

Stadt Bad Soden am Taunus

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sperberstraße - Falkenstraße“,
zugleich Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Kelkheimer Straße Teil II, 2. Änderung“**

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Planstand: 16. August 2021

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH/bdb

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
	Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)	6
	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010	7
	Verbindliche Bauleitplanung	7
	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
	Stellplatzsatzung	9
	Baumschutzsatzung	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
	Topografie	10
	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
	Verkehrliche Einbindung	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahren	11
2	Herleitung des Planungskonzepts	12
2.1	Auszug aus der Fotodokumentation Stand März 2017	15
3	Inhalt und Festsetzungen	17
3.1	Art der baulichen Nutzung	17
	Allgemeines Wohngebiet	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
	Grundflächenzahl	18
	Geschossflächenzahl	18
	Zahl der Vollgeschosse	18
	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	18
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
3.6	Verkehrsflächen	20
3.7	Grün- und Freiflächen	20
3.8	Grünordnerische Festsetzungen	20
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	21
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter	22
4.3	Einfriedungen	22
4.4	Dachbegrünung	22
4.5	Pkw-Stellplätze	22

4.6	Aufschüttungen/Abgrabungen	22
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
5	Grundstücksfreiflächen	23
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	23
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	24
8	Immissionsschutz.....	24
9	Klimaschutz.....	25
10	Baugrund und Boden	25
11	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	25
11.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	25
11.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	26
11.3	Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	27
11.4	Bodenversiegelung	27
11.5	Oberirdische Gewässer.....	28
12	Altablagerungen und Altlasten.....	28
13	Denkmalschutz.....	28
14	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	28
15	Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans	30
16	Umsetzung des Bebauungsplans	31
16.1	Vorhabenbeurteilung.....	31
16.2	Flächenbilanz und Bodenordnung	31
16.3	Kosten	31
17	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	31
18	Verzeichnis der Gutachten	31
19	Verfahrensstand.....	32

Anlagen:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Bad Soden am Taunus erwartet für den seit den 1970er Jahren bebauten Bereich südlich der Kelkheimer Straße und der Sportanlage mit Freibad weitere Baugesuche, die eine zunehmende Verdichtung der Blockinnenbereiche zur Folge hätten. Ziel des Bebauungsplans ist laut Begründung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 23.11.2016 also die Erhaltung des Gebietscharakters, wobei vor allem die Blockinnenbereiche vor weiterer Verdichtung geschützt werden sollen. Mit der *Satzung über eine Veränderungssperre nach den §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße - Falkenstraße“, zugleich Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Kelkheimer Straße“ Teil II, 2. Änderung der Stadt Bad Soden am Taunus, Ortsteil Bad Soden* vom 10.11.2017 wurde bestimmt, dass *im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre gemäß § 1 Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen*. Die Veränderungssperre wurde bereits zweimal verlängert und gilt bis November 2021 oder bis der Bebauungsplan Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ Rechtskraft erlangt hat.

Planziel des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ ist insbesondere die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine behutsame Fortentwicklung des Bereichs „Sperberstraße – Falkenstraße“ sicherzustellen, ohne den Gebietscharakter zu verlieren.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung bestandsorientiert ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Stadt Bad Soden am Taunus, März 2017

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bad Soden am Taunus zwischen der Kelkheimer Straße im Norden und der Falkenstraße im Süden und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Kelkheimer Straße

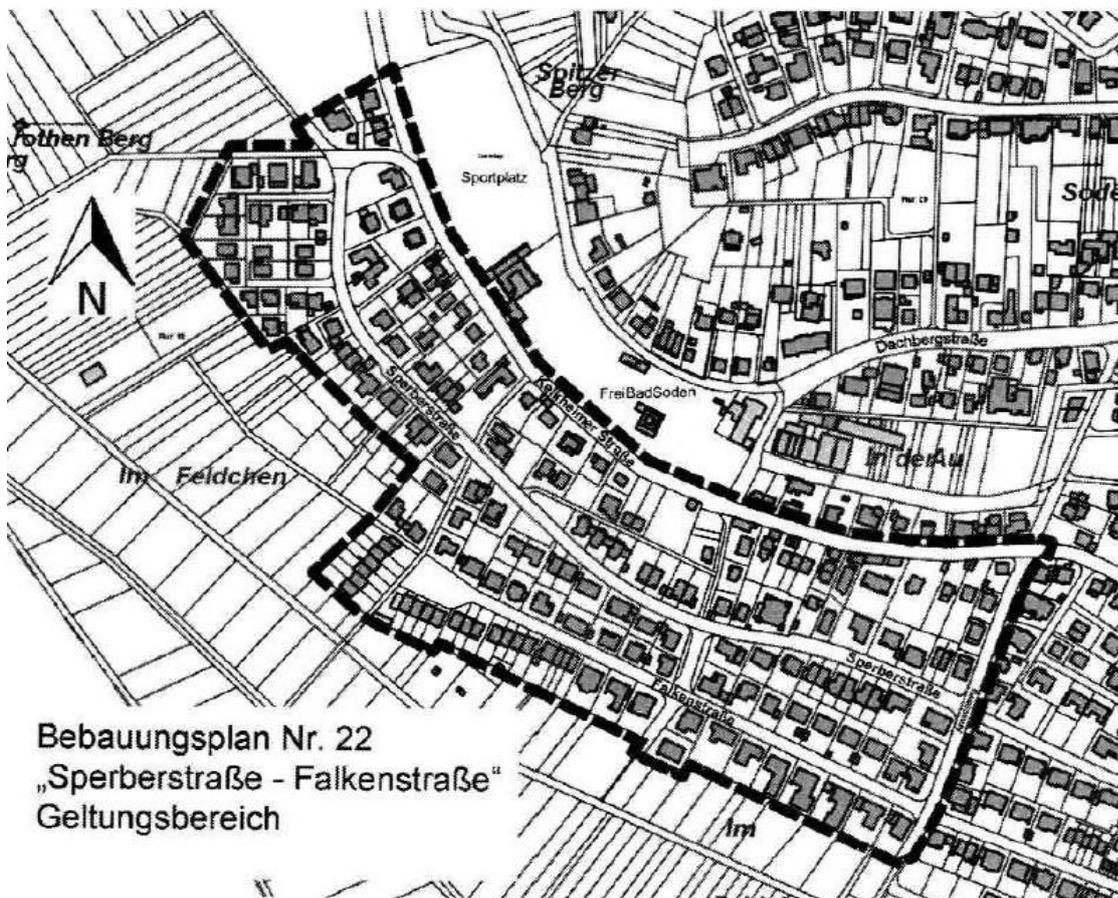
Süden: Landwirtschaftliche Flächen

Westen: Landwirtschaftliche Flächen

Osten: Amselweg (Bebauungsplan 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Straße und Amselweg“)

Das Gelände steigt von Norden nach Süden ungleichmäßig von 158 m ü. NN bis 192 m ü. NN an.

Abb. 2: Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Das Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von rd. 12 ha (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2016).

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Bad Soden am Taunus gliedert sich in drei Stadtteile und ist als Mittelzentrum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ausgewiesen. Der Bahnhof in Bad Soden am Taunus ist Endhaltestelle der S-Bahnlinie S 3 Darmstadt – Frankfurt – Bad Soden sowie der Regionalbahnlinie RB 11 Frankfurt Höchst – Bad Soden und damit zugleich Endpunkt der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Soden. Über die B 8 und die L 3266 ist Bad Soden an die A 66 angebunden. Die Stadt ist ein bedeutender Wohnstandort (rund 22.800 Einwohner) und ein Gewerbestandort mit Schwerpunkten bei unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Als ehemalige Kurstadt hat sich Bad Soden am Taunus mittlerweile als bedeutender Standort für Gesundheits- und Pflegedienstleistungen etabliert.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt/RheinMain 2010 als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) bzw. als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur grenzen Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft überlagert mit der Signatur Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorranggebiet Regionalparkkorridor an. Die Flächen sind gegenüber der Gesamtplanung eindeutig untergeordnet, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP



Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain, ohne Maßstab

Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage und umfasst insgesamt rd. 12 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Sicherung von Baurecht für die bestehende Wohnbebauung, die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern besteht, sowie das Ziel einer städtebauliche behutsamen Fortentwicklung und dabei die Blockinnenbereiche von Bebauung durch Nachverdichtung freizuhalten.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauplänen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

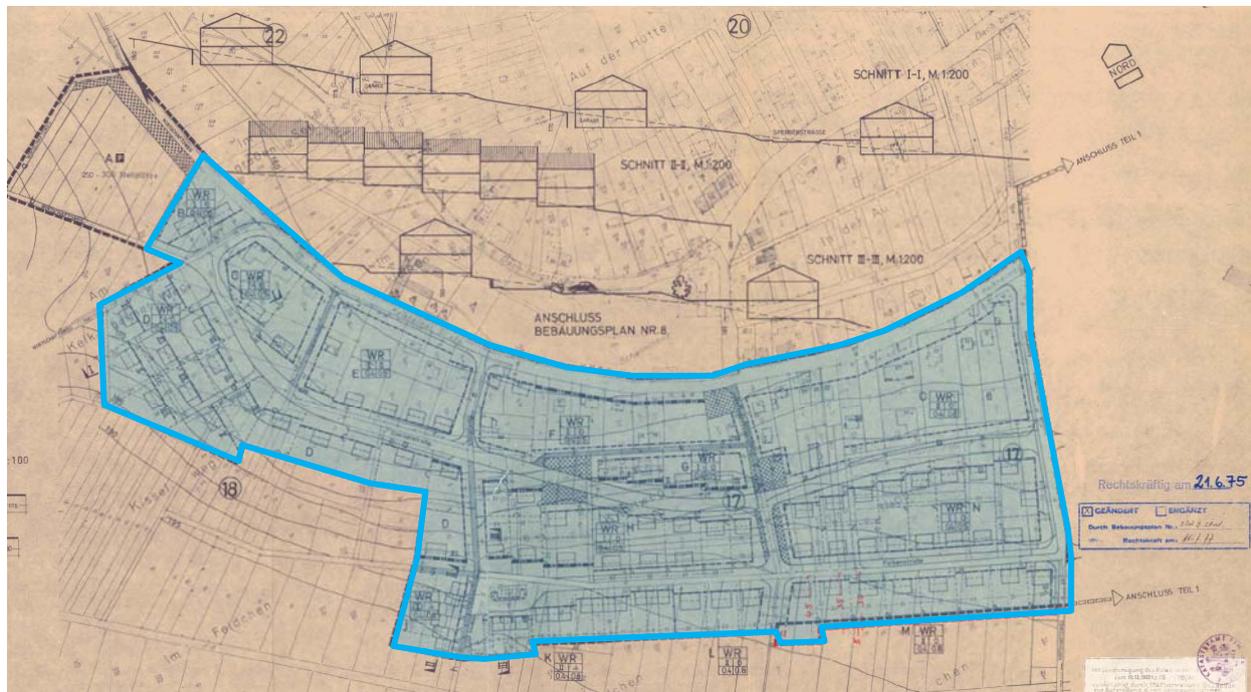
Zur Klarstellung des Sachverhaltes wurde dennoch die Umgebung in die Betrachtung eingestellt und eine überschlägige Ermittlung der Gesamtwohneinheiten erstellt. Es bestehen 150 Wohnhäuser mit einer Annahme von je zwei Wohneinheiten sowie 24 Wohnhäuser (Reihenhäuser) mit einer Annahme von je einer Wohneinheit, Kelkheimer Straße 57 und Sperberstraße 46 haben je 6 bzw. 9 Wohneinheiten. Dies ergibt eine angenommene Zahl von bestehenden Wohneinheiten von 336. Zuzüglich der zu erwartenden entstehenden Wohneinheiten auf den noch vorhandenen ca. 12 bis 15 Restflächen ergibt sich eine Gesamtzahl von ca. 366 Wohneinheiten für die Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von 12 ha, ergo rd. 31 Wohneinheiten je Hektar. Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete werden im Geltungsbereich mit Bestands- und Neubauplänen eingehalten, die Untergrenzen werden leicht unterschritten. Es ist jedoch gerade das Ziel des Bebauungsplanes, die sich abzeichnende Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen des bestehenden, gewachsenen Plangebietes zu steuern und weitestgehend zu vermeiden, um die Wohn- und Luftqualität zu verbessern. Dies liegt auch im nachgewiesenen Interesse der Eigentümer. Hinzu kommt die schwierige topographische Lage des Plangebietes, in der eine höhere Dichte nur begrenzt umsetzbar ist. Somit ist eine geringfügige Unterschreitung der Untergrenzen der Dichtewerte als vertretbar anzusehen.

Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße - Falkenstraße“ der Stadt Bad Soden am Taunus gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 23.11.2016 beschlossen und am 07.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ ersetzt dieser für seinen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 „Kelkheimer Straße“ (1975) und Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Straße und Amselweg“ (2013).

Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3.2 „Kelkheimer Straße Teil 2“, 2. Änderung (1975)

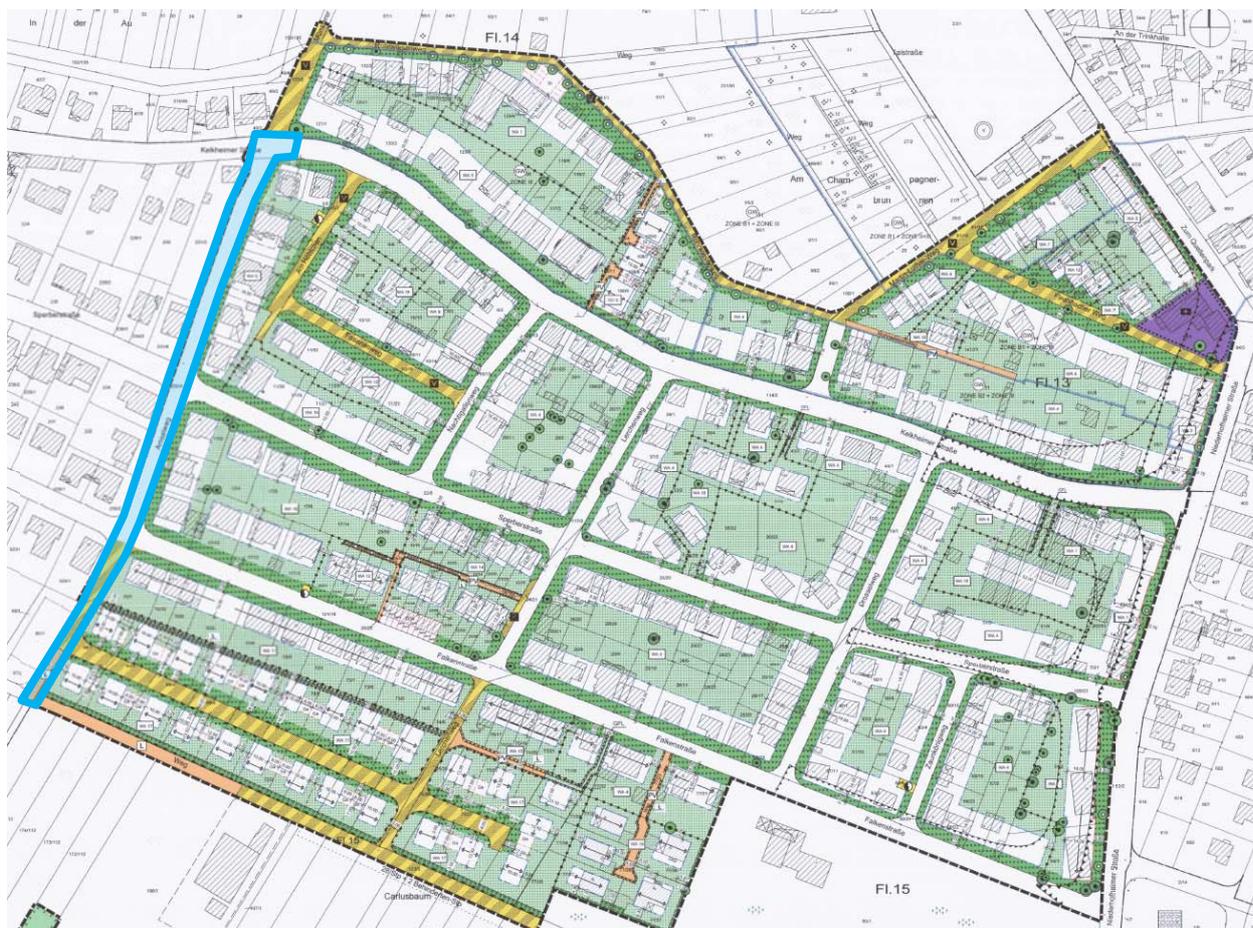


 Fläche, in die der BPlan Nr. 22 eingreift

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 „Kelkheimer Straße Teil 2“, 2. Änderung (1975) setzt für den von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ betroffenen Bereich ein reines Wohngebiet (WR) fest. Außerdem werden Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzungen getroffen und großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Straße und Amselweg“ (2013) setzt für den von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ betroffenen Bereich Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Die Festsetzungen werden unverändert übernommen, da die Kanaldeckelhöhen der Straßenverkehrsflächen im zukünftigen BPlan Nr. 22 als Höhenbezugspunkt dienen.

Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Straße und Amselweg“ (2013).



 Fläche, in die der BPlan Nr. 22 eingreift

Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind nicht gegeben. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Stellplatzsatzung

Für das Gebiet der Stadt Bad Soden am Taunus gilt die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus vom 11.07.2020. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Diese müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.

Baumschutzsatzung

Um stadtbildprägende Bäume innerhalb der bebauten Ortslage zu schützen, hat die Stadt Bad Soden am Taunus am 25.11.2015 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung, Rechtskraft

seit 11.12.2015) beschlossen. In Anwendung der Auswahlkriterien der Baumschutzsatzung werden im Bebauungsplan Bäume zum Erhalt festgesetzt.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

Topografie

Die überwiegend bebaute Fläche (Geländeoberkante (GOK)) steigt von Nordosten in Richtung Südwesten mit z.T. deutlicher Neigung an. Die Höhenverhältnisse stellen sich in etwa wie folgt dar: GOK ca. 158 bis 192 m ü. NN.

Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche ist bis auf drei Baulücken vollständig bebaut. Die Bebauung entspricht dem klassischen Städtebau der 1960er und -70er Jahre. Konkret handelt es sich überwiegend um freistehende Einzelhäuser auf z.T. großzügigen Grundstücken. Darüber hinaus sind die strukturellen Gegebenheiten des Geländes, der Landschaftsbezüge und der Vegetation gut berücksichtigt.

Verkehrliche Einbindung

Die Verkehrsflächen erfüllen seit den 1970er Jahren ihre Bestimmung. Die Erschließung erfolgt von Norden nach Süden über die parallel verlaufenden Straßen Kelkheimer Straße, Sperberstraße und Falkenstraße. Senkrecht erschließen das Gebiet von Osten nach Westen der Amselweg und kleinere Stichstraßen und Fußwege wie z.B. der Meisenweg, der Elsterweg und der Finkenweg. Die Buslinie 828 fährt durch das Plangebiet und weist mehrere Haltestellen in der Kelkheimer Straße, Sperber- und Falkenstraße auf. Die verkehrliche Erschließung ist insofern Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht geplant.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu den Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Die Stadt Bad Soden am Taunus hat sich im Zuge dessen intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse im „Stadtentwicklungskonzept 2030“ (2016) dokumentiert. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben der Bebauung im Innenbereich.

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 120.519 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das WA insgesamt rd. GR = 38.078 m² (= WA 95.195 m² x GRZ 0,4). Zur Anwendung gelangt insofern Falltyp 2 des § 13a BauGB. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB ist erforderlich. Die den zulässigen Eingriff beschränkende Grundflächenzahl erhöht sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans jedoch insgesamt nicht.

Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Grund- und Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben; es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt. Die Öffentlichkeit kann sich nach § 13 a Abs. 3 Nr.2 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer angemessenen Frist zur Planung äußern.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (**Anlage – Umweltfachbeitrag und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Hinweisen zur Behandlung von Bauabfällen und Bodenaushub und dem Schutz von Versorgungsleitungen ergänzt. Es wurden die Baugrenzen im Bereich der Falkenstraße 73 – 79 verschoben sowie im Abschnitt Kelkheimer Straße 95-101 von 16 m auf 18 m Tiefe verändert. Ein Leitungsrecht für eine Wasserversorgungsanlage wurde eingetragen. Zudem wurden einzelne Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, aufgenommen.

Daher wurde der berührten Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

2 Herleitung des Planungskonzepts

Das Planungskonzept basiert auf einer Bestandsaufnahme vom März 2017, bei der die vorhandene Bebauung im Plangebiet ausgiebig begangen wurde. Anhand vor Ort erstellter Fotoaufnahmen und den dreidimensionalen Bildern des Internetdienstes „Google Earth“ wurde jedes Haus und jedes Grundstück einzeln mit den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 (von 1975) abgeglichen, um so die Einhaltung von Baugrenzen und Baulinien, Geschossigkeit und Grundflächenzahl, Dachform (Festsetzung Satteldach 20 bis 30°, kein Drempel), Firstrichtung (Festsetzung zwingend lt. Planeintrag) sowie weiterer Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen.

Dabei sind folgende Abweichungen festgestellt worden:

Die Baugrenzen sind teilweise überschritten und stellenweise nicht ausgenutzt worden. Im Baufeld „B“ (Nordspitze der Kelkheimer Straße) sowie in der Falkenstraße (Blöcke D + H) und Sperberstraße (Block G) ist eine andere Bebauung entstanden, da hier die Bebauung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes 3.2 bzw. während der Erarbeitung dessen entstanden ist. Zusätzlich gibt es weitere kleinere Über- und Unterschreitungen der Baugrenzen und -linien sowie der Abstandsflächen nach HBO im gesamten Gebiet. Die Geschossigkeiten und Geschossflächenzahlen wurden an einigen Stellen stark ausgereizt; die Festsetzungen zur Geschossigkeit an den Talseiten sind an einigen Stellen nicht eingehalten bzw. durch ausnahmsweise zugelassene andere Dachformen und Drempel nicht erzielt worden. Beispielsweise existieren einige Walm- und Krüppelwalmdächer und auch von den vorgegebenen Firstrichtungen gibt es Abweichungen. Bei den jüngeren Bauten wurden Staffelgeschosse mit Zelt- und Flachdächern realisiert. Auf Grund der sehr großzügigen Baufenster wurden bereits einige Neubauten realisiert, sodass die stärkere Verdichtung die Qualitäten einiger Gartenbereiche einschränkt. Insbesondere im Block O (zwischen Kelkheimer und Sperberstraße und Amsel- und Meisenweg), in dem sich einige ältere prägende Gebäude mit Baujahr vor 1974 befinden, sind die Grundstücke dieser Gebäude teilweise über 800 m² groß, wodurch eine aufgelockerte Bebauung mit großen Grün- und Rückzugsbereichen existiert, die möglichst erhalten bleiben soll. Auffallend sind außerdem die unterschiedlichen Ausformungen der Gauben, stellenweise in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander bzw. sogar auf einem einzelnen Gebäude.

Für das laufende Aufstellungsverfahren bedeutet das, dass differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu formulieren sind, um eine, aus städtebaulicher Sicht, behutsame Fortentwicklung zu ermöglichen und Planungssicherheit zu gewährleisten. Die Ergebnisse der Analyse bilden die Grundlage für die hier beschriebenen geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22.

Die Ergebnisse der Bestandsauswertung fließen in die Vorbereitung des aufzustellenden Bebauungsplans ein. Die Festsetzungen richten sich nach der Straßenansicht, die bedeutend für die Beurteilung der Bebauung ist. Zur Verdeutlichung und als Grundlage insbesondere für die Höhenfestsetzungen wurden Geländeschnitte an drei Stellen des Plangebietes erstellt, das durch seine Steillage in unterschiedlicher Ausprägung besondere Herausforderungen mit sich bringt. Die Geländeschnitte veranschaulichen den Vorher-Nachher-Unterschied und dienen der Überprüfung der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans.

Basierend auf den Ergebnissen der o.g. Auswertungen wurden schließlich Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien, Traufhöhen, maximalen Gebäudehöhen und deren Bezugspunkten, Grundflächenzahl, Vorgarten- und Innenbereichen (die möglichst von einer Bebauung freizuhalten sind), Dachformen und Dachaufbauten etc. getroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen werden. Allerdings eignet sich der Begriff der Vollgeschossigkeit bei der bestehenden Geländemodulation nur bedingt, um Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben zu schaffen. Daher wurden in den Festsetzungen Regelungen getroffen, die sich insbesondere auf die Bestimmung der Gebäudekubaturen beziehen.

Abb. 6: Auswertung der Bestandsbebauung (siehe auch Anlage 1) (PlanES, März 2017)

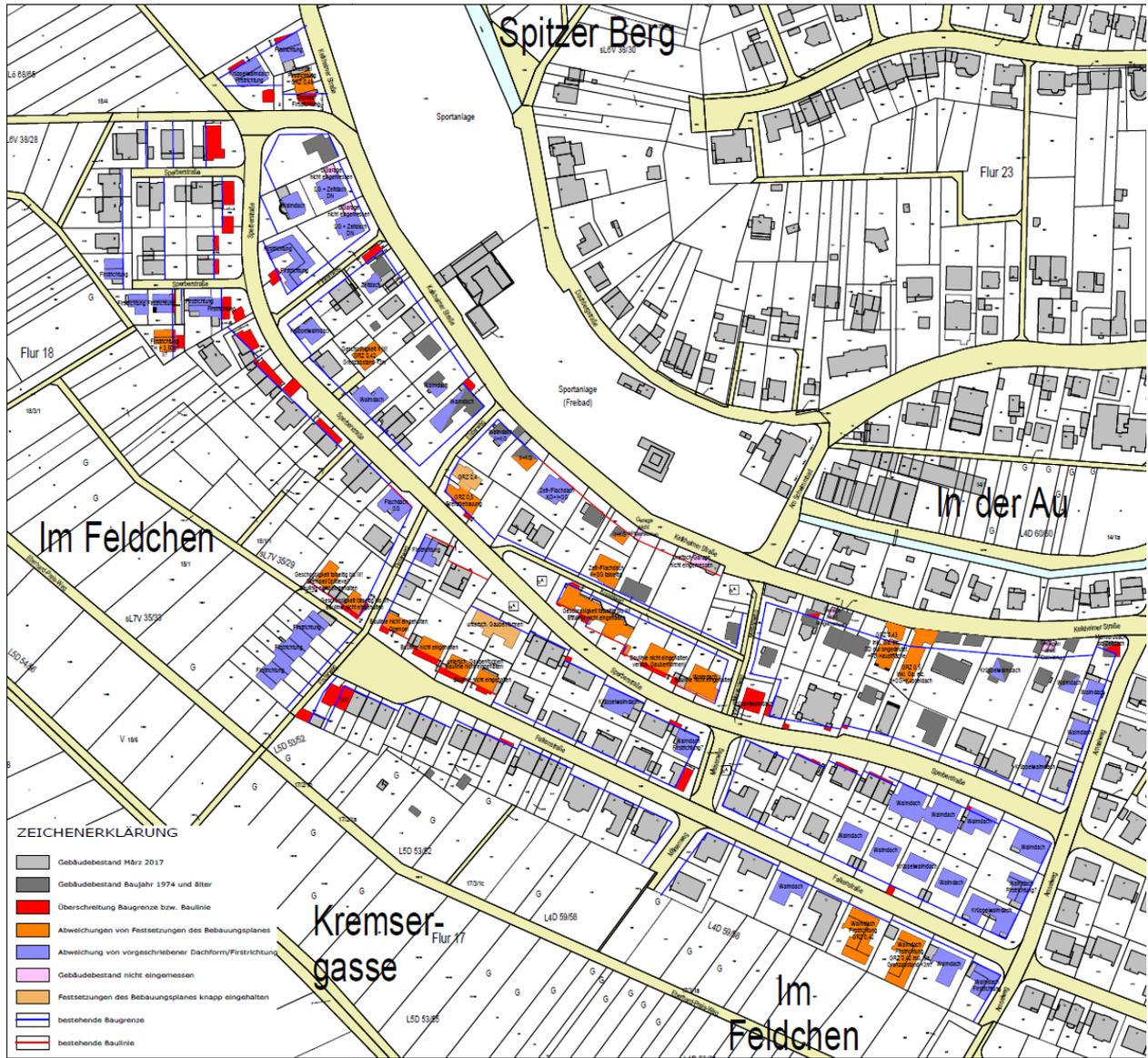


Abb. 7: Höhenstudie durch das Plangebiet (siehe auch Anlage 2) (PlanES, März 2017 + Juni 2018): rot - geplante Höhenfestsetzungen bezogen auf den Bestand / schwarz – Bestand

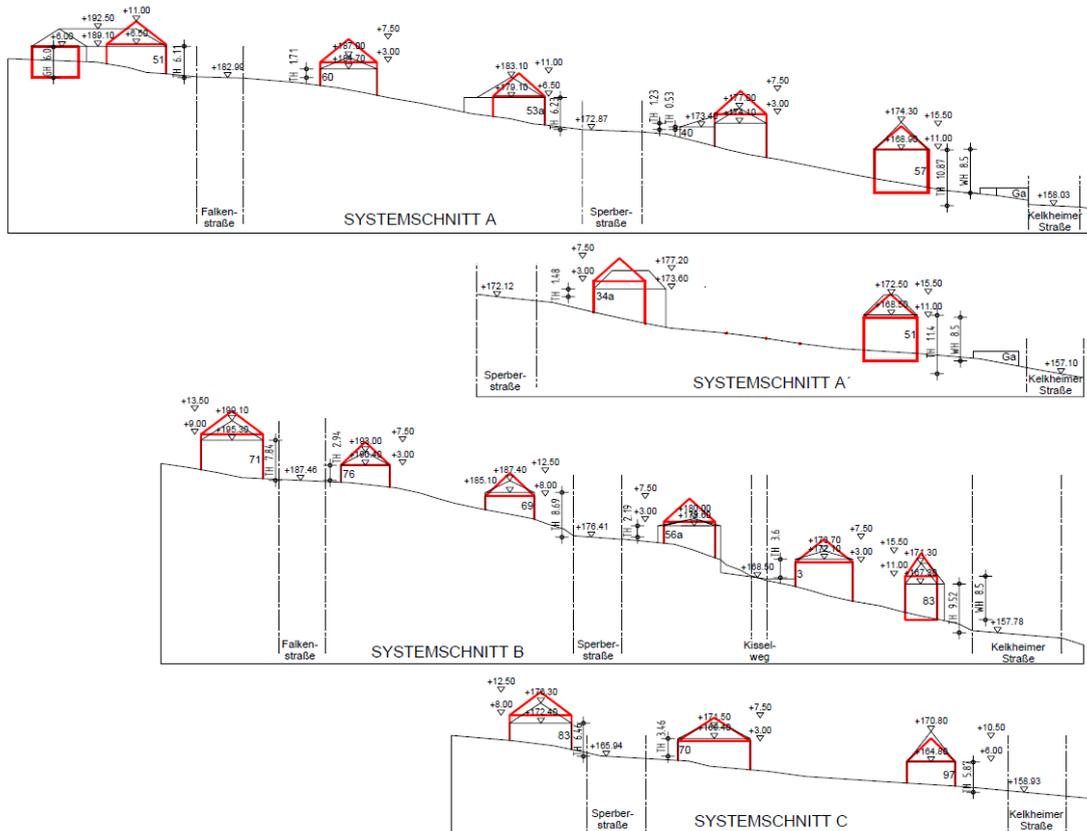


Abb. 8: Übersichtskarte mit Lage der Schnitte der Höhenstudie durch das Plangebiet in rot (siehe auch Anlage 3) (PlanES, März 2017/Juni 2018)



2.1 Auszug aus der Fotodokumentation Stand März 2017



Amselweg - Blick nach Süden



Reihenhäuser Elsterweg 12-22



Elsterweg, Blick bis Falkenstraße



Meisenweg/Treppenanlage



Elsterweg von Sperberstraße nach Süden



Falkenstraße Bergseite/Süden



Falkenstraße Bergseite/Süden



Falkenstraße Talseite/Norden



Kelkheimer Straße 59-61



Kelkheimer Str. 57-71 bergseitige Garagen



Kelkheimer Straße 79-81 und Kisselweg 3



Kelkheimer Straße 103-107



Sperberstraße 42-46



Sperberstraße 65-71



Sperberstraße 79-83

(Eigene Fotos PlanES – März 2017)



Sperberstraße 101 ff.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen 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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB₂₀₁₇).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in der Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wurde seit den 1970er Jahren entwickelt und ist nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet weist keine weitere Versorgungsinfrastruktur auf, sodass es sich, von einigen wenigen freiberuflich genutzten Räumen innerhalb der Wohngebäude abgesehen, in erster Linie um eine Wohnsiedlung handelt.

Zur Ausweisung gelangt in dieser Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 22 daher ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen, die in erster Linie auf dem Wunsch basieren, möglichst keinen weiteren Verkehr in das Gebiet zu ziehen und die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen, setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ die Grundflächenzahl und die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude (OK Geb.)) festgesetzt. Die Festsetzungen sind ausreichend, um gemeinsam mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche die zukünftige bauliche Entwicklung zu steuern.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt einheitlich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Die Festsetzung orientiert sich am gebauten Bestand und ermöglicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude.

Bei Konkurrenz von überbaubarer Grundstücksfläche und festgesetzter Grundflächenzahl gilt die engere Festsetzung.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ nicht festgesetzt. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der maximalen Gebäudeoberkante bezogen auf einen eindeutig festgesetzten unteren Bezugspunkt bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse

Eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Bebauungsplan Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ nicht festgesetzt. Die Festsetzung ist aufgrund des z. T. sehr hangigen Geländes nur bedingt geeignet, um die zulässige Gebäudehöhe zu bestimmen. Abgrabungen, Aufschüttungen etc. können hier nur unzureichend berücksichtigt werden und führen keineswegs zu einer eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen. Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses zudem höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich hier die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wurde in dem Bebauungsplan Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ besonderes Augenmerk gelegt. Wie in der Analyse (Kapitel 2) bereits beschrieben, wird die Festsetzung zukünftiger Höhen von Gebäuden durch einen unteren Bezugspunkt und die maximale Traufhöhe sowie ergänzend in nicht eindeutig zu bestimmenden Bereichen eine maximale Gebäudeoberkante (OK-Geb.) bestimmt. Ferner wird bestimmt, von wo aus die Maße zu ermitteln sind.

In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung integriert:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße an dem Punkt, der rechtwinklig zur Straßenachse den Mittelpunkt der der relevanten Straße zugewandten Baufeldbreite schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: Kanaldeckelhöhen (KD)) zu ermitteln.

Die für die Bemessung der Grundstücke jeweils relevante Straße bzw. Straßenseite ist im Bebauungsplan gekennzeichnet (siehe Planzeichen Grundstückszufahrt). Bei Grundstücken, die hiervon nicht erfasst sind, gilt die in den Bebauungsplan eingetragene absolute Höhe in m ü. NN.

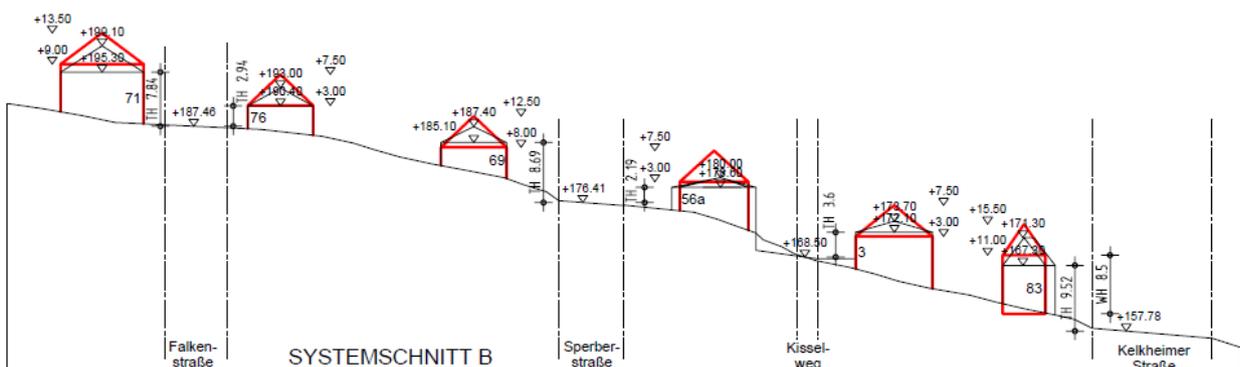
Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{max} = TH_{max} + 4,50 \text{ m}$). Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt. Staffelgeschosse sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, mindestens jedoch um 1,50 m. Die maximale Gebäudeoberkante (OKGeb.) ist der obere Gebäudeabschluss.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die maximale Traufhöhe talseitig zwischen 6 m und 11 m, jeweils zzgl. 4,50 m als Oberkante der Gebäude/Firsthöhe festgesetzt, bergseitig wird die Traufhöhe auf 3,00 bzw. 3,50 m festgesetzt.

Überwiegend werden hier die bestehenden Gebäudehöhen als Maßstab gewählt. In der Plankarte zum Bebauungsplan werden mit der Signatur für „Grundstückszufahrt“ die Bereiche markiert, von denen aus die Gebäudehöhe bestimmt werden soll. (Für einzelne Gebäude, die nicht unmittelbar an den erschließenden Straßen liegen, wurden Maximalhöhen in m ü. NN festgesetzt.)

Abb. 9: Abbildung Schnitt B – Verdeutlichung der Höhenfestsetzungen (Plan ES, Juni 2018)



Referenzobjekt Falkenstraße 71

Referenzobjekt Falkenstraße 76

Ref. objekt Kelkheimer Straße 83

Traufhöhe +7.84 m, Firsthöhe +11.64 m

TH +2.94m, FH + 5.54 m

TH +9.52m, FH +13.52 m

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf, und in einem Teilbereich an der Kelkheimer Straße durch eine Baulinie, an die herangebaut werden muss. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker

und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehenen Tiefe der Abstandsflächen zur Nachbargrenze hineinreichen. In den Bereichen, in denen große Grundstückstiefen bestehen, wurden die Innenbereiche – soweit möglich – als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, um diese von einer weiteren Bebauung und damit einhergehenden Verdichtung freizuhalten. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie Standorte für Wertstoffbehälter werden im Plangebiet geregelt.

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In den Bereichen, in denen keine Kennzeichnung als Fläche für Nebenanlagen (hier: Garagen, Stellplätze und Carports) erfolgt ist, sind Stellplätze im Vorgartenbereich in den Bereichen der dargestellten Grundstückszufahrten und Einfahrten zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,50 m gemessen von der Gehwegaußenkante einhalten.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 20,00 m³ einhalten.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich mögliche Wohnbebauung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und bereits planungsrechtlich eine Nutzungsdichte verhindert wird, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte.

3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg und Verkehrsberuhigter Bereich) fest.

Festlegungen zur differenzierten Nutzung der Wege – Verkehrsflächen werden durch die Straßenverkehrsbehörde getroffen. Bei Wohnwegen < 5,00 m Breite wird die KFZ- und/oder Radverkehrsnutzung straßenverkehrsrechtlich angeordnet.

Im Südwesten des Plangebietes am Wendehammer der Falkenstraße werden öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr festgesetzt.

3.7 Grün- und Freiflächen

Die überwiegend parallel zu den Fußwegen/Treppen verlaufenden Grün- und Pflanzflächen sowie der Platzbereich im Zentrum des Plangebiets beidseitig der Sperberstraße werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzu-

stellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem sind Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassen ausgestaltet sind, als begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück ist die Errichtung einer maximal 30 m³ großen Gartenlaube zulässig. Darüber hinaus dürfen maximal 20 % der Grundstücksfreiflächen z.B. für Wege- und Platzflächen wasserdurchlässig befestigt werden. Sonstige Befestigungen, Versiegelungen oder Überbauungen sind unzulässig.

Pro angefangener 200 m² Grundstücksfreifläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume sind hierauf anzurechnen.

Der Bebauungsplan sieht zudem den überwiegenden Erhalt der Gehölze im Bereich des Straßenraumes und der Grünflächen sowie der verkehrsbegleitenden Baum- und Strauchhecken vor, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Biotoptypen zu erwarten sind.

Um die auf den öffentlichen Grünflächen und auch innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne wachsenden Bäume zu schützen, hat die Stadt Bad Soden am Taunus eine Baumschutzsatzung¹ beschlossen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltplanerischen Fachbeitrag entnommen werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der (geplanten) Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer (FD) sowie Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Die flachgeneigten Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind jedoch nur

¹ Satzung der Stadt Bad Soden am Taunus zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 25.11.2015.

zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die gesamte Breite aller Dachgauben und/oder Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Gauben dürfen mit Schlepp-, Giebel- und Flachdach ausgeführt werden.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zu öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen.

4.4 Dachbegrünung

Flachdächer bis 7° Neigung sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.

4.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.6 Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.

Aufschüttungen/Abgrabungen, die sowohl freistehend als auch in Verbindung mit anderen baulichen Anlagen oder Gebäuden möglich sind, dürfen - unabhängig ob genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei - nicht zu unzulässigen Veränderungen der Abstandsflächen führen.

Im Verhältnis zum Gebäude geringfügige Abgrabungen vor Außenwänden, z.B. vor Kellerfenstern, verändern die Geländeoberfläche nicht.

Für den besonders stark geneigten Bereich zwischen der Kelkheimer Straße 49 bis 89 und dem Elsterweg 1 wird ergänzend dazu eine maximale talseitige Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die vorliegenden Festsetzungen unterbinden die Entstehung von unnötigen und flächigen Geländeerhöhungen bzw. -abgrabungen, um dadurch hoch aufragende Wandfronten zur Straßenseite hin auszuschließen und zur Einhaltung der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen durch überdimensionierte Geländeänderungen ermöglicht würde.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der zeichnerisch mit „GFL 1“ festgesetzten Fläche sind grundbuchlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Flurstück 180/3 einzutragen, um das Hinterliegergrundstück Sperberstraße 70a zu erschließen.

Auf der zeichnerisch mit „GFL 2“ festgesetzten Fläche sind grundbuchlich Leitungsrechte für eine Wasserversorgungsanlage einzutragen. Zwischen den Liegenschaften Sperberstraße 93 und Sperberstraße 107 verläuft über die Grundstücke Sperberstraße 97, 97a und 103a entlang der Grundstücksgrenzen zu den gegenüberliegenden Grundstücken Sperberstraße 95, 95a, 105 und 105a eine öffentliche Wasserversorgungsanlage, die hiermit grundbuchlich gesichert wird.

5 Grundstücksfreiflächen

Die bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich zeichnet sich durch vergleichsweise großflächige und strukturreiche Gärten sowie Grünflächen aus, die u. a. zahlreiche Gebüsche und Gehölze aufweisen. Diese sind aber aufgrund der Bebauung und der durch das Gebiet führenden Straßen nicht zusammenhängend. Entlang des Fußwegs „Meisenweg“ ist ein Grünstreifen mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern ausgebildet. Durch die Planung wird u. a. dieser Grünstreifen festgesetzt. Diese Flächen dienen als Lebensraum für eine große Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten und haben daher einen besonderen Wert für die Natur. Zudem wird festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen sind; ebenso wie öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bahnhof in Bad Soden am Taunus ist Endhaltestelle der S-Bahnlinie S 3 Darmstadt – Frankfurt – Bad Soden sowie der Regionalbahnlinie RB 11 Frankfurt Höchst – Bad Soden und damit zugleich Endpunkt der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Soden. Über die B 8 und die L 3266 ist Bad Soden an die A 66 angebunden. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist somit im Bestand bereits ausreichend gegeben. Ein Ausbau ist weder erforderlich noch geplant. Die Erschließung durch den

ÖPNV erfolgt durch die Buslinie 828 und mehreren Haltepunkten im Plangebiet, im Einzelnen Sperberstraße/Meisenweg, Sperberstraße/Finkenweg, Am Schwimmbad und Münsterer Weg.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wurden für den Bebauungsplan ein Umweltplanerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Die Fachbeiträge liegen der Begründung als **Anlagen** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Im Norden schließen sich das Bad Sodener Freischwimmbad im Altenhainer Tal und die Sportanlage des SG Bad Soden 1908 an.

Das Freibad wurde 1927 erbaut und 2008 nach einer Komplettsanierung wieder eröffnet. Das „FreiBad-Soden“ hat für alle Altersgruppen etwas zu bieten: Die Kleinsten haben Spaß an den Wasserspielen und der Rutsche im Planschbecken; junge Familien können den Nachwuchs im Eltern-Kind-Raum versorgen. Die 60-Meter-Rutsche mit Sicherheitsauslauf wird meistens von der Jugend genutzt, und der Kiosk bietet Snacks und Getränke für die Badepausen. Beachvolleyballfeld, Tischtennisplatte, Spielplatz mit Klettergeräten und Kleinkinderrutsche runden das sportliche Angebot ab."

Der Bestand ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes zulässig. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1975, der sogar ein reines Wohngebiet ausweist, ist kein Immissionskonflikt erkennbar. Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zu befürchten ist und dass die Sportanlagen so betrieben werden, dass die Richtwerte eingehalten werden.

9 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das BauGB wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

10 Baugrund und Boden

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand und weist trotz einer vergleichsweise dichten Grundstücksrandbebauung einen hohen Grünflächen- und Gehölzanteil auf, für die noch eine weitgehend ungestörte Bodenhorizontfolge anzunehmen ist. Diese Bereiche erfüllen wichtige Bodenfunktionen und sind für das Gesamtgebiet von Bedeutung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bleiben diese Flächen auch weiterhin frei von Bebauung.

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

11.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

In der Stellungnahme vom 18.10.2019 wird darauf hingewiesen, dass vom **Abwasserverband Main-Taunus** zu unterhaltende Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden sind. Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Sulzbach verläuft jedoch in unmittelbarer Nähe im Norden des Geltungsbereichs.

Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus im Jahr 2007 erstellten Hochwasserschutzkonzept für das Einzugsgebiet des Sulzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches und dessen Nebengewässern liegt das Plangebiet nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Auch laut dem durch das Land Hessen erstellten Hochwasserrisikomanagementplan für das Einzugsgebiet Sulzbach/Liederbach und den zugehörigen Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie einem extremen Hochwasser.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung im Plangebiet sind Bestand.

Der **Abwasserverband Main-Taunus** hat in seiner Stellungnahme vom 18.10.2019 mitgeteilt:

Das im Bestand bereits überwiegend mit Wohnbebauung bebaut und versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 12,1 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 weitgehend im Mischsystem. Die Ableitung des im gesamten Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation und Regenentlastungsanlagen zur Regenentlastungsanlage B2 "Regenüberlaufbecken (RUB)Bad Soden" des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle (MUS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Frankfurt-Unterlandbach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ÄRA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.

Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.

Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen sowie der prognostizierten zusätzlichen Einwohnerwerte bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. drei Jahren erfolgt, für den neuen IST-Zustand und Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechend berücksichtigt werden.

Aufgrund der Empfehlungen des Abwasserverbands Main-Taunus wurden folgende Ergänzungen in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt aufgenommen:

- Ableitung, Sammlung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung.

Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

11.3 Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Gebiets-Nr. 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.

Das Plangebiet liegt ebenso in der quantitativen Heilquellenschutzzone C (Gebiets-Nr. 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. Die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (StaAnz. 46/1977, S. 2202 ff) ist zu beachten.

11.4 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

11.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Sulzbach verläuft jedoch in unmittelbarer Nähe im Norden des Geltungsbereichs.

12 Altablagerungen und Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

1. ALTIS-Nr. 436.001.020-001.086: Sperberstraße 46, Fa. Irizarry, Informationstechnologie (Beratung, Groß- und Einzelhandel) WZ 1, 06/2001
2. ALTIS-Nr. 436.001.020-001.126: Sperberstraße 42, Fa. Team Eschborn Werbeagentur Paul Günter Seidel, WZ 2, bis 09/2003

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei Fläche Nr. 1 + 2 bisher nicht bekannt.

Sonstige Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Bad Soden am Taunus nicht bekannt.

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

13 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **Untere Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises** weist in ihrer Stellungnahme vom 22.10.2019 auf folgenden Sachverhalt hin: Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes ausschließen zu können, ist vor dem Abriss/Sanierung eine Artenschutz-Überprüfung mit gezielter Suche nach Individuen oder indirekten Besiedlungsspuren erforderlich. Einzelheiten können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH bitten in ihrem Schreiben vom 22.10.2019 zu beachten, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

Des Weiteren wird gebeten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Für Planungen sind die Bestandsunterlagen der NRM online unter dem Link www.nrmnetzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads anzufordern.

Der **Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus** des Polizeipräsidiums Westhessen weist in seiner Stellungnahme vom 23.09.2019 beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hin. Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** beim Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seinem Schreiben vom 24.10.2019 mit, dass die Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Die **Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt** teilt in ihrer Stellungnahme vom 25.10.2019 mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 23.03.2021 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden.

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Ebenso gilt es zu prüfen, ob der Bestand für die Neubebauung erweitert werden muss.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die **Abteilung Abfallwirtschaft des Regierungspräsidiums Darmstadt** weist in ihrer Stellungnahme vom 19.03.2021 darauf hin, dass die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01. September 2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de – Umwelt – Abfall – Bau- und Gewerbeabfall

Syna GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2021 mit, dass sich im Geltungsbereich bereits Versorgungsleitungen, Hausanschlüsse und Transformatorenstationen der Syna GmbH befinden, deren Betrieb und Bestand zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) wird hingewiesen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit Syna GmbH, Planung Frankfurt, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt, abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

15 Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird, außer der Planungssicherheit und somit deutlichen Vorteile für die zukünftige Bebauung nach Inkrafttreten, keine erheblichen Auswirkungen haben.

16 Umsetzung des Bebauungsplans

16.1 Vorhabenbeurteilung

Planziel des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße - Falkenstraße“ ist die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine behutsame Fortentwicklung des Bereichs zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient insofern in erster Linie der Herstellung von Planungssicherheit und bereitet keine Vorhaben größeren Umfangs vor.

16.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen. Die Grundstücke sind überwiegend im Privateigentum.

Flächenbilanz

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst rd. 12,1 ha. Hiervon entfallen auf die Wohnflächen rd. 9,5 ha, die Verkehrsflächen rd. 2,4 ha und die öffentlichen Grünflächen rd. 0,2 ha.

16.3 Kosten

Der Stadt Bad Soden am Taunus entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan und die zugehörigen Gutachten trägt die Stadt Bad Soden am Taunus.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Satzungen der Stadt Bad Soden am Taunus in ihren jeweils maßgeblichen Fassungen
- die Belange des Grund- und Trinkwasserschutzes
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- die Belange des Artenschutzes

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, IBU, Staufenberg (09/2018)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, IBU, Staufenberg (09/2018)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.11.2016, Bekanntmachung: 16.12.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 27.09.2019 – 28.10.2019, Bekanntmachung: 06.09.2020; Bürgerinformationsveranstaltung: 26.09.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:
Anschreiben: 17.09.2019, Frist: 28.10.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 22.02.2021 – 26.03.2021, Bekanntmachung:
12.02.2021

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 08.02.2021, Frist: 26.03.2021

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3** i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB: 09.07.2021 - 09.08.2021, Bekanntmachung: 02.07.2021

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3** i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 01.07.2021, Frist: 09.08.2021

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 08.09.2021

/Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leingesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 6340

