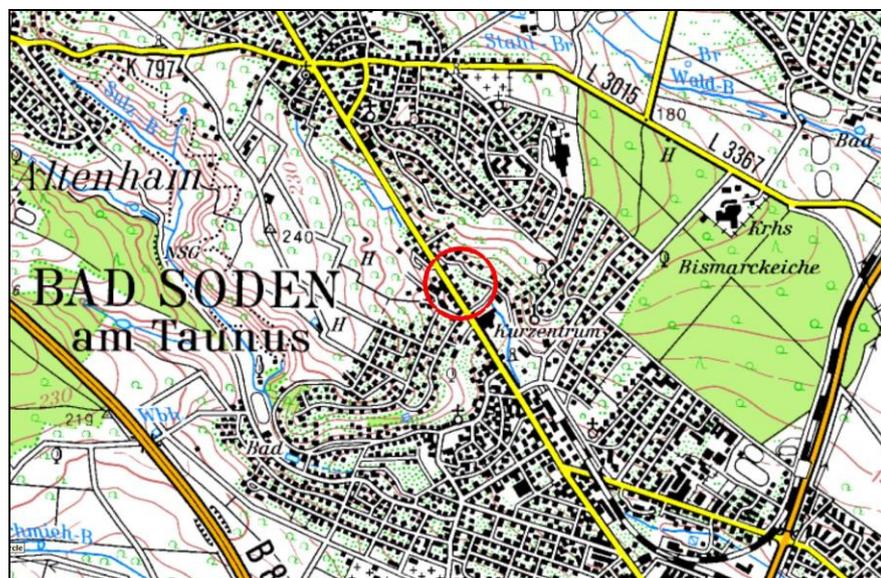


**Bebauungsplan Nr. 62 "An der Paul-Reiss-Straße"**  
**(Entwurf)**



**Begründung**  
**Stand: 18.01.2016**

**Bad Soden am Taunus:**  
**Bebauungsplan Nr. 62 "An der Paul-Reiss-Straße" (Entwurf)**  
**Begründung gemäß § 2a BauGB**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
	Verfahren	
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
	Stadtentwicklungskonzept	
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	<b>6</b>
	Bauliche Nutzung	
	Umgebende Bebauung	
	Infrastruktur	
	Verkehr, Erschließung	
<b>5</b>	<b>Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Grundzüge der Planung</b> .....	<b>11</b>
	Städtebauliche Zielsetzung	
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Höhe baulicher Anlagen	
	Überbaubare Grundstücksfläche	
	Bauweise	
	Nebenanlagen, Stellplätze etc.	
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
<b>7</b>	<b>Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung</b> .....	<b>14</b>
	Grünordnung	
	Niederdorfsbach	
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>15</b>
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Schonung der Grundwasservorkommen	
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
	Schutzausweisungen	
	Oberflächengewässer	
<b>9</b>	<b>Belange des Umweltschutzes / Verfahren</b> .....	<b>17</b>
	Umweltprüfung, Verfahren	
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
	Artenschutz	
	Bodenschutz	
	Klimaschutz	
<b>10</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Statistik</b> .....	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>19</b>

**Anlage**

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Bestandskarte)

## 1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Kernstadt Bad Sodens. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 1 und der Flur 36 in der Gemarkung Bad Soden, die Fläche beträgt ca. 2,1 ha. Im Einzelnen sind dies folgende Flurstücke in der Flur 1: 195/2, 195/3, 196/1, 202/1, 203/1, 204/1, 210/4, 210/5, 214, 215, 220/1, 223/1, 223/2, 228/2, 228/3, 228/8, 228/10, 229, 260/1, 260/2, 260/3, 260/4, 409/208, 422/217, 423/216, 431/260, 432/213, 447/197, 448/199, 448/200, 449/217, 453/227, 457/194; und in der Flur 36: 50/20, 51/21, 52/22, 69/24, 70/23, 73/24, 76/24, 83/24.

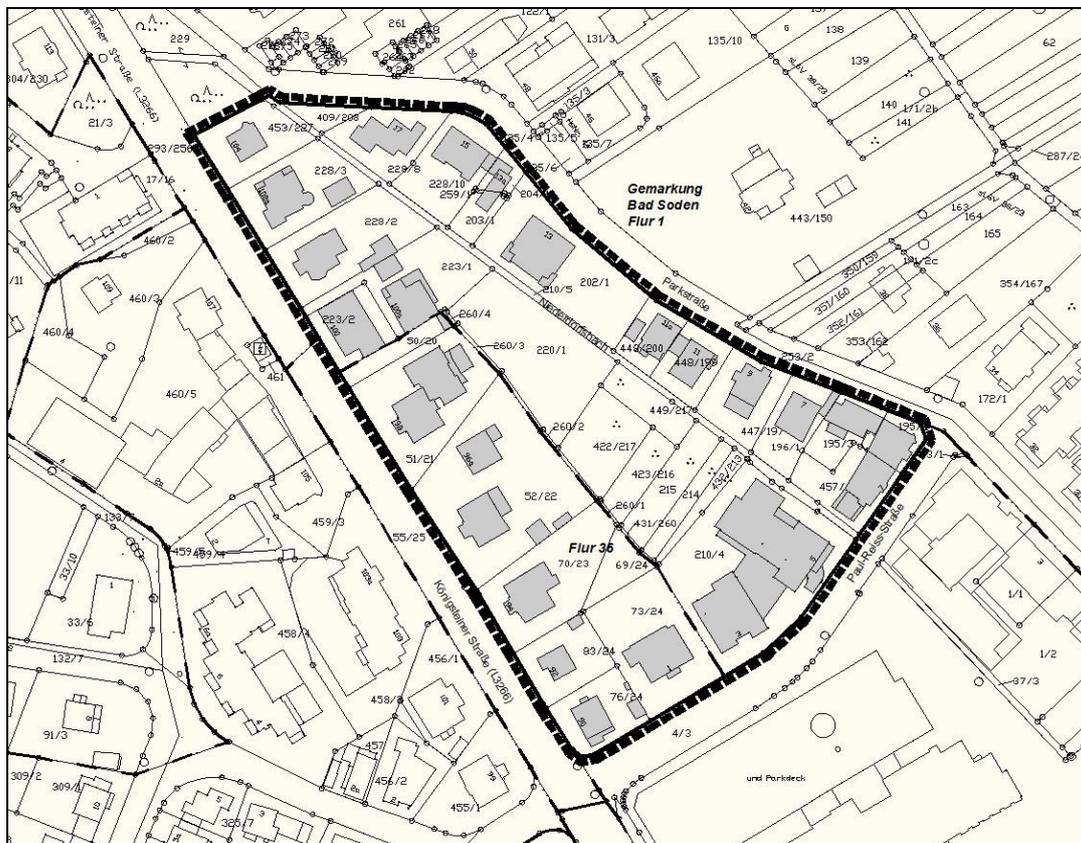


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen dreieckigen Straßenblock und wird begrenzt durch die Königsteiner Straße, die Paul-Reiss-Straße sowie die Parkstraße. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt: Das Geschäftszentrum mit dem Rathaus und der Alte Kurpark sind fußläufig erreichbar. Durch das Plangebiet fließt in einem Betonbett der Niederdorfsbach, der jeweils an seinem Nord- und Südenende verrohrt ist.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden an.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Im September 1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 "An der Paul-Reiss-Straße" beschlossen. Zielsetzung ist, die bauliche Entwicklung der Grundstücke auf ein angemessenes Maß zu beschränken und dabei die vorhandenen Qualitäten des Gebiets zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei haben sich die Zulässigkeitsregelungen nach § 34 BauGB aufgrund des heterogenen Bestandes als nicht ausreichend geeignet erwiesen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere in Bezug auf den zusammenhängenden grünen Innenbereich des Blocks, zu gewährleisten.

Für das Plangebiet wurde zuletzt 2003 ein Bebauungsplanentwurf vorgelegt. Allerdings wurde diese Planung aufgrund von wesentlichen Änderungen, insbesondere für das damals noch unbebaute Grundstück Paul-Reiss-Straße 3-5 und die Anlage des Kurwegs, nicht mehr fortgeführt, so dass nun, auch aufgrund rechtlicher Veränderungen, eine erneute Bearbeitung der Planung erforderlich wird.

## **3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, zuletzt geändert am 13.12.2012, und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 14. Dezember 2010, erstellt.

### Verfahren

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

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier in den weiteren Verfahrensschritten angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes / Verfahren").

### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Durch den Bebauungsplan verändern sich nicht die bislang vorgesehenen Flächennutzungen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen unbeplanten und im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Im Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage Königsteiner Straße 94 - 104. In der Denkmaltopografie wird der Bereich u.a. als Villengebiet mit ortsgeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung beschrieben.



Abb.: Königsteiner Straße 94, Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage

Die Gebäude Königsteiner Straße 94 und 98 sind als Kulturdenkmale geschützt. Es handelt sich um spätklassizistische Gebäude aus dem Jahr 1860 bzw. 1872.

Sowohl die Gesamtanlage als auch die einzelnen Kulturdenkmale werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### Stadtentwicklungskonzept

Hinsichtlich des Plangebiets trifft das im September 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stadtentwicklungskonzept keine konkreten Aussagen. Allerdings wird in Bezug auf das "Handlungsfeld Flächenoptimierung und Flächenpotentiale" als Entwicklungsziel für die Stadt moderates Wohnwachstum genannt. Da der Druck auf dem Wohnungsmarkt sehr hoch ist und wenig potentielle Neubaugebiete zur Verfügung stehen, sollen "innerstädtische Areale und Grundstücke optimiert und hinsichtlich einer erhöhten Ausnutzbarkeit geprüft werden (Innenentwicklung)." Gleichzeitig soll der Charakter Bad Sodens erhalten bleiben.

## 4 Städtebauliche Situation

### Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist bis auf den grünen Innenbereich des Blocks vollständig bebaut.

Die Königsteiner Straße bildet sowohl verkehrlich als auch städtebaulich die Hauptschlagader der Stadt. Während der historische Ortskern der Kernstadt westlich der Straße liegt, haben sich entlang der Königsteiner Straße ab Mitte des 19. Jahrhunderts wichtige Einrichtungen wie Bahnhof, Rathaus und der alte Kurpark mit dem Badehaus als jetzigem Kulturmittelpunkt angesiedelt. Zudem entwickelte sich entlang der Straße eine villenartige Baustruktur, die innerhalb des Plangebiets fast vollständig unter Denkmalschutz steht. Diese Stadtvillen wurden in jüngerer Zeit durch Anbauten bzw. Neubauten in 2. Reihe ergänzt.

Besonders auffällig ist die Tatsache, dass sich hier mehrere Gebäude mit überwiegender Büronutzung befinden. Diese Besonderheit der Nutzung resultiert zum einen aus der exponierten und repräsentativen Lage an der Königsteiner Straße und zum anderen aus der vorhandenen Belastung durch die Emissionen des KFZ-Verkehrs, die die Wohnqualität insbesondere direkt an der Straße in gewissem Umfang einschränken: Büroräume sind gegenüber einer Lärmbelastung weniger empfindlich als Wohn- und Schlafräume.



**Abb.: Villenartige Baustruktur entlang der Königsteiner Straße**

Alle Gebäude halten zur Königsteiner Straße einen Abstand ein. Diese durchgängige Vorgartenzone ist großteils begrünt und betont den repräsentativen Charakter dieses Straßenabschnitts. Nur auf einigen wenigen Grundstücken wurde der Vorgarten zugunsten der Unterbringung von Stellplätzen und sonstigen Versiegelungen aufgegeben.

Die anderen zwei Seiten des Blocks entsprechen hinsichtlich der Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet. Sie profitieren sowohl von der zentralen Lage in der Innenstadt als auch von der Nähe zu öffentlichen Grünflächen wie dem Alten Kurpark oder der Wildnis des oberhalb der Bebauung an der Parkstraße liegenden Feisenborn. Auch der parkartig durchgrünte Innenbereich des Plangebiets trägt als wohnungsnaher Erholungsfläche zur hohen Wohnqualität bei.

Entlang der Paul-Reiss-Straße bis zur Ecke Parkstraße hat sich etwas dichter Geschosswohnungsbau entwickelt, teilweise in geschlossener Bauweise. An der Parkstraße hingegen entwickelte sich (bis auf einen Ausreißer) eine kleinteiligere Baustruktur mit Einzel- und Doppelhausbebauung und ein bis drei Wohneinheiten pro Gebäude. Im Bereich der Parkstraße sind innerhalb der Wohngebäude vereinzelt freiberufliche Nutzungen angesiedelt.

Den erwähnten Ausreißer in der Parkstraße bildet ein neugeschossiges Wohnhochhaus aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Dieses Gebäude fügt sich aufgrund seiner Höhe in die ansonsten überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bauweise in der Umgebung nicht ein.



**Abb.: Geschosswohnungsbau an der Paul-Reiss-Straße**



**Abb.: Kleinteilige Bebauung an der Parkstraße mit Wohnhochhaus**

Der Innenbereich des Blocks wird von den rückwärtigen Gärten der Randbebauung eingenommen. Infolge des Alters der Bäume, dem großen Wiesenanteil und der großen Grundstücke hat er einen parkartigen Charakter, der durch den Niederdorfsbach noch verstärkt wird.

### Umgebende Bebauung

Angrenzend an das Plangebiet setzt sich Richtung Nordosten auf der anderen Seite der Parkstraße das Wohngebiet mit z.T. villenartiger und auch unter Denkmalschutz stehender zwei- bis dreigeschossiger Einzelhaus-Bebauung fort. Auf der gegenüberliegenden Seite der Königsteiner Straße hat sich analog zum Plangebiet eine ebenfalls mit gehobener Büronutzung durchsetzte Wohnbebauung mit sehr heterogen gestalteten zwei- bis sechsgeschossigen Gebäuden angesiedelt. Die Südseite der Paul-Reiss-Straße wird hingegen hauptsächlich durch das Parkdeck eines großen Kongresshotels sowie an der Ecke zur Parkstraße durch das bis zu sieben Geschosse hohe Gebäude eines weiteren Hotels geprägt.

### Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, allerdings ist durch die zentrale Lage in der Kernstadt jegliche Versorgung in ausreichendem Maß sichergestellt.

### Verkehr, Erschließung

Verkehrlich ist das Gebiet durch die umliegenden Straßen für alle Verkehrsarten komplett erschlossen. Die Bebauung in 2. Reihe an der Königsteiner Straße wird jeweils über die vorderen Grundstücke erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird in der Regel in Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken selbst untergebracht, weitere öffentliche Parkplätze befinden sich in allen drei Straßenräumen.

Auf der Südseite der Paul-Reiss-Straße beginnt ein Fuß-/Radweg, der direkt in den Alten Kurpark führt. Die Parkstraße und die Paul-Reiss-Straße sind Teil der vom ADFC empfohlenen Radrouten. Weiterhin ist die Parkstraße in diesem Bereich Teil der Fußwegverbindung zwischen dem an der Königsteiner Straße liegenden ehemaligen Edengelände und Altem Kurpark.

Auch in Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden: Direkt an der Königsteiner Straße befindet sich die Bushaltestelle "Parkstraße", die das Gebiet mit den Stadtteilen Neuenhain und Alenhain sowie mit Eschborn, Sulzbach, Königstein etc. verbindet. Weiterhin ist der Bahnhof von Bad Soden am Taunus fußläufig zu erreichen.

## 5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Gebiet ist entlang der Königsteiner Straße und der Parkstraße durch die vorhandene Bebauung mit den typischen Hausgärten geprägt. Landschaftsplanerisch bedeutsam sind die großflächigen unbebauten Grünflächen bzw. Hausgartenbereiche im Innern des Plangebietes. Sie dehnen sich von der Paul-Reiss-Straße keilförmig entlang des Niederdorfsbachs nach Nordwesten aus. Geprägt werden diese Bereiche durch eine zumeist extensive Nutzung der hier vorhandenen Rasen- und Wiesenflächen sowie der Gehölz- und Staudenbereiche. Durchsetzt wird diese zusammenhängende Grünfläche mit einem zum Teil alten Laubbaumbestand. Vorkommende Arten sind hier u.a. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Kastanie, Nussbaum sowie hochstämmige Obstbäume. In einigen Gärten ist jedoch auch ein hoher Koniferenanteil zu verzeichnen.

Bei den Vorgartenbereichen der Anwesen Königsteiner Straße ist festzustellen, dass der Grünflächenanteil dieser Vorgärten in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist. Darüber hinaus hat sich der Bestand an orts- und straßenbildbedeutsamen Einzelbäumen in diesem Bereich im Vergleich zu Bestandsaufnahmen aus dem Jahre 2000 / 2001 erheblich reduziert. Die Reduzierung des Laubbaumbestandes trifft jedoch auch auf die o.g. zusammenhängenden Grünflächen und Hausgartenbereiche zu.

Von Nordwesten nach Südosten quert der Niederdorfsbach das Gebiet. Er verläuft geradlinig in einer ca. 1,2 bis 2,0 m tiefen Beton-/Steinrinne mit senkrechten Wänden und einer Breite von ca. 1,0 m. Ein standortgerechter Ufer- oder Böschungsbewuchs oder sonstige naturnahe Oberflächengewässerstrukturen sind nicht vorhanden.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich

Die großen zusammenhängenden Grünflächen und der, wenn auch begradigte, Niederdorfsbach, besitzen für die angrenzende Wohnbebauung eine klimaökologische Ausgleichsfunktion. Die Grünflächen tragen erheblich zur Sauerstoff- und Kaltluftbildung bei.

Bei der Bedeutung des Plangebietes für den Boden ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Böden zumeist um veränderte Oberbodenstrukturen handelt. Natürlich anstehende Böden sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden. Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt im Plangebiet eine Fläche, die in der hessischen Altflächendatei aufgeführt wird. Es handelt sich hierbei um die ALTIS Nr. 436.001.020-001.043 (Königsteiner Straße 104; ehemaliges Kurierdienst- und Kleintransportunternehmen). Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bei der genannten Fläche sind weder dem Regierungspräsidium Darmstadt noch der Stadt Bad Soden am Taunus bekannt. Sonstige schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets fließt von Nord nach Süd, wie oben schon dargelegt, der begradigte Niederdorfsbach. In dem Gewässerentwicklungsplan für die Einzugsgebiete der Gewässer Liederbach und Sulzbach (Abwasserverband Main-Taunus, Februar 2012) ist der Bereich des Niederdorfsbachs innerhalb des Plangebietes mit der Maßnahme Nied200\_01\_02 erfasst. Bei der hier vorgeschlagenen Maßnahme handelt es sich um eine Gewässeraufweitung (Aufweitung des begradigten und verengten Abschnittes). Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-III der Stadt Bad Soden. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone III und C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen Milchbrunnen, Winklerbrunnen, Warmbrunnen, Solbrunnen, Wilhelmsbrunnen, Schwefelbrunnen, Champagnerbrunnen, Warmer Champagnerbrunnen, Alter Sprudel und Neuer Sprudel der Stadt Bad Soden.

Laut Stellungnahme des Abwasserverbandes Main-Taunus vom 04.11.2015 liegen kleinere Teilflächen des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Niederdorfsbachs bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (siehe auch nachfolgender Punkt 8 „Wasserwirtschaftliche Belange“).

Für das Orts- und Straßenbild sind der Großbaumbestand in den Gärten sowie der noch vorhandene Baumbestand in den Vorgärten von Bedeutung.

Im Gebiet 1a des Bebauungsplanes liegen nach Mitteilung der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Main-Taunus-Kreises Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen.

## **6 Grundzüge der Planung**

### Städtebauliche Zielsetzung

Planungsziel ist zum einen die Sicherung des Gebietscharakters, zum anderen aber auch die Ermöglichung einer maßvollen baulichen Entwicklung, wie dies der Lage an Bad Sodens Hauptschlagader in Sichtweite der Innenstadt und den erwähnten Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes entspricht.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass an der Königsteiner Straße die entstandene besondere Mischung aus Wohnen und Dienstleistungssektor durch die entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erhalten werden soll. Als Art der baulichen Nutzung soll daher in den Teilgebieten 1a und 1b ein WB - Besonderes Wohngebiet festgesetzt werden. Neben Wohngebäuden sollen darin auch Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sollten nur ausnahmsweise ermöglicht werden, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Struktur in die Umgebung einfügen.

Die Wohnnutzung soll in diesem Bereich weiterhin erhalten und gestärkt werden. Daher wird die Ausnutzung auf eine GRZ von 0,4 beschränkt. Gegenüber der bestehenden Bebauung ist damit zwar eine moderate Entwicklung möglich, die maximalen Werte der BauNVO werden aber nicht ausgeschöpft, um die Charakteristik des Bereichs zu erhalten. Weiterhin wird im rückwärtigen Bereich eine Private Grünfläche - Hausgarten festgesetzt, um dadurch die hohe Wohnqualität infolge der wohnungsnahen Erholungsflächen zu sichern. Der repräsentative Vorgartenbereich soll durch eine entsprechende Festsetzung als Puffer zur stark befahrenen Königsteiner Straße erhalten bzw. durch eine Mindestbegrünung und das Anpflanzen von Bäumen in seiner Wirkung optimiert werden. Mit dieser Verbesserung von Straßenbild und Aufenthaltsqualität wird zudem die Königsteiner Straße, trotz ihrer verkehrlichen Bedeutung, weiter zur zentralen und verbindenden "Grünachse" Bad Sodens entwickelt.

Eine weitere Maßnahme zur Unterstützung der Wohnnutzung entlang der Königsteiner Straße erfolgt durch den Denkmalschutz. Das ganze Teilgebiet 1a ist als Gesamtanlage geschützt. Hier greift in jedem Fall und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans der besondere Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörde: Grundsätzlich bedürfen alle Bauvorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden der denkmalrechtlichen Genehmigung. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da auch die Stellung der baulichen Anlagen mit der Denkmalpflege abzustimmen ist. Infolgedessen ist dieses Teilgebiet als sogenannter "Einfacher Bebauungsplan" nach § 30 (3) BauGB einzustufen, bei dem die getroffenen Festsetzungen durch die Regelungen des § 34 BauGB und in diesem Fall auch durch die Abstimmung mit der Denkmalpflege ergänzt werden. Hierdurch und durch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausreichend sichergestellt.

An der Paul-Reiss-Straße und der Parkstraße (Teilgebiete 2 und 3) wird analog zur bestehenden Nutzung ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der dafür vorgesehene Nutzungskatalog der BauNVO wird hierfür weitgehend übernommen, lediglich die gewerblich geprägten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden aufgrund ihrer baustrukturellen Eigenart nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Hinsichtlich der möglichen Ausnutzung soll hier allerdings differenziert werden: Das Teilgebiet 2, Paul-Reiss-Straße / Ecke Parkstraße, soll mit seinem dichteren Geschosswohnungsbau bis zu einer GRZ von 0,4 bebaut werden können. Das entspricht ungefähr der durchschnittlichen vorhandenen Ausnutzung in diesem Bereich. An der Parkstraße soll im Teilgebiet 3 analog zum gegenüberliegenden und ähnlich strukturierten Wohngebiet eine GRZ von 0,35 festgesetzt werden. Dies liegt im oberen Bereich dessen, was dort bereits heute realisiert wurde, lässt aber noch bei dem einen oder anderen Grundstück eine gewisse bauliche Entwicklung zu.

### Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden für die Teilgebiete 1a, 1b und 3 zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt, während für das Teilgebiet 2 aufgrund der bestehenden etwas dichteren Struktur drei Vollgeschosse als Obergrenze gelten sollen.

Damit wird das erwähnte neugeschossige Wohnhochhaus, das sich im Teilgebiet 3 befindet, planungsrechtlich nicht mehr abgesichert. Es besteht vielmehr an dieser Stelle die städtebauliche Absicht, entsprechend der umgebenden Bebauung eine Harmonisierung der vorhandenen Baustruktur zu erreichen. Es wird daher auch für diesen Bereich wie in der Nachbarschaft eine Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das neugeschossige Gebäude genießt jedoch im Rahmen der Baugenehmigung und der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben Bestandsschutz.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass sowohl die durchgehend vorhandenen straßenbildprägenden Vorgartenbereiche als auch der grüne Blockinnenbereich sowie der Niederdorfsbach von einer Bebauung durch Hauptanlagen freigehalten wird. Durch die grundstücksübergreifende Flächenfestsetzung wird erreicht, dass unabhängig vom aktuellen Grundstückszuschnitt flexible Baumöglichkeiten gegeben sind, wobei in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise eine zusammenhängende Bebauung vermieden wird.

Im Teilgebiet 1a wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Infolgedessen ist in diesem Teilgebiet der Bebauungsplan als sogenannter "Einfacher Bebauungsplan" nach § 30 (3) BauGB einzustufen, bei dem die getroffenen Festsetzungen durch die Regelungen des § 34 BauGB ergänzt werden. Weiterhin handelt es sich um eine unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage. Daher bedürfen grundsätzlich alle Bauvorhaben an und in der Umgebung der Gebäude gemäß § 16 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler der denkmalrechtlichen Genehmigung. In diesem Teilgebiet sind also neben den Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen daher hier keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

### Bauweise

Für die Teilgebiete 1a, 1b und 3 wird die Bauweise auf Einzelhäuser (1a, 1b) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (3) beschränkt, die eine Länge von 22 m nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur.

Wegen der unterschiedlichen Bestandsstruktur im Teilgebiet 2 wird hier keine bestimmte Bauweise festgesetzt.

#### Nebenanlagen, Stellplätze etc.

Auf der Nordostseite des Niederdorfsbachs wurde in einem Bereich von 2 m ab der festgesetzten Wasserfläche die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten ausgeschlossen. Neben ökologischen Wirkungen in Bezug auf die Gewässerentwicklung und kleinklimatischen Effekten ist auch aus städtebaulicher Sicht die Freihaltung des unmittelbaren Bachbereichs von baulichen Anlagen für die Qualität der angrenzenden wohnungsnahen Freiflächen von einiger Bedeutung: Auf diese Weise kann dem offenen Bachlauf als "fließendem Rückgrat" des Blockinnenbereichs Rechnung getragen werden.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des heterogenen und individuellen Erscheinungsbildes der im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurde nur eine Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen. Weitere Festsetzungen, z.B. zu Dachform oder -aufbauten sind in diesem Gebiet nicht zielführend und damit planungsrechtlich nicht erforderlich.

Die anderen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die erwünschte gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, die durchaus in ihrer Gesamtheit als ortsbildprägend gelten können, sowie die Höhe der Einfriedungen, die das durch zusammenhängende Grünbereiche geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets nicht stören sollen.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Abfallbehälter entspricht dem in Bad Soden üblichen Standard für neuere Bebauungspläne.

## **7 Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung**

### Grünordnung

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht die planungsrechtliche Absicherung der großen zusammenhängenden Grünflächen bzw. Gartenbereiche im Inneren des Plangebiets als "Private Grünfläche – Hausgarten" vor. Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein Mindestanteil an Grünflächen bzw. an Laubbäumen gewährleistet.

Ebenso sichert die vorliegende Planung die Vorgartenbereiche entlang der Königsteiner Straße ab. Durch die getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass innerhalb der für das Orts- bzw. Straßenbild bedeutsamen Vorgartenbereiche keine Gebäude oder Carports errichtet werden und mindestens 50 % als Grünfläche anzulegen sind. Hierdurch wird die mögliche Befestigung bzw. Versiegelung des Vorgartenbereichs eingeschränkt. Darüber hinaus ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche pro angefangener 25 m Grundstücksbreite mindestens ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Laubbäume können hierauf angerechnet werden. Diese Festsetzungen gelten nur für Flurstücke, die an der Königsteiner Straße mehr als 6 m breit sind, sie gelten also nicht für reine Zufahrts- bzw. Erschließungsgrundstücke.

Eine weitere bedeutsame grünordnerische Festsetzung ist der Erhalt des alten Baumbestandes innerhalb des gesamten Plangebietes. Der Bebauungsplan setzt einen Großteil des sowohl orts- und straßenbildprägenden als auch des ökologisch wertvollen Großbaumbestandes zum Erhalt fest. Hierdurch soll ein weiterer Rückgang des Baumbestandes vermieden werden. In diesem Zusammenhang wird planungsrechtlich auch sichergestellt, dass zukünftig bei Abgängigkeit des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes ein adäquater Ersatz anzupflanzen ist.

Der Bebauungsplan führt zur Anpflanzung von standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern eine entsprechende Vorschlagsliste auf.

Insgesamt sollen die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen den jetzigen Bestand der Grünflächen planungsrechtlich absichern, um so innerhalb des Plangebiets eine weitere Reduzierung der Grünflächenanteile einschließlich des bedeutsamen Baumbestandes zu verhindern.

### Niederdorfsbach

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Niederdorfsbach.

Laut dem Gewässerentwicklungsplan für die Einzugsgebiete der Gewässer Liederbach und Sulzbach (Abwasserverband Main-Taunus, Februar 2012) wurde für den Gewässerabschnitt des Niederdorfsbachs im Plangebiet eine Aufweitung des begradigten, verengten und vollständig verbauten Gewässerbetts vorgeschlagen.

Die Breite der öffentlichen Gewässerparzelle des Niederdorfsbachs im Eigentum der Stadt Bad Soden am Taunus beträgt im Plangebiet jedoch nur ca. 2 m. Die Realisierung der Gewässerentwicklungsmaßnahme ist daher erst bei einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit möglich. Hierzu müssten entlang des Gewässerabschnittes die für die Maßnahme notwendigen Flächen jedoch seitens der Stadt angekauft werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Gewässerentwicklungsplanes wurde darüber hinaus von Seiten der Stadt Bad Soden am Taunus vorgetragen, dass infolge der geplanten Renaturierung auch das Hochwasserrückhaltebecken Niederdorfsbach erweitert wer-

den müsste, da ansonsten schon kleinere Hochwasserereignisse zu Überflutungen führen.

Daher wird zum jetzigen Zeitpunkt auf die planungsrechtliche Festsetzung einer ausreichenden Wasserfläche zur Aufweitung des Niederdorfsbachs verzichtet. Um dem Gewässerentwicklungsplan jedoch Rechnung zu tragen, wurde auf der Südwestseite des Bachs im Bereich der Privaten Grünfläche – Hausgarten eine Festsetzung aufgenommen, wonach entlang der festgesetzten Wasserfläche des Niederdorfsbach in einer Tiefe von 6 m ab festgesetzter Wasserfläche die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig ist. Auch auf der Nordostseite des Bachs sowie im Bereich des Anwesens Paul-Reiss-Straße 5 wird die Errichtung baulicher Anlagen eingeschränkt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die begrenzende Festsetzung zu Nebenanlagen, Stellplätzen etc. im unmittelbaren Uferbereich. Insgesamt wird somit in einer Gesamtbreite von ca. 10 m (einschließlich der jetzigen Bachparzelle) die Errichtung von baulichen Anlagen eingeschränkt.

Hierdurch wird die langfristige Umsetzung des Maßnahmenvorschlags des Gewässerentwicklungsplanes planungsrechtlich vorbereitet und einer Verschlechterung des ökologischen Zustands vorgebeugt. Die konkrete Umsetzung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geregelt.

## **8 Wasserwirtschaftliche Belange**

### Wasserversorgung

Da es sich hier um eine Planung im Bestand handelt und eine erhebliche Zunahme an Wohn- oder Gewerbeeinheiten nicht möglich ist, ist durch das vorhandene Leitungssystem die Wasserversorgung ausreichend gesichert.

### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt teils im Mischsystem, teils im Trennsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und zum Teil des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Schmutz- und Mischwasserkanäle) und Regenentlastungsanlagen der Stadt Bad Soden zur Regenentlastungsanlage "B2 Regenüberlaufbecken (RÜB) Bad Soden" des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Das Plangebiet 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 im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits ausreichend berücksichtigt.

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

### Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser und zu dem Bau von Zisternen aufgenommen. Diese Festsetzung wird ergänzt durch eine Regelung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen, z.B. Stellplätzen, Wege- und Hofflächen.

### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

In der hessischen Altflächendatei ist ein Eintrag für das Grundstück Königsteiner Straße 104 vorhanden. Belastungen oder Verunreinigungen sind bei der genannten Fläche allerdings nicht bekannt.

Sonstige Hinweise auf Altstandorte sind der Stadt nicht bekannt.

### Schutzausweisungen

#### - Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-III der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietverordnung vom 13. April 1970 (StAnz. 22/1970, S. 1114 ff.) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-III in Bad Soden ist zu beachten. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone III und C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen Milchbrunnen, Winklerbrunnen, Warmbrunnen, Solbrunnen, Wilhelmsbrunnen, Schwefelbrunnen, Champagnerbrunnen, Warmer Champagnerbrunnen, Alter Sprudel und Neuer Sprudel der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietverordnung vom 17. Oktober 1977 (StAnz. 46/1977, S. 2202 ff.) für die Gewinnungsanlagen ist zu beachten.

#### - Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet

Laut Stellungnahme des Abwasserverbandes Main-Taunus vom 04.11.2015 liegen kleinere Teilflächen des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Niederdorfsbachs bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Für den Niederdorfsbach wurde bisher jedoch kein Überschwemmungsgebiet durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzt. Im aktuellen Hochwasserrisikomanagementplan bzw. den hierzu veröffentlichten Hochwasserrisikokarten des Landes Hessen sind für den Niederdorfsbach auch keine Hochwasserrisikogebiete ausgewiesen.

In der Fortschreibung der Überschwemmungskarten und Hochwasserrisikomanagementpläne in 2017/2018 soll aber auch der Niederdorfsbach berücksichtigt werden.

### Oberflächengewässer

Ausführungen zu dem im Plangebiet verlaufenden Niederdorfsbach sind den Punkten 5 (Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung) und 7 (Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung) zu entnehmen.

## **9 Belange des Umweltschutzes / Verfahren**

### Umweltprüfung, Verfahren

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

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

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

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13 a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### Artenschutz

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen. Da durch den vorliegenden Bebauungsplan zumeist der bauliche Bestand abgesichert und städtebaulich geordnet wird und keine Eingriffe in den Großbaumbestand erfolgen, wird auf die Erstellung einer faunistischen Untersuchung sowie auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

Es wird jedoch festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden in dem nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG aufgeführten Zeitraum (1. März bis 30. September) nicht zulässig ist. Weiterhin wird festgesetzt, dass Bäume mit Höhlen zu erhalten sind. Sollte aus planerischen oder aus bautechnischen Gründen die Einhaltung der Festsetzungen nicht möglich sein, ist im Vorfeld ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen. Die Festsetzung ist erforderlich um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

Schutzgebiete nach Kapitel 4 des BNatSchG sind nicht betroffen.

### Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich.

Dies wurde mit der vorliegenden Planung in moderatem Umfang umgesetzt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist in gewissem Umfang auf einigen Grundstücken eine bauliche Entwicklung, überwiegend durch An- oder Umbauten, möglich. Dies trägt zu einer Vermeidung von zusätzlicher Flächenversiegelung bei.

### Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Allerdings ist diese Bebauungsplanänderung ein Mittel, um in gewissem Umfang eine baulichen Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen. Hierdurch wird perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan der grüne Blockinnenbereich planungsrechtlich gesichert. Dies ist im Hinblick auf eine günstige mikroklimatische Situation vorteilhaft. Die Festsetzungen zur Vermeidung einer geschlossenen Bauweise tragen im Übrigen zu einer guten Durchlüftung sowohl im Plangebiet selbst als auch in den angrenzenden Gebieten bei.

## **10 Technische Infrastruktur**

Im Plangebiet existiert eine städtische Betriebsanlage des Wasserwerks. Die betreffenden Flurstücke werden mit der Festsetzung "Fläche für Versorgungsanlagen - Betriebsanlage des Wasserwerks" versehen.

Im Bereich der Liegenschaft Paul-Reiss-Straße Nr. 3-5 existiert ein Hochwasserdüker des Niederdorfsbaches. Zur Vermeidung einer Überschwemmung des ehemaligen städtischen Baugrundstückes wurde zusätzlich zur Bachverdolung DN 1000 unterhalb der Paul-Reiss-Straße ein Hochwasserdüker DN 1200 parallel durch die Straße gepresst. Die Lage des Dükers ist im Plan als Bestandsangabe eingetragen.

## **11 Statistik**

Geltungsbereich	ca. 21.246 qm
Baugebiete	ca. 16.036 qm
Private Grünfläche - Hausgarten	ca. 4.592 qm
Wasserfläche Niederdorfsbach	ca. 418 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 200 qm

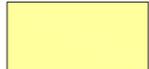
## **12 Kosten**

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren ist voraussichtlich mit keinen weiteren finanziellen Belastungen für die Stadt zu rechnen, die durch die Planung verursacht werden.

Darmstadt, 18.01.2016  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing



### Zeichenerklärung

-  Gebäudebestand lt. Kataster
  -  Großflächige Befestigung (Beton, Asphalt, Verbundsteinpflaster, Kies) einschließlich kleiner Grünflächen
  -  Grünfläche / Hausgarten einschließlich untergeordneten Flächenbefestigungen (z.B. Terrassen)
  -  Niederdorfsbach (offen, in Betonrinne geführt)
- Markante Gehölzstrukturen**
-  Laubbaum
  -  Baumgruppe
- 1 Hainbuche
  - 2 Spitz-Ahorn
  - 3 Berg-Ahorn
  - 4 Feld-Ahorn
  - 5 Birke
  - 6 Kastanie
  - 7 Eschen- und Feld-Ahorn (Baumgruppe)
  - 8 Nußbaum
  - 9 Kirsche
  - 10 Winter-Linde
  - 11 Obstbaum
-  Nadelbaum
  -  Gebüsch / Hecke
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Hinweis:** Kartierte Biotop-, Gehölz- und Nutzungsstrukturen sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!

## Bad Soden am Taunus

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 62  
"An der Paul-Reiss-Straße"

**- Bestandskarte, Aufnahme Juni 2014 -**