autos noch verschlechtert wird. **Foto 5** zeigt die Situation, wenn ein langer Lastwagen oder Lastwagen mit Anhänger in den oberen Teil der Schillerstraße fahren muss. Da der Wendehammer ein Drehen nicht zulässt, muss der LKW rückwärts wieder die gesamte Straße runterfahren. Wenn nur ein einziges Auto dort parkt, in diesem Fall nur ein kleiner Smart, wird dies zu einem so gefährlichen Vorgehen, dass sogar der Bürgersteig beim Rückwärtsfahren mit einbezogen werden muss. Wenn man bedenkt, dass eigentlich auf der von oben kommend rechten Fahrbahnseite auch geparkt werden dürfte, mag man sich die Situation gar nicht mehr vorstellen. Wenn nun die oben geschilderte Zahl an Autos noch zusätzlich dort parken müssen, da sie ja keine ausreichenden Stellplätze nachweisen müssen, wird es fatal	**<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Die darin vertretene Auffassung wird nicht geteilt. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus sind die erforderlichen Stellplätze stets auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 72 qm sind dies 2 Stellplätze. Dass generell in jedem Haushalt mit drei KFZ zu rechnen ist, entspricht nicht den Erfahrungen der Stadt. Sollte es aufgrund des hohen PKW-Aufkommens oder der Nicht-Nutzung der eigenen Stellplätze zu verkehrlichen Problemen kommen, können verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. Parkraumbewirtschaftung oder Parkverbotszonen ergriffen werden. Die Flächen für Stellplätze und damit auch die möglichen Zufahrten sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt worden. Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Behörden ergab sich hierzu kein Handlungsbedarf. Die vorgesehenen Zufahrten zur Schillerstraße erzeugen bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten keine zusätzlichen Gefahrensituationen, die durch verkehrsordnende Maßnahmen nicht ausgeglichen werden könnten. Verkehrsordnende Maßnahmen wie die Einschränkung von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum können aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, ebensowenig Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Verkehrssicherung während der Bauzeit erforderlich sind.

	und die eingangs erwähnte Begründung seitens der Stadt, es käme zu keiner signifikanten verkehrlichen Belastung, ist absolut nicht nachvollziehbar. Es wird daher dringlichst angeregt bzw. gefordert, die Stellplatzordnung der Stadt Bad Soden im Bereich des Bebauungsplanes Burgberg den Gegebenheiten anzupassen und die Zahl der nachzuweisenden Parkplätze pro Wohneinheit auf mindestens 2,5 zu erhöhen.	
19.5	Eine Anpassung der zum Parken und Halten freigegebenen Straßenseiten und eine weitere Geschwindigkeitsbeschränkung in der unübersichtlichen Kurve könnte unabhängig davon schon sofort angeordnet werden und die auch jetzt schon bestehende gefährliche Situation entschärfen.	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird außerhalb des Verfahrens zur Kenntnis genommen. Verkehrsordnende Maßnahmen betreffen nicht den Regelungsgehalt eines Bebauungsplans.
19.6	Ich gehe davon aus, auch ohne weitere anwaltliche Betreuung für meine Einwände eine qualifizierte, individuelle Antwort zu erhalten."	**Beschlussvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19	Anlagen Foto 1-3   

19	Anlagen Foto 4+5