

Stadt Bad Soden am Taunus

2. Änderung des Bebauungsplans

„An der Prof.-Much-Straße“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:
PLANERGRUPPE

HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

Stand: 31. August 2015

ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN

63741 ASCHAFFENBURG MÜHLSTRASSE 43
EMAIL: a.burg@htww.de
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

Gliederung

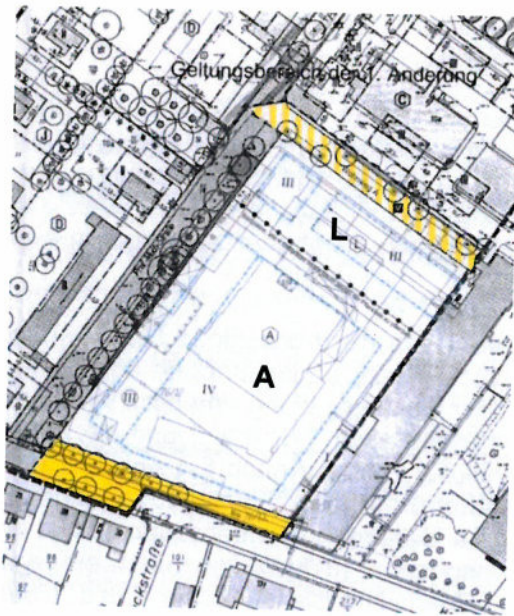
1. Lage und Größe des Geltungsbereiches
2. Anlass
3. Städtebauliches Konzept
4. Immissionsschutz
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
6. Textliche Festsetzungen
7. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes
8. Ver- und Entsorgung

Anlagen

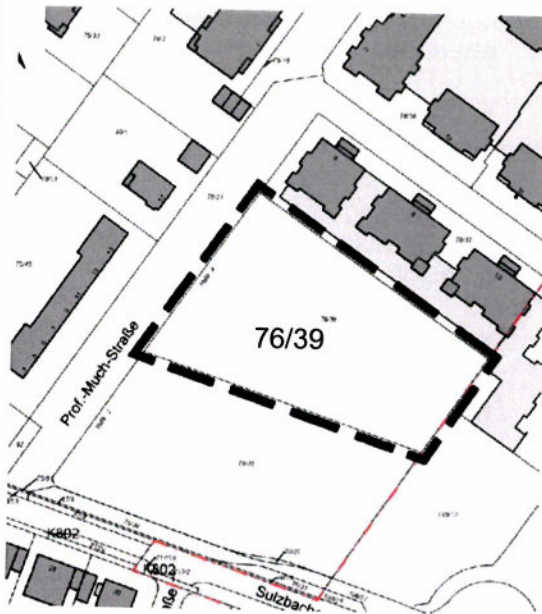
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für ökologische Fachplanungen, Heuchelheim
vom 11.02.2015

1. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für die 2. Änderung umfasst das Flurstück 76/39 in der Flur 37 und hat eine Größe von 3412 m². Er liegt im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „An der Prof.-Much-Straße“ 1. Änderung der Stadt Bad Soden am Taunus zwischen der Prof.-Much-Straße, dem Flurstück 76/38 und der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Sulzbach.



Geltungsbereich der 1. Änderung



Geltungsbereich der 2. Änderung

2. Anlass

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“ war die Errichtung von Wohngebäuden in dem vorliegenden Geltungsbereich (Flurstück 76/39) unzulässig. Dieser Ausschluss war von der Stadt Bad Soden am Taunus beabsichtigt, da sie nur über sehr geringe Flächen im Stadtgebiet verfügt, die gewerblich entwickelt werden können. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde 2003 rechtsverbindlich.

Unmittelbar nach Rechtskraft der 1. Bebauungsplanänderung wurden im Baufeld L, in dem das Wohnen zugelassen ist (nördlich an das Plangebiet angrenzend), drei Mehrfamilienwohnhäuser errichtet.

Auf dem Baufeld A ist es jedoch bisher nicht gelungen, die Flächen zu entwickeln. Erst im Jahr 2014 wurde für den südlichen Teilbereich entlang der Sulzbacher Straße ein Bauantrag vorgelegt mit dem Ziel dort ein Ärztehaus zu errichten. Da hierfür nicht die gesamte Grundstücksfläche benötigt wird, wurde das Grundstück geteilt.

Durch die Genehmigung des Bauantrags sank die in zweiter Reihe liegende Fläche für potentielle Gewerbetreibende in ihrer Attraktivität weiter (isolierte Insellage). Dies hat die Stadt Bad Soden am Taunus letztlich dazu bewogen den Bebauungsplan zu ändern, um im rückwärtigen Teil des Baufeldes A Wohngebäude zuzulassen. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.07.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“ gefasst.

Zum Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Bad Soden am Taunus und 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 § 13a i.V.m. § 13 Abs. (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, soll dieses hier angewendet werden.

In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Weiterhin wurde im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da es sich um eine kleine unbebaute Restfläche handelt, bei der die Ausnutzung erheblich verringert werden soll. Somit wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2015 durchgeführt. Im Zuge der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (18.05.- 19.06.2015) sind insgesamt 16 Stellungnahmen eingegangen, davon 13 von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und 3 Stellungnahmen aus der Bürgerschaft. Hiervon wurde eine Stellungnahme von 10 weiteren Bürgern unterzeichnet. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beziehen sich vorrangig auf Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Mischgebiets, die Anregungen aus der Bürgerschaft auf die Verlegung des Standortes der Tiefgarage. Die eingegangenen Hinweise betreffen vor allem zu berücksichtigende Regularien und Vorgaben seitens der Versorger, die entsprechend berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“ wurde nach dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert. Mit der Änderung wurde einer Anregung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) gefolgt, welche die Vergrößerung des Baufensters forderte, so dass die festgesetzte Baugrenze in Teilbereichen entlang der südlichen Grundstücksgrenze von 6,0 m auf 5,0 m verringert wurde.

Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Für die Änderung des Bebauungsplans und die Einholung der Stellungnahmen wurde gemäß Magistratsbeschluss vom 04.08.2015 ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Dabei konnten Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Frist zur Stellungnahme wurden angemessen verkürzt (10.08 – 24.08.2015) und auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Hierbei wurden keine Anregungen zur Änderung der Baugrenze vorgebracht.

Durch die Änderung besteht die Möglichkeit das Gebäude um 1 m näher an die südliche Grundstücksgrenze heran rücken zu können, als es vor der Änderung zulässig war. Der geplante 5 m breite grüne Puffer zum südlichen Nachbargrundstück bleibt jedoch bestehen. Damit ergeben sich keine Änderungen in den Umweltauswirkungen des Planes und die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Regionaler Flächennutzungsplan

Im regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Städtebauliches Konzept

Umgebende Bebauung

Das Quartier östlich der Prof.-Much-Straße wird geprägt durch zahlreiche hochwertig gestaltete dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser, die in den letzten 20 Jahren entstanden sind und deren Bewohner von großzügig bemessenen gemeinsam genutzten privaten Grün- und Freiräumen profitieren, da die überwiegende Zahl der Pkw-Stellplätze unterirdisch angeordnet wurde. Diese Bebauungsstruktur setzt sich auch östlich des Plangebiets auf Sulzbacher Gemarkung fort.

Die städtebauliche Situation westlich der Prof.-Much-Straße wird geprägt durch zweigeschossige Reihen- und Einfamilienhäuser früherer Entstehung auf intensiv eingegrünten Grundstücken.

Das Grundstück südlich des Plangebiets liegt derzeit brach. Für dieses Grundstück besteht jedoch seit 2014 ein genehmigter Bauantrag für ein viergeschossiges Ärztehaus.

Planung

Das Konzept der umliegenden Bebauung, die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, wird auch in die vorliegende Planung übernommen. Dies ermöglicht die Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern, die entweder in einer Winkelform auf dem Grundstück (Variante 1) oder nord-süd-ausgerichtet (Variante 2) angeordnet werden.

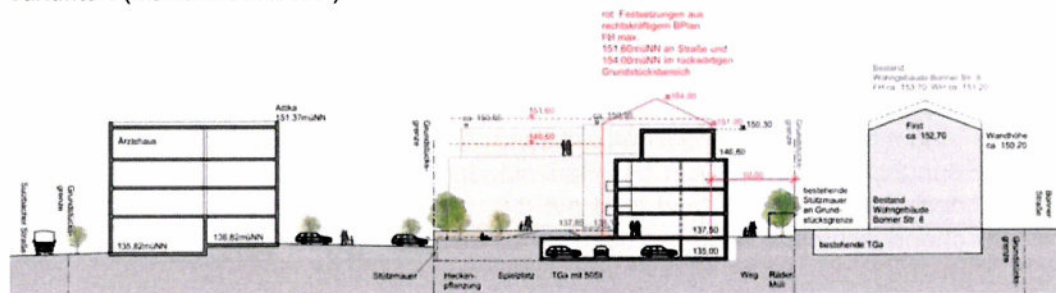
Bei beiden Varianten wird die Tiefgaragenzufahrt im Südwesten am tiefsten Punkt des Geländes angeordnet, um die Rampenlänge- und -neigung zu minimieren und um zu den südlich anschließenden Stellplätzen des Ärztehauses Distanz durch die eingehaute Zufahrt herstellen zu können.

Während sich bei der **Variante 1** ein gemeinsamer grüner Innenhof entwickelt, der die umgebende Bebauungsstruktur aufnimmt und gleichzeitig Distanz zur südlich angrenzenden Stellplatzanlage herstellt, werden in der **Variante 2** die Aufenthaltsräume nach Osten und Westen orientiert, um eine optische Beeinträchtigung zur Stellplatzanlage vermeiden zu können. Bei dieser Variante bilden sich zwei kleinere Innenhöfe unterschiedlicher Prägung. Der westliche Innenhof stellt einen Erschließungsbereich dar, dem die Hauseingänge mit den Nebenräumen zugeordnet werden. Aus diesem Grund wird mit 8,0 m ein geringerer Gebäudeabstand für ausreichend gehalten, während beim östlichen Innenhof der Gebäudeabstand auf ca. 17,0 m ausgedehnt wird, da sich dort die privaten Aufenthaltsbereiche gegenüberliegen.

2. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“



Variante 1 (Plan unmaßstäblich)



Systemschnitt Variante 1 (unmaßstäblich)

2. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“



Variante 2 (Plan unmaßstäblich)

In der Höhenentwicklung bewegt sich die Planung wie bei der umgebenden Bebauung bei drei Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses.

4. Immissionsschutz

Immissionen aus Verkehrslärm

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden keine Auflagen an den passiven Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm gefordert.

Mit der nun beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans ist keine Änderung der Art der baulichen Nutzung verbunden. Insofern verändern sich auch nicht die zu beachtenden zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (tagsüber 64dB(A) und nachts 54 dB(A)).

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Im Bebauungsplan Nr. 51b „An der Prof.-Much-Straße“ (Gemeinde Sulzbach (Taunus) vom 03.09.2013 werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Hauptstraße nur bis zu einer Entfernung von 25,0 m zum Emissionspegel gefordert.

Die Situation für das Plangebiet in zweiter Reihe hinter der Sulzbacher Straße wird für übertragbar gehalten.

Darüber hinaus werden sich die zwischen dem Plangebiet und der Sulzbacher Straße beabsichtigten Baumaßnahmen nach ihrer Errichtung schallabschirmend auswirken (geplanter Baubeginn für beide Maßnahmen 2015).

Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm von der Sulzbacher Straße werden somit nicht gesehen.

Immissionen durch die Stellplatzanlage an der südlichen Grundstücksgrenze

Der genehmigte Bauantrag für das Ärztehaus (südlich an das Plangebiet angrenzend) sieht an seiner nördlichen Grundstücksgrenze Stellplätze auf der gesamten Länge vor. Diese Anordnung ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“ planungsrechtlich gedeckt. Eine Änderung des Gebietscharakters als Mischgebiet ist nicht vorgesehen, lediglich die Zulässigkeit von Wohngebäuden soll für diesen Bereich geändert werden. Immissionsschutzrechtlich liegt somit keine Änderung vor, die aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich machen würde.

Im Plangebiet wird dennoch auf die große Zahl der Stellplätze auf der Grundstücksgrenze reagiert, um die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs (Anfahren, Türenschiagen, usw.) möglichst gering zu halten.

So wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze die Tiefgaragenzufahrt angeordnet, die vollständig einzuhausen ist. Östlich anschließend wird ein 5,0 m breiter Grünstreifen angelegt, der intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Beides trägt dazu bei die Lärmquelle zu mindern. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen der optischen Abschirmung.

Der Bebauungsplan ermöglicht zwei Planungsvarianten (siehe auch städtebauliches Konzept).

In der Variante 1 werden die zwei östlichen Wohngebäude deutlich von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Der größere Abstand wirkt sich lärm mindernd auf die Schallimmissionen aus.

In der Variante 2 werden alle Gebäude nord-süd-ausgerichtet. Hierdurch sind alle Aufenthaltsräume in einem Winkel von 90° zur Pkw-Stellplatzanlage angeordnet. Dadurch liegt immer ein Teil der Stellplätze zur schallabgewandten Seite.

Nächtliche Beeinträchtigungen können weitgehend ausgeschlossen werden, da die Praxen nur tagsüber geöffnet haben.

Immissionen durch zu- und abfahrenden Verkehr in die bzw. aus der Tiefgarage

Im Rahmen der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“ wurde auch ein Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans integriert wurden.

Diese Festsetzungen werden vollständig in die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Prof.-Much-Straße“ übernommen.

Beeinträchtigungen durch den zu- und abfahrenden Verkehr können dadurch ausgeschlossen werden.

5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das geplante Vorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, in der

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft,

Zusammenfassend geht aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hervor, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von benannten Maßnahmen zur Vermeidung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Als Vermeidungsmaßnahme wird aufgeführt, dass Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen und dass die geräumte Fläche bis zum Baubeginn freizuhalten ist.

Zur Verbesserung der Grünstrukturen im Siedlungsraum wird aufgeführt:

- Einrichtung von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel an den Gebäuden (geeignete Nisthilfen siehe z.B. www.schwegler-natur.de). Empfohlen werden Nisthilfen für Mauersegler und Flachkästen für Fledermäuse, die in das Wärmedämmverbundsystem bereits eingebaut werden können.
- Bepflanzung der Grundstücksflächen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Hier sind vor allem fruchtetragende Sträucher und Bäume interessant (z.B. Schwarzer Holunder, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Obstbäume, Vogelkirsche, Eberesche).
- Entwicklung von extensiv begrünten Gründächern und artenreichen Blühflächen auf den nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen mit regionalen zertifizierten Wildsaaten (www.wildsaaten.de) und heimischen blütenreichen Stauden.

Die oben aufgeführten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Festsetzung, dass Dächer zu begrünen sind, werden auch in diesem Plangebiet die Allgemeinen Zielsetzungen der Stadt Bad Soden am Taunus umgesetzt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

6. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bis 6 BauNVO)

6.1.1 Mischgebiete

(§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

alt:

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

neu: Zulässig

sind:

- Wohngebäude,
- Im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 7 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke,

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird der Situation Rechnung getragen, dass sich eine gewerbliche Nutzung in der isolierten Insellage nicht realisieren lässt.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen denen des nördlich anschließenden Baufeldes L.

Es wird somit lediglich eine Verschiebung der Nutzungsart in südliche Richtung vorgenommen. Eine Verträglichkeit ist dadurch gegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

alt:

GRZ 1 0,55

GRZ 2 0,90

neu:

GRZ 1 0,35

GRZ 2 0,85

Die Grundflächenzahl 1 entspricht dem Anteil der Grundstücksfläche, der von Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO überdeckt werden darf. Die GRZ 1 wird dem Maß des Baufeldes L (nördlich angrenzend) angeglichen.

Die Grundflächenzahl 2 entspricht dem Anteil der Grundstücksfläche, der von Gebäuden und baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO überdeckt werden darf. Die GRZ 2 wird dem Maß des Baufeldes L (nördlich angrenzend) angeglichen.

- 6.2.2 Geschossflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO)
alt:

GFZ 2,10

neu:

GFZ 1,20

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die GFZ wird dem Maß des Baufeldes L (nördlich angrenzend) angeglichen.

- 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16 und 20 BauNVO)
alt: entlang der Prof.-Much-Straße in einer Tiefe von 12,80 m zwingend drei Vollgeschosse,
im Übrigen vier Vollgeschosse als Höchstgrenze
neu: drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Maß des direkt angrenzenden Bau-feldes L (nördlich angrenzend).

- 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Statt der geschlossenen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung für das Baufeld L.

Baugrenzen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze 10,0 m. Dieses Maß wird zur Nordseite auf 8,0 m und zur Ostseite auf 7,0 m reduziert.

Die Reduzierung wird für verträglich gehalten, weil eine Wohnnutzung an die Grundstücksgrenze herangerückt wird, von der keine negativen immissions-schutzrechtlichen Beeinträchtigungen zur angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.

Während bisher Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze möglich waren, werden diese jetzt in die Untergeschossebene verlagert.

Entlang der Grundstücksgrenze werden stattdessen drei Nebenanlagen mit abschirmender Wirkung zu den Aufenthaltsbereichen der nördlich angrenzenden Gärten zugelassen.

Damit sich die neuen Wohngebäude in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen und um überlange Baukörper zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die nördliche Fassade eines Einzelhauses eine Breite von 20,0 m nicht überschreiten darf. Das bedeutet, dass das Baufeld mindestens zweimal zu unterteilen ist, wenn die gesamte Breite bei einer Bebauung in Anspruch genommen wird.

Bisher war es möglich ein Gebäude ohne Unterteilungen auf der gesamten Baufeldbreite zu errichten.

Trotz Heranrückens an die Grundstücksgrenze verbleibt ein Abstand zwischen den bestehenden und geplanten Gebäuden von ca. 17,0 m zur Nordseite und ca. 24,0 m zur Ostseite.

In der Höhenentwicklung reagiert die Planung auf das Heranrücken an die nördliche Grundstücksgrenze, in dem ein mögliches Staffelgeschoss um 1,20 m hinter die darunterliegende Fassade (Ausnahme: ein Treppenhaus/Gebäude) zurückzusetzen ist.

Gegenüberstellung der Höhenfestsetzung:

Entlang der Prof.-Much-Straße

B-Plan alt	B-Plan neu
3 Vollgeschosse (VG)	3 Vollgeschosse
Wandhöhe (WH) max. 10,00m (entspricht 148,60 müNN)	Wandhöhe ca. 10,30m (entspricht 148,45 müNN)
Firsthöhe (FH) max. 13,00 m (entspricht 151,60 müNN)	Gebäudehöhe ca. 12,80 m (entspricht 150,95 müNN)

Hinweis:

Der Bezugspunkt B-Plan alt ist Oberkante Gelände. Am südlichen Rand des Plangebietes (Bereich Tiefgaragenzufahrt) liegt der Bezugspunkt bei ca. 137,65 müNN und am nördlichen Rand bei ca. 138,68 müNN (Kanaldeckel Straße).

Als Bezugspunkt B-Plan neu wurde die Mitte der beiden Bezugspunkte gewählt (138,15 müNN).

Mitte des Plangebietes

B-Plan alt	B-Plan neu
4 Vollgeschosse	3 Vollgeschosse
Wandhöhe ca. 13,50 m bei Berücksichtigung der zul. Dachneigung (entspricht 151,00 müNN)	Wandhöhe ca. 10,30m (entspricht 147,80 müNN)
Firsthöhe max. 16,50 m (entspricht 154,00 müNN)	Gebäudehöhe ca. 12,80 m (entspricht 150,30 müNN)

Hinweis:

Die Bezugspunkte „B-Plan alt“ und „B-Plan neu“ liegen auf gleichem Niveau (Oberkante Gelände = 137,50 müNN).

Zur Berechnung B-Plan neu:

3 VG/3,00 m, Sockel (0,30 m), Brüstung (1,0 m) = Wandhöhe ca. 10,30 m.

4 Geschosse/3,00 m, Sockel (0,30 m), Dach (0,50 m) = Gebäudehöhe ca. 12,80 m.

Aus der Gegenüberstellung geht hervor:

In der Mitte des Plangebietes liegt die Gebäudehöhe des geplanten Gebäudes ca. 0,70 m unter der bisher zulässigen Wandhöhe und ca. 3,70 m unter der Firsthöhe.

Entlang der Prof.-Much-Straße liegt die Wandhöhe ca. 0,15 m unter der bisher zulässigen Wandhöhe und die Gebäudehöhe ca. 0,65 m unter der bisher zulässigen Firsthöhe.

Baulinie

Um eingeschossige Nebenanlagen für Fahrradunterstellplätze oder Müllsammelstellen auf der Grundstücksgrenze anordnen zu können, die die zulässige Länge und Fläche nach HBO überschreiten, werden für diese Nebenanlagen eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Damit nicht auf der gesamten Grundstücksgrenze eine Nebenanlage errichtet werden kann, wird die Länge einer Nebenanlage auf 11,00 m begrenzt und ein Mindestabstand von 10,00 m zwischen zwei Nebenanlagen gefordert.

Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass zwischen den Nebenanlagen die geforderten Bäume gepflanzt werden können.

6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung, dass Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird beibehalten. Bisher waren Stellplätze auch an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. Diese müssen jetzt alle unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung, zur Bodenversiegelung, zur Tiefgaragen und Dachbegrünung sowie zum Boden-, Gewässer- und Artenschutz werden beibehalten.

6.6 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Festsetzung, dass die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig ist und dass ausnahmsweise je Wohnung eine Feuerstelle (offener Kamin, Kaminofen) mit höchstens 5 kW Nennleistung zugelassen werden kann, wird beibehalten.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Alle Festsetzungen zur Lage von Tiefgaragen, zur Ausbildung der Ein- und Ausfahrtsöffnungen, zu den Rampen, zu Schranken und zur Entlüftung werden beibehalten.

6.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung des Baugebietes, zur Fassadenbegrünung, zu Grenzbepflanzungen, zur Erhaltung auf Dauer und zur Artenliste sowie der Pflanzqualitäten werden beibehalten.

Dabei werden bei „Mindestbepflanzung des Baugebietes“ und „Fassadenbegrünung“ die Anforderungen des Baufeldes L übernommen.

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung von Stellplatzflächen entfällt, da keine ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen sind.
Zur optischen Trennung zu den vorhandenen Stellplätzen des Ärztehauses wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen mit intensiver Begrünung sowie der Bindung zum Anpflanzen für Bäume festgesetzt.

Artenschutz

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden zur Verbesserung der Grünstrukturen im Siedlungsraum drei Maßnahmen aufgeführt, die alle in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Näheres siehe Position 5.

6.9 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan Nr. 51b „An der Prof.-Much-Straße“ in Sulzbach (Taunus) vom 19.08.2013 geht folgendes hervor (Stellungnahme in Kursivschrift):

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) und meiner Akten ergab folgenden Altstandort im Gebiet des Bebauungsplanes:

Auf dem Gelände der ehemaligen Much-Werke wurden pharmazeutische Erzeugnisse und Chemikalien hergestellt. Es handelte sich vornehmlich um sog. „Spalt-Tabletten“. Das Gelände wurde beim Abbruch der Fabrikgebäude saniert. Die Sanierung ist abgeschlossen. Sollten bei den Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium

*Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi
41.1 Grundwasser, Bodenschutz, zu benachrichtigen.*

Hinweis:

Das Much-Gelände erstreckte sich markungsübergreifend über Bad Soden am Taunus und Sulzbach (Taunus).

Eine Übernahme der Kennzeichnung und die Beachtung zur baulichen Nutzung von Altablagerungen und Altstandorten sind damit entbehrlich.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 HBO)

6.10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Festlegung einer Mindest- und Höchstdachneigung von 10° - 20° wird aufgegeben.

Stattdessen werden nur noch extensiv zu begrünende Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zugelassen, um den Regenrückhalt zu begünstigen und das Mikroklima zu verbessern.

6.10.2 Sonstiges

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Außenwandgestaltung, zu Einfriedungen und zu Müllbehältern werden beibehalten.

6.11. Hinweise

6.11.1 Die Hinweise zur Lagerung in der weiteren Schutzzone III a des Trinkwasserschutzgebietes Bad Soden, zu Beachtung von Bodendenkmälern, zum Bebauungsvorschlag sowie dem Landschaftsplan und zur Beleuchtung werden beibehalten.

6.11.2 Artenschutz

Mit der Ergänzung, dass Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig sind und dem Hinweis auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wird auf die sich zwischenzeitlich entwickelte Sukzessionsfläche Bezug genommen.

7. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das Anwesen ist über die Prof.-Much-Straße erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

8. Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Im Zuge der Umplanung entstehen keine zusätzlichen Schmutz- und Niederschlagswassermengen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist gesichert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Im Zuge der Umplanung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Trink- und Löschwasser.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert.

Aschaffenburg, den 31. August 2015

Bad Soden am Taunus, den __.__.2015

Verfasser

Planergruppe
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell

Magistrat der Stadt
Bad Soden am Taunus