



---

## **KURZBEGRÜNDUNG**

**Zur vereinfachten 3. Änderung gemäß § 13 BauGB  
des Bebauungsplanes Nr. 1  
mit integriertem Landschaftsplan  
„Südlich der Hasselstraße“**

der Stadt Bad Soden am Taunus,  
Stadtteil Bad Soden

Stand: April 2014

Stadt – und Objektplan, Horrer Dipl. – Ing. Architekt und Stadtplaner  
Zum Quellenpark 10, 65812 Bad Soden, Tel: 06196/ 65 201 -10, Fax: -19  
[reiner.horrer@stadt-objektplan.de](mailto:reiner.horrer@stadt-objektplan.de)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 25.08.2010 mehrheitlich beschlossen, grundsätzlich dem Neubau einer 6-gruppigen U-3-Einrichtung (Krabbler) auf dem Gelände der Evangelischen Kirchengemeinde Bad Soden am Taunus, Händelstraße 50, mit geringen Umbaumaßnahmen der Einrichtung Schubertstraße 8, zuzustimmen.

Aufgrund des seit 2013 geltenden Rechtsanspruchs auf einen U-3 Platz, gab es mangels Alternativen im Jahr 2011 nur die Option zum Bau einer 6-gruppigen U-3 Einrichtung. In der Zwischenzeit wurden allerdings weitere Möglichkeiten zur Schaffung von U-3 Plätzen möglich, die zu wesentlich geringen Investitionskosten erstellt werden konnten.

Vor diesem Hintergrund wurden weitere Gespräche mit der Kirchengemeinde Bad Soden am Taunus und dem Architekturbüro geführt. Hieraus ergab sich folgende neue Variante. Die bestehende Einrichtung Schubertstraße 8 wird nach wie vor erhalten und weiter betrieben sowie um einen 4-gruppigen Neubau der U-3 Einrichtung (anstelle 6-gruppig) ergänzt. Erforderlich ist hierzu eine Verbindung zwischen der Bestandskita und dem 4-gruppigen Neubau.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde, ebenso das Nachgrundstück, Händelstraße 48., welches nicht den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand hat. Dies soll im Rahmen einer Grenzneuregelung korrigiert werden. Weiter ist eine Grundstücksvereinigung der Parzellen erforderlich, auf denen die Kita errichtet wird.

Das Gelände hat einen Höhenversprung von ca. einem Geschoss – sodass das Hauptgeschoss des Neubaus sich auf gleicher Ebene wie der Altbau befindet. Auf dieser Ebene ist auch der spätere Hauptzugang, das Untergeschoss des Neubaus ist ebenerdig zur Händelstraße.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bad Soden am Taunus die planungsrechtliche Voraussetzung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu schaffen.

Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 520/2 und 520/3 (Händelstraße 50 und 52), 521 (Händelstraße 48) teilweise sowie 536/1 (Schubertstraße 8), die sich alle im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Bad Soden am Taunus befinden.

Für das Planänderungsgebiet sieht der gültige B-Plan folgende Nutzungen vor: Gemeinbedarfsfläche für die Flurstücke 536/1, 520/2 und 520/3. Ein kleiner Teil des Flurstückes 521 welches als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist wird hier als nicht überbaubare Fläche des Wohngebietes mit einbezogen. Anlass hierzu ist die geringfügige Erweiterung des Grundstückes 521 zur Wahrung des Grenzabstandes und Vorbereitung zur Grenzregelung.

Im Planänderungsgebiet ist zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr.1 lediglich das Grundstück Schubertstraße 8 bebaut mit einer Kindertagesstätte der Kirchengemeinde. Die übrigen Grundstücke waren zum damaligen Zeitpunkt Leergrundstücke. (Auf dem Grundstück Händelstraße 48, jedoch außerhalb des Planänderungsgebietes, befindet sich ein im Eigentum der Kirchengemeinde befindliches Wohngebäude.) Auf dem Grundstück Händelstraße 52 hat die Kirchengemeinde in der Zwischenzeit seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein dessen Vorgaben entsprechendes Gemeindezentrum errichtet.

Die Kirchengemeinde beabsichtigt, in Kooperation mit der Stadt Bad Soden am Taunus auf dem verbliebenen Leergrundstück Händelstraße 50 eine Kinderbetreuungseinrichtung für Unter-3-Jährige zu errichten. Sie soll 40 Plätze in 4 Gruppen zu je 10 Plätzen bieten. Außerdem soll diese U-3-Einrichtung baulich mit der bestehenden Kindertagesstätte Schubertstraße 8 verbunden werden. Die Stadt Bad Soden am Taunus möchte damit das Platzangebot für Unter-3-Jährige in Bad Soden von 26,11 % (Stand 2010) auf die gesetzlich (Kinderförderungsgesetz) geforderte Quote von 35 % anheben.

Zu diesem Zweck haben die Stadt Bad Soden am Taunus und die Evangelische Kirchengemeinde Bad Soden am Taunus einen Vertrag zum Neubau, Betrieb und zur Finanzierung der o.g. U-3-Einrichtung geschlossen. (Grundsatzbeschluss der StVV vom 25.08.2010, Vertragsbeschluss der StVV vom 22.06.2011, genehmigt am 06.07.2011), sowie weiterführende Beschlüsse vom November 2013.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist es, wie vor beschrieben, erforderlich den Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich der Hasselstraße“ in einem kleinen Teilbereich zu ändern und teilweise umzuwidmen.

- Einige nach rechtskräftigem B-Plan erhaltenswerte Bäume können nicht erhalten werden, hier sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.
- Ansonsten wird lediglich, der bislang eingeschossig ausgewiesene Teilbereich des Kindergartens, auf zwei Geschosse angehoben und die spätere geschlossene Bauweise, bei Ersatz des Alten Kindergartens, durch eine Neubebauung der Gestalt vorbereitet, dass hier nunmehr geschlossene Bauweise zulässig sein soll.
- Zudem sollen im Bereich der "nicht überbaubare Grundstücksfreifläche mit besonderer Einschränkung", abweichend von der bisherigen Ausweisung, auch Stellplätze über das nach der Stellplatzsatzung der Stadt zulässige Maß hinaus ermöglicht werden.

Eine Umweltprüfung ist bei Anwendung des § 13 BauGB nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan bleibt unverändert, sie wird lediglich durch die Kurzbegründung zur 3. Änderung ergänzt, sie wird daher diesem Plan nicht beigefügt.

Im vereinfachten Verfahren werden die durch die Änderung unmittelbar betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer, am Änderungsverfahren nach § 13 BauGB beteiligt. Die Beteiligung soll in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" vom Februar 2006 verwiesen.

Bad Soden am Taunus, den 02.04.2014