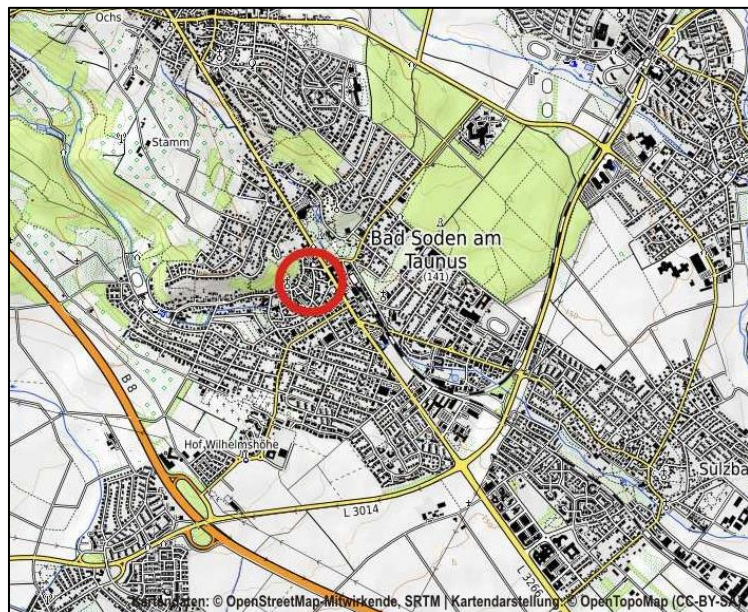


Bebauungsplan Nr. 19 A "Clausstraße"



Begründung

27.03.2023

Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 19 A "Clausstraße"
- Begründung gemäß § 2a BauGB -

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Ziele der Planung.....	3
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen.....	3
	Verfahren	4
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	4
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	5
	Stadtentwicklungskonzept	7
4	Städtebauliche Situation	8
	Baustruktur	8
	Nutzung	9
	Infrastruktur	9
	Individualverkehr, Erschließung, öffentlicher Raum	9
	Grünflächen	10
	Ruhender Verkehr	11
	Öffentlicher Nahverkehr	11
5	Grundzüge der Planung	12
	Art der baulichen Nutzung	13
	Maß der baulichen Nutzung	15
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
	Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtungen	19
	Verkehrsflächen	19
	Private und öffentliche Grünflächen	20
	Flächen mit Gehrecht für die Allgemeinheit	20
	Landesrechtliche Festsetzungen	21
6	Wasserwirtschaftliche Belange	22
	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	22
	Schonung der Grundwasservorkommen	22
	Schutzausweisungen	23
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	24
	Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet	24
	Solegewinnung	24
7	Belange des Umweltschutzes	25
	Umweltprüfung	25
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	25
	Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt	25
	Auswirkungen auf Pflanzen	26
	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	26
8	Technische Infrastruktur	27
9	Kosten, Bodenordnung	28
10	Planstatistik	28

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 A "Clausstraße" befindet sich in der Kernstadt Bad Sodens. Er umfasst in den Fluren 25, 29 und 33 der Gemarkung Bad Soden die in der Übersicht dargestellten Flurstücke. Die Fläche beträgt ca. 3,9 ha.

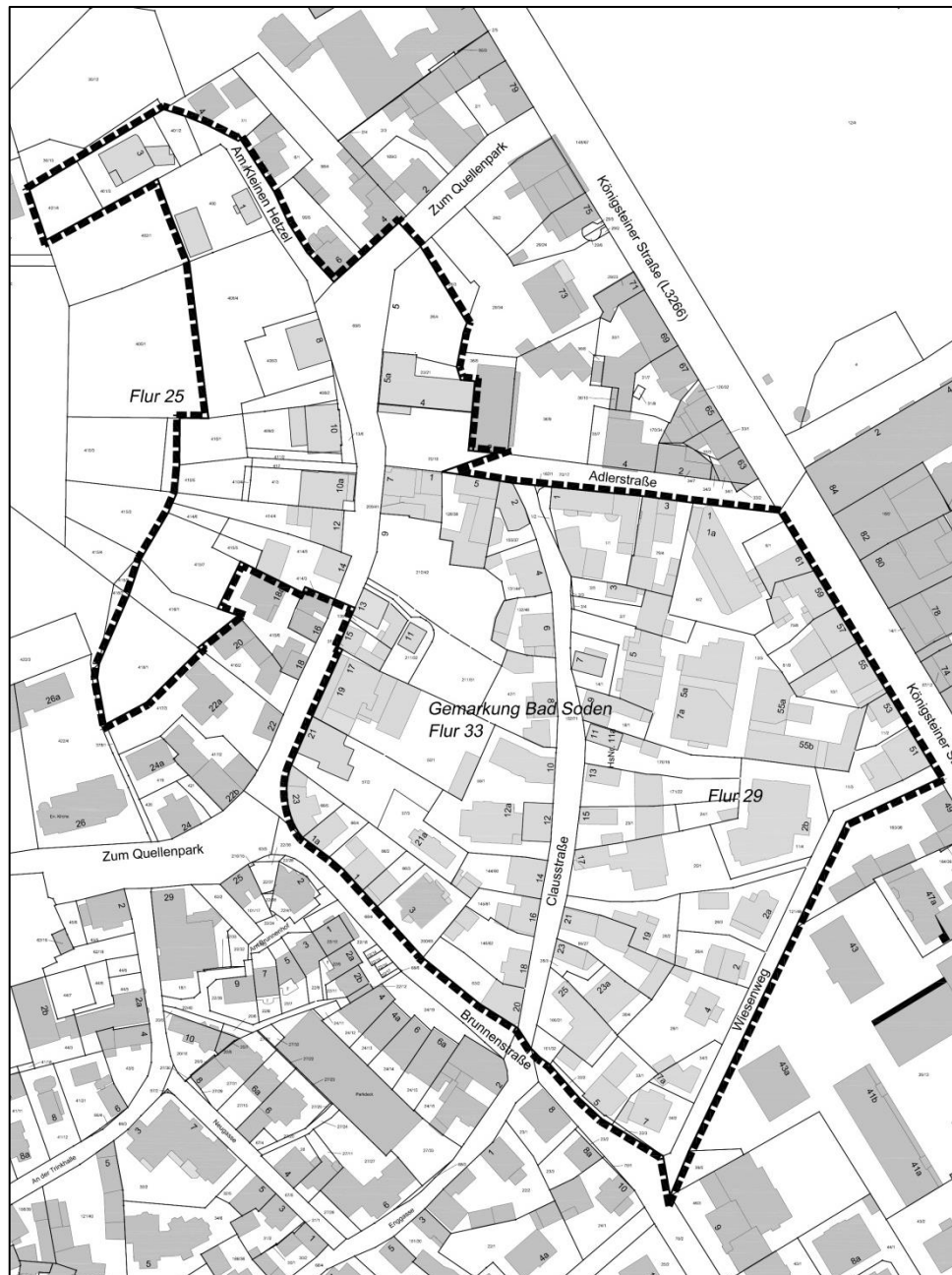


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Straßenblöcke zwischen den Straßen Zum Quellenpark und Clausstraße sowie zwischen Clausstraße und Wiesen-

weg/Königsteiner Straße. Diese Straßenblöcke werden im Norden durch die Adlerstraße und im Süden durch die Brunnenstraße begrenzt.

Weiterhin ist auch die Bebauung westlich der Straße Zum Quellenpark sowie um die Straße "Am kleinen Hetzel" enthalten, die bislang noch nicht planungsrechtlich erfasst wurde. Mit dem Lückenschluss zu den benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 71 A "Kleiner Hetzel" und Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße und Kleiner Hetzel" soll eine flächendeckende planungsrechtliche Ordnung der Kernstadt Bad Sodens erreicht werden.

Das Gelände ist topografisch wenig bewegt, lediglich westlich der Straßen Zum Quellenpark und Am Kleinen Hetzel steigt es signifikant zum Hang des Dachbergs an: Zwischen diesen Straßen und dem Westrand des Geltungsbereichs besteht ein Höhenunterschied von bis zu 13 m.

2 Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbilds des historischen Ortskerns von Bad Soden am Taunus sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung des lebendigen Stadtzentrums. Hierzu sollen Festsetzungen getroffen werden, die auch in Zukunft für bauliche Nutzungen die am historischen Maßstab orientierte Kleinteiligkeit der Bebauung sicherstellen. Die Ansiedlung gewerblicher Nutzung wird durch planungsrechtliche Absicherung und publikumsfreundliche Erschließung erleichtert. Weiterhin soll im Innenbereich des Blocks zwischen den Straßen Zum Quellenpark und Clausstraße eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wurde entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

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

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 a/b "Innenstadt" ist am 28.06.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die Teilung des Geltungsbereichs und Klarstellung der Bezeichnung als Bebauungsplan Nr. 19a "Clausstraße" erfolgte am 04.10.2017. Der Geltungsbereich für diesen Beschluss erstreckte sich zunächst Richtung Norden nur bis zur Adlerstraße bzw. der Liegenschaft Zum Quellenpark 10. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 A um den nördlichen Teil ab der Liegenschaft Zum Quellenpark 10 wurde am 30.01.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

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

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

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden die Baugebietsflächen als "Gemischte Baufläche, Bestand" sowie ein kleiner Teil im Norden als "Grünfläche - Parkanlage" dargestellt.

Weiterhin verläuft entlang der Straße Zum Quellenpark ein "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor".

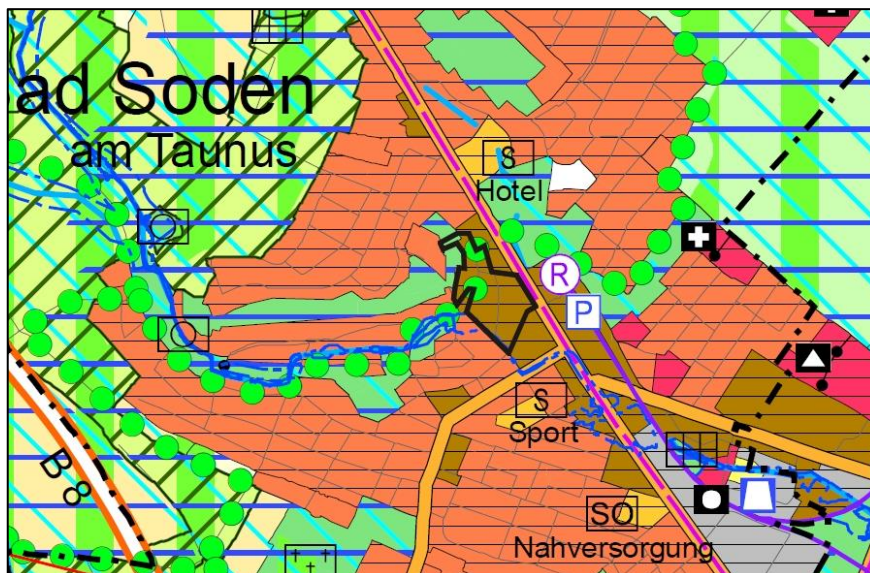


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Mit dem Bebauungsplan werden die Baugebietsflächen, aber auch die Grünfläche, weitestgehend entsprechend der dargestellten Flächennutzung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmäler sowie Teile von denkmalgeschützten Gesamtanlagen.

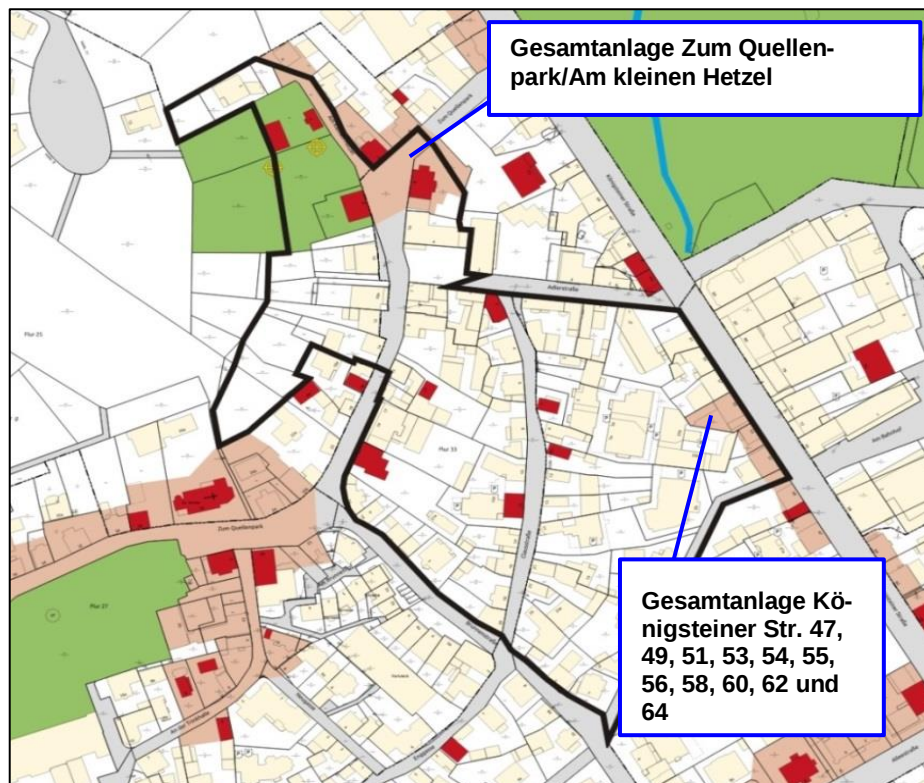


Abb.: Auszug aus dem Plan der Denkmaltopografie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, mit Plangebiet (schwarz umrandet), Kulturdenkmälern (rot), Gesamtanlagen (rosa und grün)

Im Folgenden auszugsweise die Beschreibung bzw. Bewertung der betreffenden Anlagen und Kulturdenkmäler aus der Denkmaltopografie des Landesamtes für Denkmalpflege, Hessen:

- **Gesamtanlage Zum Quellenpark/Am kleinen Hetzel**

"Weitgehend unverfälschter klassizistischer Straßenraum mit für Bad Soden typischen Kurpalais der Zeit um 1840, mit verputzten Fachwerkkonstruktionen und gusseisernen Frei- oder Wintergartenbalkonen. (...) Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen."

- **Gesamtanlage Königsteiner Straße 47, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 62 und 64**

"An der 1817 erbauten Landstraße nach Königstein haben sich einige Abschnitte mit geschlossener historischer Bebauung des 19. Jahrhunderts erhalten. (...) Die historische und städtebauliche Bedeutung dieser Gesamtanlage liegt in der stilistischen Einheitlichkeit der in klassizistischen Formen gehaltenen Bauten, die trotz einiger störender Ladeneinbauten gewahrt ist. (...) Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen."

- **Kulturdenkmal Am Kleinen Hetzel 1, Wohnhaus und Scheune**

"Ehemaliges Gärtnerhaus und Scheune der Villa Reiss (siehe Zum Quellenpark 8). (...) Beide Gebäude stammen vermutlich noch aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts und beziehen sich auf die teilweise erhaltene Parkanlage. (...) Kulturdenkmäler aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen."

- **Kulturdenkmal Zum Quellenpark 8**

"Typisches Bad Sodener spätklassizistisches Palais, 1839 erbaut von dem jüdischen Bankier Enoch Reiss, bedeutender Mäzen Bad Sodens und Miterbauer des Hauses Bethesda (1856), das Mittellose zur Kur aufnahm. (...) Kulturdenkmal aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen."

- **Kulturdenkmal Zum Quellenpark 11**

"Verputztes, zweigeschossiges Fachwerkbauernhaus mit Satteldach, vermutlich entstanden im 18. Jahrhundert, in zweiter Reihe traufständig errichtet. (...) Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen."

- **Kulturdenkmal Zum Quellenpark 21**

"Villa Stefanie, errichtet 1904 als Kurpension und Geschäftshaus. (...) Kulturdenkmal aus künstlerischen Gründen."

- **Kulturdenkmal Clausstraße 2**

"Wohn- und Geschäftshaus, um 1800 entstanden. (...) Kulturdenkmal aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen."

- **Kulturdenkmal Clausstraße 7**

"Schräg in den Straßenraum ragendes Fachwerkwohnhaus aus der Mitte oder aus dem späten 16. Jahrhundert. (...) Das Haus Clausstraße 7 liegt im zentralen Bereich des ehemaligen Dorfes Soden. Es ist eines der ältesten Siedlungszeugnisse der heutigen Stadt und nicht nur von besonderer baugeschichtlicher, sondern auch sozialgeschichtlicher Bedeutung. (...) Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen."

- **Clausstraße 11**

"Giebelständiges, zweigeschossiges und verputztes Fachwerkwohnhaus, wahrscheinlich im 18. Jahrhundert erbaut (...) Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen."

- **Clausstraße 12**

"Traufständiges, eingeschossiges Fachwerkhhaus, um 1800 errichtet und im wesentlichen erhalten. (...) Das Objekt ist aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen."

Sowohl die Gesamtanlagen als auch die einzelnen Kulturdenkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, ebenso das im Plangebiet vorhandene Naturdenkmal "Eiche am Paul-Reiss-Haus".

Weiterhin sind lt. Auskunft der HessenArchäologie im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe Fundstellen der Jungsteinzeit, der Eisenzeit, der Römischen Kaiserzeit sowie des Mittelalters bekannt. Zudem umfasst das Plangebiet den historischen Altortbereich von Soden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

a) Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere

Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 18 HDSchG erforderlich werden.

b) Eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma muss mittels einer Bau- beobachtung beim Mutterbodenabtrag, bei Abrissarbeiten und bei Bodeneingriffen die Maßnahmen begleiten.

c) Beim Auftreten bedeutender Reste vorgeschichtlicher Siedlungen, Gräber oder anderen Kulturdenkmälern gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 (5) HDSchG). Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Diese Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Das ehemalige Kulturdenkmal Zum Quellenpark 5 wurde mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises während der Aufstellung des Bebauungsplans abgerissen. Es soll durch einen Neubau ersetzt werden, der alle wesentlichen historischen Merkmale des Kulturdenkmals berücksichtigt. Soweit diese städtebaulich von Belang sind, sind sie als Festsetzungen für das betreffende Grundstück in den Bebauungsplan übernommen worden, s.a. Kapitel "Grundzüge der Planung".

Stadtentwicklungskonzept

Das im September 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stadtentwicklungskonzept sieht im Plangebiet selbst keinen besonderen Handlungsschwerpunkt. Allerdings ist der im Nordosten angrenzende Bereich "Rathauskarree" zwischen der Straße Zum Quellenpark und der Adlerstraße durchaus im Blick von stadtgestalterischen Überlegungen, auch im Zusammenhang mit einer Umgestaltung der Königsteiner Straße.

Gleichzeitig wird im Stadtentwicklungskonzept in Bezug auf das "Handlungsfeld Flächenoptimierung und Flächenpotentiale" als Entwicklungsziel für die Stadt moderates Wohnwachstum genannt. Da der Druck auf dem Wohnungsmarkt sehr hoch ist und wenig potentielle Neubaugebiete zur Verfügung stehen, sollen "innerstädtische Areale und Grundstücke optimiert und hinsichtlich einer erhöhten Ausnutzbarkeit geprüft werden (Innenentwicklung)." Dieser intensiveren Nutzungsmöglichkeit wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen, soweit dies mit den anderen städtebaulichen Zielsetzungen verträglich ist.

4 Städtebauliche Situation

Baustruktur

Das Plangebiet wird geprägt durch eine historische Bebauung, die zum Teil bereits vor der Gründerzeit entstanden ist. Im Bereich der Clausstraße sind Gebäude zu finden, die noch aus dem alten Dorf Soden stammen. Hier ist die charakteristische ländliche Hofreitenstruktur mit der halboffenen Bauweise und dem ehemaligen Scheunenkranz ablesbar.

Ab dem 19. Jahrhundert entwickelte sich im Plangebiet eine klassizistische und gründerzeitlich geprägte Baustruktur. Diese wird geprägt im Bereich der Straße Zum Quellenpark sowie der Adler-, Claus- und Brunnenstraße durch eine straßenbegleitende zweigeschossige Bebauung, z.T. in geschlossener oder halboffener Bauweise. Entlang des Wiesenwegs sind kleinformatige freistehende zweigeschossige Stadthäuser mit Vorgärten entstanden. An der Königsteiner Straße befindet sich eine verdichtete drei- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise. Im nördlichen Teil der Straße Zum Quellenpark sind einige freistehende kubische Gebäude anzutreffen, jeweils straßenbegleitend angeordnet.

Neben der überwiegend zweigeschossigen Bebauung sind entlang der Königsteiner Straße, am Platz Rueil Malmaison und an der Straße Zum Quellenpark auch einige höhere Gebäude anzutreffen. Im Bereich der Königsteiner Straße fügen sich diese ins Straßenbild ein, da hier insgesamt eine dichtere Bebauung vorherrschend ist. Am Platz Rueil Malmaison bildet die nördlich und östlich an den Platz grenzende Randbebauung einen Stadtbaustein aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie ist mit der hier vorhandenen zwei- bis fünfgeschossigen Bebauung als Begrenzung und Markierung des Platzraums städtebaulich angemessen.

Das fünfgeschossige Gebäude in der Straße Zum Quellenpark stört allerdings die Harmonie des Straßenbilds, nicht nur wegen der Höhe des Gebäudes, sondern auch wegen der Enge des Straßenraums und der an dieser Stelle den Umgebungsmaßstab nicht berücksichtigenden Kubatur.

Im Blockinnenbereich zwischen Clausstraße und Königsteiner Straße befindet sich entlang der Leopoldpassage eine recht massive vier- bis fünfgeschossige Bebauung. Diese Bebauung hält zu den benachbarten Gebäuden nur die notwendigen Abstände ein und ist im Vergleich zur umgebenden kleinteiligen Bebauung ebenfalls sehr massiv geraten.

Das Gebäude Wiesenweg 2b hingegen ist trotz der drei- bis viergeschossigen Bauweise und der großmaßstäblichen Kubatur an dieser Stelle verträglich, da es mit der gegenüberliegenden ebenfalls größeren Bebauung auf der anderen Seite des Wiesenwegs korrespondiert und als freistehender Baukörper einen Übergang zwischen der höheren verdichteten Bebauung an der Königsteiner Straße und der kleinteiligeren freistehenden Bebauung des Wiesenwegs bildet.

In Bezug auf die Ausnutzung der Grundstücke ist festzuhalten, dass die Bebauung in den Bereichen, die man als "Geschäftsstraßen" charakterisieren könnte, deutlich dichter ist als in den ruhigeren Wohnbereichen. Sehr dicht bebaute Grundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 finden sich an der Königsteiner Straße, am Platz Rueil Malmaison und an der Straße Zum Quellenpark. Weniger dicht bebaute Bereiche mit einer GRZ bis zu 0,4 finden sich hauptsächlich am südlichen Teil der Clausstraße, im südlichen Wiesenweg, der Brunnenstraße sowie am Fuß des Dachberghangs.

Nutzung

Neben der Königsteiner Straße als wichtige Geschäftsstraße in Bad Soden sind auch im Bereich der Adlerstraße, der Straße Zum Quellenpark sowie der Brunnenstraße und der nördlichen Clausstraße die Gebäude gemischt genutzt. Es haben sich hier gastronomische Einrichtungen, aber auch kleinere Läden und Dienstleistungen angesiedelt. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich dabei, abgesehen von den Beherbergungsbetrieben, in der Regel auf die Erdgeschosszone. Lediglich an der Königsteiner Straße sowie am Platz Rueil Malmaison befinden sich Gebäude mit vorherrschender Nutzung durch Büros bzw. Dienstleistungen auch in den oberen Geschossen.

Infrastruktur

Infolge der innerstädtischen Lage ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gut, auch die fußläufige Nähe zu Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur ist hier positiv zu vermerken.

Individualverkehr, Erschließung, öffentlicher Raum

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßen- und Wegenetz sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. Die öffentlichen Grünflächen sind über die öffentlichen Wege gut zu erreichen. Durch den Wiesenweg verläuft nach Auskunft des Naturparks Taunus die erste Etappe des Wanderwegs "Schinderhannespfad".

Eine Besonderheit befindet sich innerhalb des Straßenblocks Adlerstraße - Königsteiner Straße - Wiesenweg - Brunnenstraße - Clausstraße: Dieser Block wird neben den Straßen fußläufig durch die Leopoldpassage erschlossen. Damit ist hier die Möglichkeit eröffnet worden, den Blockinnenbereich dem flanierenden Publikumsverkehr zur Verfügung zu stellen und für die Ansiedlung z.B. gastronomischer Angebote oder inhaber*innengeführter Geschäfte und Praxen interessant zu machen. Die Passage verbindet die Königsteiner Straße und den Wiesenweg mit der Clausstraße.



Abb.: Luftbild (Quelle: Stadt Bad Soden am Taunus) mit Lage der Leopoldpassage

Neben der Leopold-Passage stellen sich die Plätze im Plangebiet als interessante Orte im innerstädtischen Zusammenhang dar. Außer dem Platz Rueil Malmaison, der als einziger einen eigenen Namen trägt, gibt es noch den Platz an der Adlerstraße / Ecke Königsteiner Straße, an der Einmündung der Clausstraße in die Brunnenstraße und der aufgeweitete Straßenraum zwischen den Häusern Zum Quellenpark 5, 6 und 8. Zudem sind auch unmittelbar außerhalb des Plangebiets einige Stadtplätze vorhanden: am Rathaus, an der Adlerstraße sowie im südlichen Verlauf der Straße Zum Quellenpark.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich (rot), Plätzen und Aufweitung im Plangebiet (gelb) und in der Nähe zum Plangebiet (orange)

Gerade im Zusammenspiel mit den historisch bedingt engen Straßenräumen, der schmalen Passage und dichter Bebauung stellen sich diese Aufweitungen und Platzräume als kleine Ankerpunkte öffentlichen Lebens und möglichen nachbarschaftlichen Zusammenhangs dar. Diese sind nicht immer bedeutsam für die Gesamtstadt, bilden jedoch für das Umfeld und Besucher*innen der Innenstadt wertvolle Treffpunkte und Ruhepole zum Atemholen.

Grünflächen

In Bezug auf private und öffentliche Grünflächen ist festzustellen, dass das Gebiet durch seine Lage am Fuß des Dachbergs und die Nähe zum alten Kurpark gut mit nahegelegenen Erholungsflächen versorgt ist.

Im Plangebiet befindet sich der untere Teil des Parks am Dachberghang, der über den öffentlichen Parkplatz am Beginn der Straße Am Kleinen Hetzel erreicht werden kann. In diesem Park befindet sich auch ein festgesetztes Naturdenkmal:

die Eiche am Paul-Reiss-Haus. Weiterhin liegen am Dachberghang noch einige private Grünflächen, die den anliegenden bebauten Grundstücken als Erweiterung der Hausgärten zuzuordnen sind. Auch hier befindet sich, wie in der Parkanlage, ein zum Teil beachtlicher Großbaumbestand.

Auf den privaten Grundstücken zwischen der Straße Zum Quellenpark und der Königsteiner Straße ist wegen der innerstädtischen Lage der Grad der Versiegelung i.d.R. sehr hoch. Die Versorgung mit wohnungsnahen Freiflächen ist daher nicht immer gegeben, wobei auch hier noch einzelne Grundstücke mit größerem Gartenanteil anzutreffen sind.

Sowohl im Straßenraum als auch in den rückwärtigen Hausgärten sind einige Großbäume vereinzelt anzutreffen, die in dieser verdichteten innerstädtischen Lage zur Auflockerung der Bebauung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Sonstige bedeutende Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ruhender Verkehr

Neben den Parkmöglichkeiten im Straßenraum ist ein Parkplatz an der Straße Am Kleinen Hetzel angelegt worden. Zusätzlich sind im Bereich der Straßenaufweitung zwischen den Häusern Zum Quellenpark 5, 6, und 8 einige Parkplätze angesiedelt. Private Stellplätze, auch z.T. in größerem Umfang, sind wegen der überwiegenden Straßenrandbebauung hauptsächlich in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke zu finden.

Öffentlicher Nahverkehr

Hinsichtlich der Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist festzuhalten, dass der Bad Sodener Bahnhof nur 100 - 500 m vom Plangebiet entfernt liegt. Hier fährt die S-Bahn Richtung Frankfurt und Darmstadt sowie die Regionalbahn Richtung Frankfurt-Höchst ab. In ähnlicher Entfernung befinden sich Bushaltestellen sowohl in der Königsteiner Straße als auch in der südlich vom Plangebiet gelegenen Alleestraße. Sie stellen die Verbindung nach Schwalbach (Taunus) und Hofheim am Taunus sowie Königstein, Kelkheim, Sulzbach und Frankfurt am Main sicher. Die ÖPNV-Anbindung ist daher für das Plangebiet ausreichend.

5 Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt des Gebiets als innerstädtisches gemischt genutztes Viertel im Maßstab und der Charakteristik der vorhandenen historischen Bebauung. Weiterhin soll entsprechend der bereits vorhandenen Leopoldpassage mit der daran anschließenden Durchwegung des westlich angrenzenden Blocks eine Attraktivitätssteigerung für bestehende und neue gewerbliche Nutzungen erreicht werden. Diese Mischung aus Wohnen, Läden, Gastronomie und z.B. gesundheitsbezogene oder kulturelle Angebote dient im Sinne einer lebendigen Stadt der kurzen Wege dem Erhalt Bad Sodens als Ort mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

- Denkmalgeschützte Gebäude

Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen werden gesondert behandelt. Grundsätzlich bedürfen alle Bauvorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden gemäß § 16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes der denkmalrechtlichen Genehmigung. Vorhaben können daher nur in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege geplant werden.

Die Grundstücke mit denkmalgeschützten Gebäuden oder Anlagen werden daher gesondert als Teilgebiet 1a und Teilgebiet 2a festgesetzt, abgesehen vom Gebäude Zum Quellenpark 5. In diesen Teilgebieten werden weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Infolgedessen ist hier der Bebauungsplan als sogenannter "Einfacher Bebauungsplan" nach § 30 (3) BauGB einzustufen, bei dem die getroffenen Festsetzungen durch die Regelungen des § 34 BauGB ergänzt werden. Hierdurch ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf planungsrechtlicher Ebene sichergestellt. Maßgeblich wird sich die Bebauung zudem nach den Vorgaben der Denkmalpflege richten.

Das Gebäude Zum Quellenpark 5 durfte mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde unter Auflagen abgerissen werden, da sein Erhalt aufgrund der Bodenbeschaffenheit mit einem unverhältnismäßigen Kostenaufwand verbunden wäre. Es wurde daher analog zu anderen in der Umgebung befindlichen Gebäuden dem Teilgebiet 2b zugeordnet.

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde wird zur Planung eines Ersatzbaus für dieses Gebäude Folgendes mitgeteilt:

"Ein eventueller Neubau ist als historisierender Nachbau zu errichten. Dies beinhaltet die äußere Gestaltung und Abmessungen des Hauses sowie z.B. die Ausbildung der Dachüberstände und aller Fassaden- /Gestaltungselemente z.B. Größe, Lage, Ausführung der Fenster, Fensterbänke, Sockelausbildung, Gesimse u.s.w.. Der Balkon wäre abzubauen, zu reparieren und wieder anzubringen. Die Aufteilung der Räume im Inneren kann frei gewählt werden. Der Vorgarten ist von Stellplätzen freizuhalten.
Die Fassade des Zwischenbaus sollte als Putzbau geplant werden, dessen Fassade im Zusammenhang mit der Fassade des historisierenden Nachbaus stehen sollte."

Im Bebauungsplan wurde für den Zwischenbau festgesetzt, dass entsprechend dem Bestand hier nur ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach möglich ist, so dass auf diese Weise der Charakter als untergeordneter Verbindungsbau städtebaulich gesichert wird. Außerdem wurde für das Hauptgebäude aus gestal-

terischen Gründen die Höhe des Sockelgeschosses, d.h. die Oberkante Rohfußboden des ersten vollständig oberhalb der Geländeoberfläche liegenden Geschosses, entsprechend der derzeitigen Höhe dieser Oberkante festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird entlang der durch Geschäfte und Gastronomie geprägten Straßen, dem Platz Rueil Malmaison sowie entlang der Fußgängerpassagen ein "MU - Urbanes Gebiet" festgesetzt.

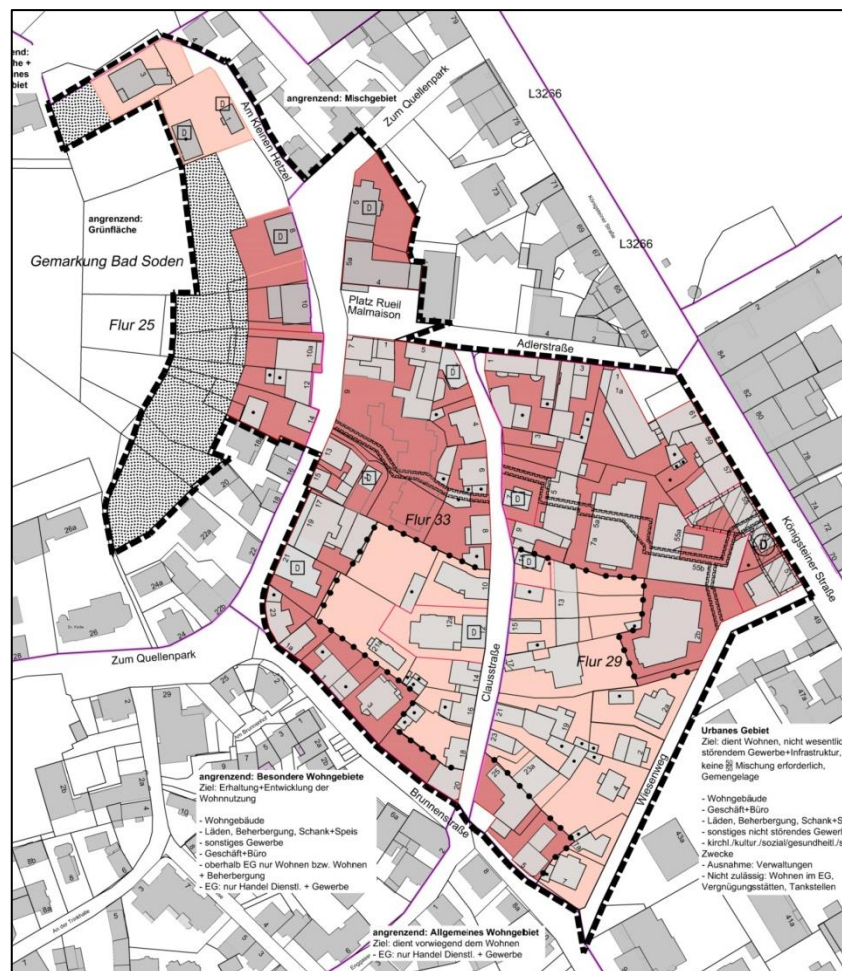


Abb.: Festsetzung der Art der (baulichen) Nutzung
(dunklere Flächen - MU, hellere Flächen - WA, graue Flächen - öff. und priv. Grün)

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets wird erreicht, dass hier weiterhin eine gemischt genutzte Bebauung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss abgesichert werden kann. Auch kulturelle oder soziale Einrichtungen können hier angesiedelt werden und zur Belebung des Stadtkerns beitragen. Diese Nutzungsmischung muss aber im Gegensatz zu einem Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein, sondern im Urbanen Gebiet sind auch Gemengelagen mit z.B. höherem Wohn- und geringerem gewerblichen Anteil planungsrechtlich möglich. Eine solche Mischung ist hier bereits im Bestand vorhanden und soll auch für die Zukunft entsprechend festgesetzt werden.

Um die gewerbliche bzw. auch kulturelle oder soziale Nutzung in den Erdgeschossbereichen zu sichern und eine verdrängende Wohnnutzung auf Straßenniveau zu vermeiden wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet in den Erdgeschossen entlang der Straßen, Plätze und Wege keine Wohnnutzung zulässig ist. In den oberen Geschossen und straßenabgewandten Gebäudeteilen hingegen können Wohnungen angesiedelt werden, so dass im gesamten Gebiet die Wohnnutzung rein flächenmäßig überwiegt. Um die Wohnruhe angemessen zu schützen, werden von den Gewerbebetrieben nur "nicht störende" Gewerbebetriebe zugelassen, die auch in Bezug auf ihre Immissionen in einem Wohngebiet zulässig wären.

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Vergnügungsstätten" und "Tankstellen" werden für das Plangebiet ausgeschlossen, da ihre Ansiedlung aufgrund ihrer Baustruktur (Tankstellen) und ihres Publikumsverkehrs (Tankstellen und Vergnügungsstätten) mit erheblicher Störwirkung für das Quartier verbunden sind und zu einer unerwünschten Minderung der Wohnqualität, der Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbildes sowie zu einer Abwertung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur führen würden.

Als "WA - Allgemeines Wohngebiet" hingegen werden Bereiche östlich und westlich der Clausstraße bzw. am Wiesenweg festgesetzt. Dieser Teil der Clausstraße und des Wiesenwegs sind ruhigere durchgrünte Wohnstraßen, lediglich ein kleineres Hotel, das auch in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wäre, ist hier als gewerbliche Nutzung zu verzeichnen. Auch das freistehende Gebäude Brunnenstraße 7 passt mit seiner Vorgartenzone und der Wohnnutzung eher in das Allgemeine Wohngebiet und wird daher noch diesem Bereich zugerechnet.

Von der baulichen Nutzung ausgenommen wird der Bereich der Grünflächen, der entweder der Parkanlage oder den privaten Grünflächen am Hang des Dachbergs zuzurechnen ist.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet die Charakteristik der bestehenden Baustruktur. Weiterhin ist ausschlaggebend die Lage der Gebäude in Bezug auf die oben erläuterte Art der Nutzung sowie in Bezug auf ihre Wirkung in der Umgebung.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet werden vier unterschiedliche GRZ-Bereiche festgesetzt: Die WA-Gebiete werden alle mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt und entsprechen damit den wohngebietstypischen Ausnutzungen im innerstädtischen Bereich.

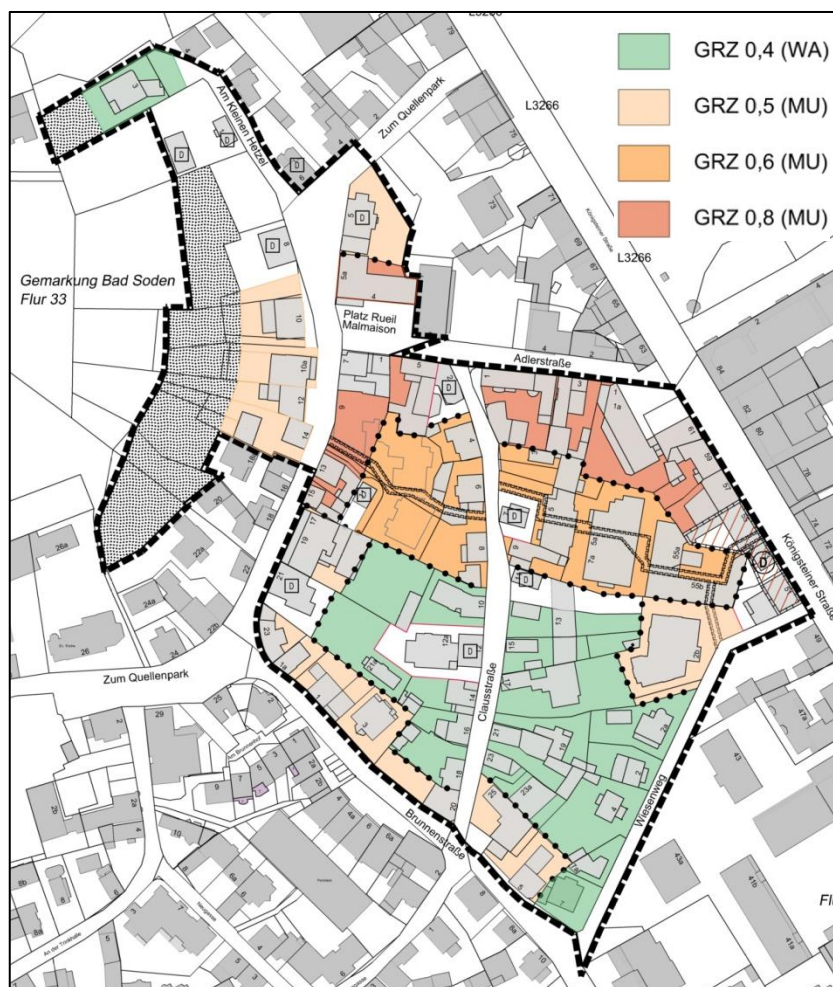


Abb.: Festsetzung der GRZ

Bei den MU-Gebieten wird differenziert: Die z.T. gewerblich intensiv genutzten Bereiche an der Königsteiner Straße, der Adlerstraße, am Platz Rueil Malmaison und der Liegenschaften Zum Quellenpark 7-15 werden mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt und entsprechen damit dem Höchstmaß der nach BauNVO zulässigen GRZ. Lediglich für das Gebäude Königsteiner Straße 61 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Stadt beabsichtigt hier, die bislang zum Baugrundstück gehörende Freifläche vor dem Gebäude zu erwerben und die Nutzung durch die Öffentlichkeit abzusichern, s.a. Abschnitt "Verkehrsflächen". Dadurch wird das

Baugrundstück erheblich verkleinert. Um die bislang bestehende Bebauung weiterhin zu ermöglichen, wird die GRZ für dieses Grundstück entsprechend erhöht.

Entlang der Leopoldpassage und ihrer Fortsetzung Richtung Westen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um hier für den stärker genutzten Blockinnenbereich im Hintergrund der Geschäftsstraßen eine angemessene Dichte erzielen zu können. Für die anderen MU-Bereiche an der Straße Zum Quellenpark, der Brunnenstraße und am Wiesenweg wird als Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten eine weniger hohe Dichte mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Lage der Bauflächen und entsprechend der vorherrschenden Charakteristik differenziert. Dominiert im Plangebiet ist die historische Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Für den größten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen wird dieses Maß daher auch für die Zukunft festgeschrieben. Neben der Harmonisierung der Straßenräume wird hierdurch auch in den engeren Blockinnenbereichen erreicht, dass die Bebauung auf eine angemessene Höhe begrenzt wird.

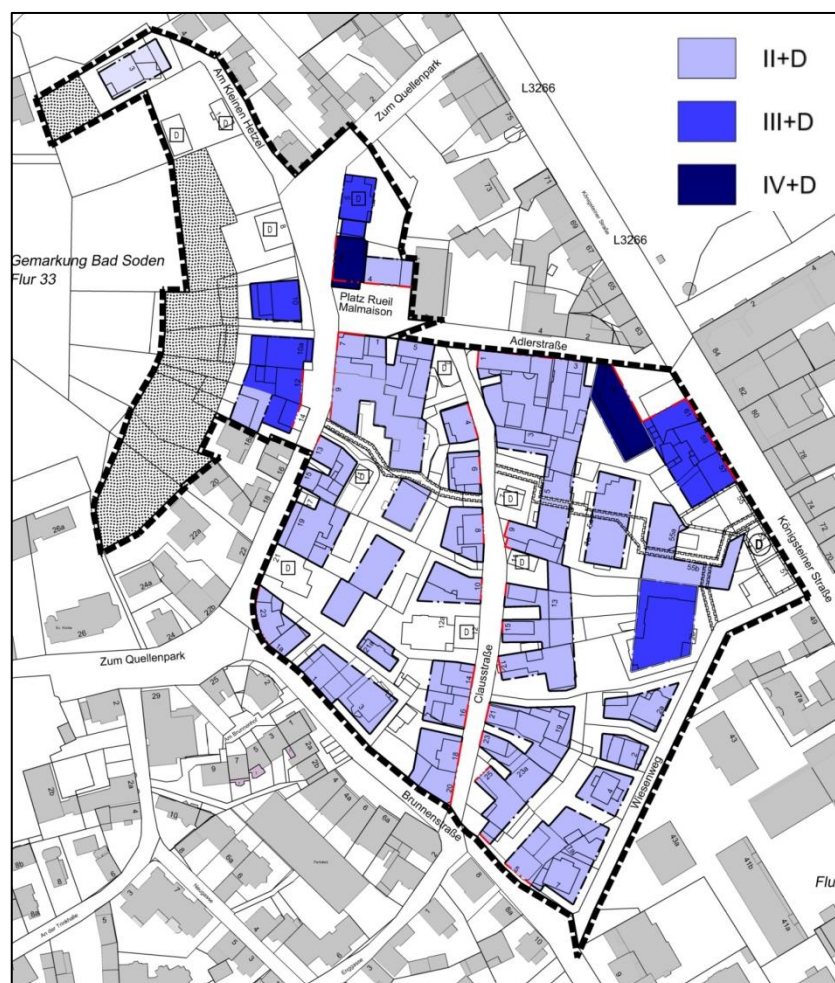


Abb.: Festsetzung der Geschosse (Vollgeschosse)

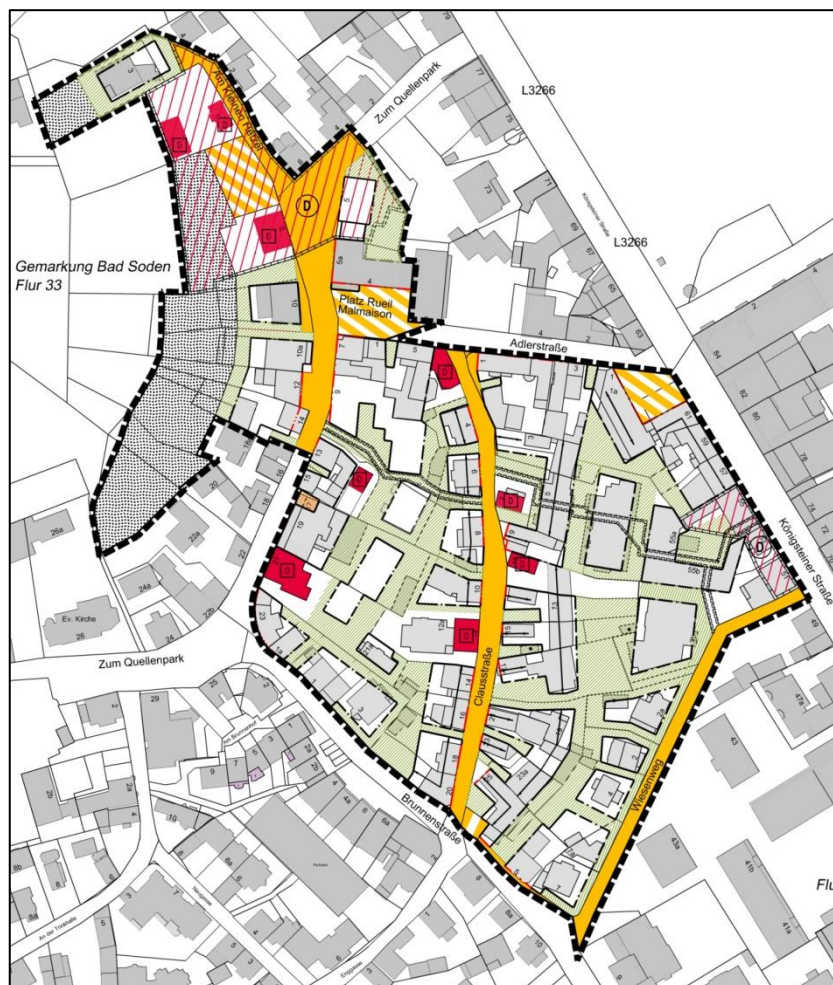
Etwas höher sind die Geschossezahlen hingegen an der Königsteiner Straße, am oberen Wiesenweg und im Bereich des Platzes Rueil Malmaison: In diesen Bereichen, die durch geschäftliche Nutzung geprägt sind und weitere Straßen- bzw. Platzräume haben bzw. deren Baustruktur sich an die höhere Nachbarbebauung (Wiesenweg) anlehnt, werden drei bzw. an den Plätzen Rueil Malmaison und Königsteiner Straße auch vier Vollgeschosse (zuzüglich Dachgeschoss) festgesetzt. Der Bedeutung der Plätze als wichtige Ankerpunkte im öffentlichen Raum wird durch die höhere Bebauung städtebaulich Rechnung getragen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass sie die typische Straßenrandbebauung bzw. im Wiesenweg auch die Vorgartenzone erhalten und bei den weniger intensiv genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich auch über Grundstücksgrenzen hinweg Möglichkeiten für zusammenhängende Frei- und Grünflächen schaffen.

Die Arkaden an der Nordseite und der Südwestecke des Platzes Rueil Malmaison werden planungsrechtlich gesichert, da sie hier im urbanen Zusammenhang im Erdgeschoss die Größe der zugänglichen Freifläche vor den Läden erhalten, gleichzeitig aber durch die vorspringenden Obergeschosse Witterungsschutz und Begrenzung des Platz-/Straßenraums bieten können.

Die historische Straßenrandbebauung wird an den städtebaulich besonders wichtigen Stellen wie z.B. Kreuzungs- und Platzbereichen, an der Clausstraße aber auch im gesamten Straßenverlauf durch die Anordnung von Baulinien gesichert. Darüber hinaus wird auf der Ostseite der Clausstraße die hier erhaltene Hofreihenstruktur, die noch aus der Zeit des Dorfes Soden stammt, durch entsprechende Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.



**Abb.: Festsetzung der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(rot: denkmalgeschützte Gebäude bzw. Gesamtanlagen)**

In den rückwärtigen und z.T. auch seitlichen Grundstücksbereichen werden in begrenztem Umfang Spielräume für Anbauten oder Erweiterungen des Bestands

gelassen. In den Bereichen, die nicht in geschlossener Bauweise bebaut sind, werden zur Auflockerung des Straßenraums und Erhalt der Durchlüftungssituation bestehende Lücken in der Straßenrandbebauung erhalten.

Stellung baulicher Anlagen, Firststrichungen

Im Bereich der Clausstraße und der Königsteiner Straße ist die hier vorherrschende Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die vorhandenen Firststrichungen orstbildprägend und wird daher durch eine entsprechende Festsetzung erhalten.

Verkehrsflächen

Die Straßen im Plangebiet werden als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, um die Ausbildung dieser Flächen als hochwertige öffentliche Bereiche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und reduziertem KFZ-Verkehr planungsrechtlich zu sichern. Teilweise sind diese Flächen schon entsprechend ausgebaut, teilweise soll dies noch im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raums erfolgen.

Auch werden weitere Flächen mit besonderen Nutzungen entsprechend gesichert: Die beiden Plätze Rueil Malmaison und Adlerstraße / Ecke Königsteiner Straße sowie der kleine Platz an der Einmündung der Clausstraße in die Brunnenstraße werden als "Öffentliche Verkehrsflächen - Fußgängerbereiche" und der Parkplatz an der Straße Am kleinen Hetzel als "Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz" festgesetzt.

Weiterhin wird ein Fußweg als Verbindung von der Clausstraße zur westlich anschließenden Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Dies ist erforderlich, um eine durchgängige fußläufige Verbindung von der Straße Zum Quellenpark zur Clausstraße planungsrechtlich abzusichern. Mit der Festsetzung als Öffentliche Verkehrsfläche wird der Teil der Gesamtverbindung festgesetzt, der noch nicht vertraglich mit den entsprechenden Grundstückseigentümern für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit gesichert ist.

Die Durchgängigkeit der fußläufigen Verbindung, die sich Richtung Osten zur Königsteiner Straße und zum Wiesenweg fortsetzt, ist Voraussetzung für das Entstehen und Funktionieren einer attraktiven Altstadt-Passage mit entsprechenden gewerblichen, kulturellen, sozialen und gastronomischen Angeboten.

- Platz an der Adlerstraße / Ecke Königsteiner Straße

Dieser Platz befindet sich in privatem Eigentum. Die Festsetzung als "Öffentliche Verkehrsfläche - Fußgängerbereich" erfolgt, weil hier eine für die Öffentlichkeit wichtige Platzsituation besteht. Städtebaulich handelt es sich um einen Platz, der zunächst der Erschließung der anliegenden Geschäfte dient. Die Königsteiner Straße erfährt in diesem Bereich eine Aufweitung des dicht bebauten Straßenraums, die entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als wertvoller Ort der Begegnung und städtischen Lebens, z.B. für kleine Veranstaltungen, planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Platz ist mit seiner Ausstattung durch eine Treppenanlage, den Baumbestand und Ummauerung bereits für die Öffentlichkeit als Aufenthalts-, Erschließungs- und Kommunikationsort gestaltet. Auch finden hier bereits städtische Veranstaltungen statt. Mit der Festsetzung als Öffentliche

Verkehrsfläche wird für den Platz sowohl die o.g. Erschließungsfunktion als auch die Funktion als öffentlicher Stadtraum entsprechend seiner derzeitigen Nutzung gewährleistet und der Erwerb der Fläche durch die Stadt vorbereitet.

Die Festsetzung hat keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Bereits jetzt bestehen aber seit vielen Jahren Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Eigentümer eines der betroffenen Grundstücke über die Gestaltung, öffentliche Nutzung und Unterhaltung der Fläche, so dass hier nicht von einer bislang unbeeinträchtigten privaten Nutzung der Grundstücke ausgegangen werden kann. Die Festsetzung hat damit gegenüber dem tatsächlichen Sachverhalt nachvollziehenden Charakter und verursacht keine neuen Beschränkungen der privaten Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke. So ist beispielsweise eine Zunahme von Immissionen nicht zu befürchten, auch wird gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand die Erschließung der Grundstücke, die Privatsphäre oder die Sicherheitslage nicht verschlechtert. Eine Bebaubarkeit z.B. durch Nebenanlagen war bisher durch die vertragliche Sicherung als "freier Platz" bislang ebenfalls nicht gegeben. Auch wird die bauliche Nutzung der durch den Platz erschlossenen Grundstücke nicht verschlechtert. Lediglich die temporäre Nutzung der Fläche durch die angrenzenden Gewerbetreibenden z.B. für Ausstellungen oder andere Werbemaßnahmen, bedürfen nach einem späteren Eigentumswechsel einer Abstimmung mit der Stadt.

Die Festsetzung der "Öffentlichen Verkehrsfläche - Fußgängerbereich" auf den privaten Grundstücken ist verhältnismäßig, da sie die privaten Nutzungsmöglichkeiten nicht einschränkt und durch die Zweckbestimmung als Fußgängerbereich auch keine Erweiterung der bisherigen Nutzung z.B. als Straßenverkehrsfläche vorbereitet wird. Sie ist erforderlich und geeignet, um die bislang erfolgende Nutzung planungsrechtlich für die Zukunft zu sichern und die Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten zu klären. Auch eine mögliche Umgestaltung der Fläche, um sie in ein Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum einzupassen, wird dadurch klarstellend abgesichert.

Private und öffentliche Grünflächen

Der im Westen befindliche Teil des Dachberghangs wird, soweit er durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst wird, als Grünfläche festgesetzt. Unterschieden wird dabei in private und öffentliche Grünflächen: Soweit Flächen Bestandteil des Parks am Dachberghang sind und sich im Eigentum der Stadt befinden, werden sie als "Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen" festgesetzt. Darin befindet sich das Naturdenkmal "Eiche am Paul-Reiss-Haus", das damit auch planungsrechtlich Schutz erfährt.

Die Grünflächen, die sich direkt an die Baugrundstücke anschließen und sich im privatem Eigentum befinden, werden entsprechend der Nutzung als "Private Grünflächen - Hausgärten" festgesetzt.

Flächen mit Gehrecht für die Allgemeinheit

Diese Flächen umfassen im östlichen Teil des Plangebiets die Leopoldpassage sowie die vorgesehene westlich daran anschließende Verbindung zur Straße Zum Quellenpark. Damit wird sichergestellt, dass die Leopoldpassage als attraktive Fußwegverbindung im Innenstadtgebiet von Bad Soden erhalten und verlän-

gert wird und gewerbliche Nutzungen, die zu einem lebendigen Stadtzentrum dazugehören, durch möglichen fußläufigen Publikumsverkehr gestärkt werden.

Mit dem Gehrecht werden diejenigen Flächen der Gesamtverbindung belegt, die bereits vertraglich mit den Eigentümern für die öffentliche Nutzung gesichert sind. Die Flächen können für die Nutzung der betroffenen Grundstücke weiterhin in Anspruch genommen werden, z.B. durch Überbauung in den Obergeschossen, oder durch gastronomische Freiluftangebote. Allerdings muss der Verbindungscharakter für Fußgänger/-innen und Rollstuhlfahrer/-innen in ausreichender Breite ebenerdig sichergestellt sein. Durch eine entsprechende Gestaltung sollte optisch die Wegeführung auch für unkundige Besucher/-innen offensichtlich werden, damit der Zweck, Publikum auch in den Innenbereich der Blöcke zu ziehen, erfüllt werden kann.

Landesrechtliche Festsetzungen

- Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachform- und -neigung wird das vorherrschende und ortsbildprägende steil geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit mindestens 35° Neigung festgesetzt.

Um dem davon abweichenden historischen Bestand gerecht werden zu können, dürfen ausnahmsweise auch Mansarddächer oder Dächer mit Neigungen mit mindestens 20° errichtet werden, wenn diese an gleicher Stelle bereits vorhanden sind oder waren.

Eine weitere Ausnahme betrifft die Grundstücke, die an den Wiesenweg grenzen bzw. an die Nordseite des Platzes Rueil Malmaison: In beiden Bereichen sind Gebäude in jüngerer Zeit mit Flachdach errichtet worden. Am Wiesenweg ist dies städtebaulich verträglich, da hier der Übergang zu der südlich anschließenden modern strukturierten Bebauung aus den 1960-70er Jahren gebildet wird. Am Platz Rueil Malmaison handelt es sich bei den unterschiedlich hohen Gebäuden mit Flachdach um eine klassische Platzrandbebauung ebenfalls aus den 1960-70er Jahren, die einen städtebaulich eigenständigen Stadtbaustein dieser Zeit inmitten des Altstadtkerns bildet.

Die Errichtung von Dachaufbauten und -einschnitten wird hinsichtlich der Größenordnung dieser Gebäudeteile eingeschränkt, um das Hauptdach in seiner Wirkung als ortsbildprägendes Element zu stärken.

Flache und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dies dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung dieser Dächer sowie der Drosselung des Regenwasserabflusses im Plangebiet.

Zur Gestaltung im Bereich der Liegenschaft Zum Quellenpark 5: Im Bebauungsplan wurde für den Zwischenbau die Festsetzung getroffen, dass hier entsprechend dem Bestand nur ein eingeschossiger Baukörper mit Flachdach ermöglicht wird.

- Fassadengestaltung

Zur Erhaltung des durch die historische Bebauung geprägten Ortsbilds sind Fenster, bis auf Schaufenster in den Erdgeschossen, als stehende Formate auszuführen.

Im Bereich der Liegenschaft Zum Quellenpark 5 wurde festgesetzt, dass das Sockelgeschoss hinsichtlich seiner Höhe bei einem Neubau dem Bestand entsprechen muss, um eine möglichst große Ähnlichkeit zum Bestandsgebäude zu erreichen.

- Abfallbehälter

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

- Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an entsprechenden Festsetzungen von angrenzenden Bebauungsplänen. Sie ermöglichen den Gewerbetreibenden in angemessenem Rahmen die Anbringung von Werbeanlagen an Gebäuden, ohne dass hierdurch die Harmonie und Charakteristik der Fassadengestaltung im Einzelnen und des überwiegend durch historische Bebauung geprägten gesamten Ortsbilds beeinträchtigt wird.

- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen wird die Anlage von sog. "Schottergärten" ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen ergänzt die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Stellplatzsatzung und der Hessischen Bauordnung.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Da das Gebiet bereits bebaut ist, erfolgt die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Schonung der Grundwasservorkommen

Zur Schonung der Grundwasservorkommen wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden bzw. zu versickern ist. Weiterhin stellt eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sicher, dass Flächenbefestigungen für Wege etc. nicht bodenversiegelnd ausgeführt werden bzw. das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickert werden muss.

Grundsätzlich sollten Retentionszisternen verwendet werden, da sie bei Starkregen das Kanalsystem entlasten. Sie halten den Niederschlag zurück und geben diesem mittels einer Ablaufdrossel zeitverzögert an die Kanalisation ab. Das gespeicherte Wasser kann gegebenenfalls auch als Brauchwasser (zur Toiletten-spülung und für die Waschmaschinen) eingesetzt werden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine Zwangsentleerung erfolgt und so, bei Bedarf, ausreichend

Speichervolumen zur Regenwasserrückhaltung zur Verfügung steht. Sind diese überfüllt, wird durch einen Notüberlauf, vorrangig in ein vorhandenes Regenwassersystem, entwässert. Daher sollte grundsätzlich diese Art der Zisternen vorrangig für die Entwässerung vorgesehen werden.

Bei Zisternen, die ausschließlich der Gartenbewässerung dienen, ist eine ausreichende Bemessung erforderlich um dieses Rückhaltevolumen vorzuhalten oder es ist ebenfalls eine Zwangsentleerung, insbesondere auch für die Wintermonate, vorzusehen.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen Quelle XXIV Alter Sprudel, Quelle XXVII Neuer Sprudel, Quelle VIb Schwefelbrunnen, Quelle IV Solbrunnen, Quelle XIXb Warmer Champagnerbrunnen, Quelle III Warmbrunnen, Quelle I Milchbrunnen, Quelle II Winklerbrunnen und Quelle XIXa Champagnerbrunnen der Stadt Bad Soden. Weiterhin sind die quantitativen Schutzzeiten B1, B2 und C betroffen, s. Abbildung:

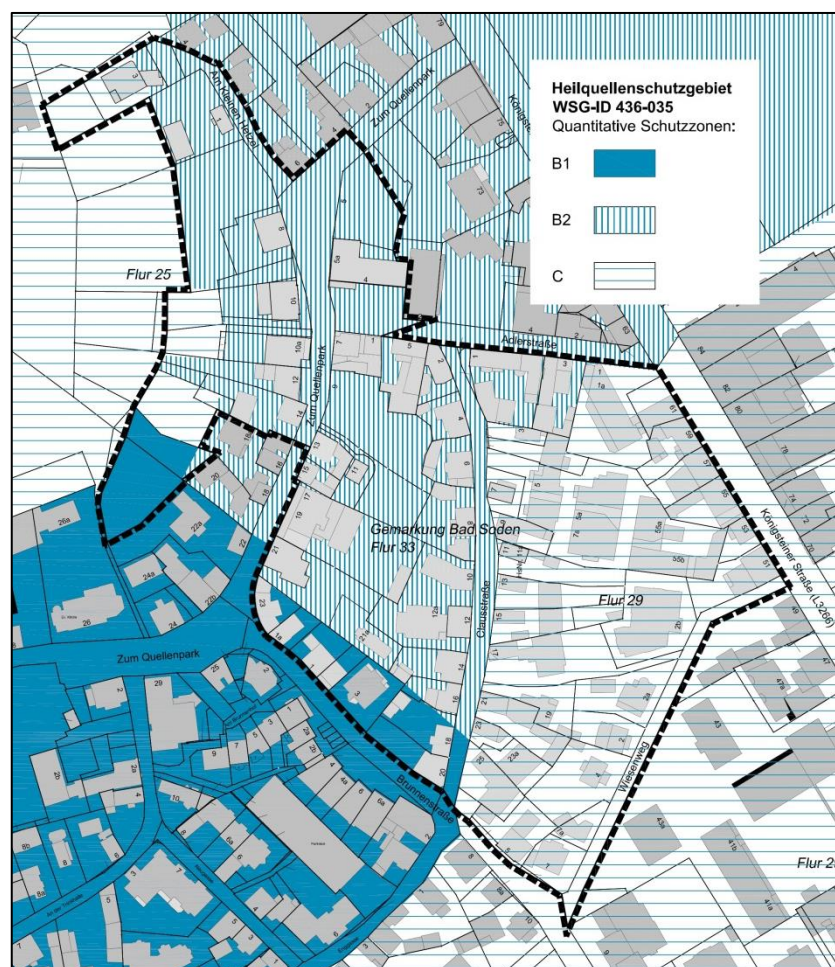


Abb.: Abgrenzung der quantitativen Schutzzeiten des Heilquellenschutzgebiets

Die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (StaAnz: 46/1977, S. 2202 ff) ist zu beachten. Dadurch sind insbesondere Eingriffe in den Untergrund ab bestimmten Tiefen verboten, in der Schutzzone B1 bereits ab 1,50 m Tiefe.

Das Plangebiet liegt zudem in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24, Brunnen II Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24 und Brunnen III Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24 der Stadt Bad Soden.

Die Schutzgebietsverordnung vom 13. April 1970 (StaAnz: 22/1970, S. 1114 ff) ist zu beachten.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

In der Hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) sind für folgende Adressen Einträge vorhanden: Königsteiner Straße 53, Königsteiner Straße 55, Königsteiner Straße 57, Königsteiner Straße 61, Zum Quellenpark 23, Zum Quellenpark 18a, Clausstraße 2, Adlerstraße 7. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens auf den genannten Flächen sind bisher nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings grenzt das Überschwemmungsgebiet des Sulzbachs mit der Fläche der Brunnenstraße direkt an das Plangebiet an. Weiterhin erstreckt sich entlang der Brunnenstraße ein HQ100- und HQextrem-Überflutungsgebiet an. Diese Informationen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Weiterhin wurde ein Hinweis auf den § 78 Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen.

Solegewinnung

Das Plangebiet wird fast vollständig von der auf Sole verliehenen Bewilligung "Sodenia 1" überdeckt, die sich - ebenso wie der unter Bergaufsicht stehende Solebetrieb MALAPERT - im Eigentum der Stadt Bad Soden am Taunus befindet. Bodeneingreifende Maßnahmen sind daher mit der Abteilung Tiefbau und Heilquellenschutz der Stadt Bad Soden am Taunus abzustimmen. Dieser Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

7 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

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

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

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wurde auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

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

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung nur eine Absicherung der bestehenden Bebauung erfolgt, punktuell mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten. Die entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung ist daher sinnvollerweise erst im Rahmen von konkreten Vorhaben durchzuführen. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt ein Hinweis dahingehend, dass die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sowie bei Neubauten Gebäude und Frei-

flächen fachkundig auf Lebensstätten von gesetzlich geschützten Tierarten zu untersuchen sind.

Zudem wird empfohlen, aus Gründen des Insektenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen und insgesamt eine sparsame Beleuchtung des Außenbereichs vorzunehmen.

Auswirkungen auf Pflanzen

Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen. Bei einer Neubebauung würden aber die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zum Zuge kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen sowie eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

- Naturdenkmal

Das Naturdenkmal "Eiche am Paul-Reiss-Haus" wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere umweltbezogene Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben. Die punktuelle Ermöglichung einer baulichen Entwicklung im Innenbereich trägt hingegen zu einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiraumflächen bei.

- Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet bebaut ist.

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

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,

- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima

Als Folge der Planung ist keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation anzunehmen.

Da das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut ist, nur in geringem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden und es insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Natura 2000-Gebiete

Das Landschaftsbild oder Natura 2000-Gebiete werden wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets durch die Planung nicht berührt.

- Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbilds dieses Stadtquartiers und ist daher vor diesem Hintergrund für das Wohl der Allgemeinheit von Bedeutung.

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Erholungssituation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Die im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmäler werden in der Planung und der Begründung separat gewürdigt, auf den Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörde wird hingewiesen.

Weiterhin wird im Bebauungsplan auf das mögliche Vorhandensein von Baudendenkmälern sowie zum Verhalten beim Auffinden eines solchen hingewiesen.

8 Technische Infrastruktur

Die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

9 Kosten, Bodenordnung

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren können bei der Umsetzung der Planung der Stadt Kosten für den Erwerb und die Herrichtung der Öffentlichen Verkehrsfläche - Fußweg auf der Westseite der Clausstraße sowie für den Erwerb der Fläche des Platzes Adlerstraße / Ecke Königsteiner Straße entstehen. Die beiden Verkehrsflächen haben eine Größenordnung von ca. 48 qm (Clausstraße) und ca. 327 qm (Königsteiner Straße). Weitere Kosten können bei dem nutzungsgerechten Ausbau der Öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich entstehen.

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB werden voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Planstatistik

Geltungsbereich	ca. 39.191 qm
WA-Gebiete	ca. 10.487 qm
MU-Gebiete	ca. 19.297 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.386 qm
Private Grünflächen	ca. 2.464 qm

Darmstadt, 27.03.2023
Dipl.-Ing. Birgit Diesing