

Der Vorsitzende
des Ausschusses für
Planung, Bau, Umwelt
und Verkehr

Bad Soden am Taunus, 06.08.2026

An die Mitglieder
des Ausschusses für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr

nachrichtlich
an die Mitglieder des Magistrats,
der Stadtverordnetenversammlung und
des Ausländerbeirats
der Stadt Bad Soden am Taunus

E I N L A D U N G

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 02. Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr am

Dienstag, 18.08.2026, 20:00 Uhr
Verwaltungsgebäude Neuenhain, 1. Stock, Sitzungsraum,
Hauptstraße 45, 65812 Bad Soden am Taunus

lade ich Sie herzlich ein.

Tagesordnung:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 02.06.2026 | bereits zugestellt |
| 2. | Regionalpark Streuobstroute am Taunushang
- Mündlicher Vortrag der Verwaltung - | |
| 3. | Bebauungsplan Nr. 75 "Adlerkarree" der Stadt Bad Soden am Taunus
Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung | 19/2026/1521
bereits zugestellt |
| 4. | Informationen | |

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bernd G. Krause

Für die Richtigkeit:

Michael Serba

VORLAGE Nr.: 19/2026/1521

Bad Soden am Taunus, 23.01.2026

Abteilung 61

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr				
Stadtverordnetenversammlung				

**Bebauungsplan Nr. 75 "Adlerkarree" der Stadt Bad Soden am Taunus
Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung**

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 21.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Adlerkarree“, das städtebauliche Konzept als Erarbeitungsgrundlage, ein Besonderes Vorkaufsrecht sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 5 neu „Rathaus“ beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus zudem beschlossen, dass zur näheren Ausgestaltung des neu zu erarbeitenden Bebauungsplans Nr. 75 "Adlerkarree" mindestens zwei Öffentlichkeitsveranstaltungen durchgeführt werden sollen, in deren Rahmen interessierte Einwohnerinnen und Einwohner Bad Sodens eigene Ideen einbringen dürfen. Eine erste Bürgerinformationsveranstaltung fand am 24.06.2025 statt, bei der ca. 70 interessierte Personen teilnahmen. Hierbei wurden das im Rahmen eines Förderprogramms „Zukunft Innenstadt“ erarbeitete „Leitbild Innenstadt“ und die darauf basierenden Varianten des städtebaulichen Konzeptes erläutert. Diese analytische und konzeptionelle Herangehensweise war vor allem auch notwendig, um die Denkmalschutzbehörden möglichst frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren. Während der Veranstaltung wurden Fragen gestellt und Anregungen vorgebracht. Das Protokoll ist - wie von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen - als **Anlage 3** beigelegt.

Weiterhin hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, einen entsprechenden Abbruchartrag für das Rathausgebäude zu stellen. Aktuell wurde eine sehr umfassende Abbruchdokumentation fertiggestellt, sodass ein Antrag im Februar 2026 eingereicht wird.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Städtebaulich soll die zerteilte Randbebauung des Karrees durch ergänzende Baukörper

geschlossen und eine neue 3-armige Wegebeziehung zur Innenstadt mit belebten Erdgeschosszonen geschaffen werden, wobei die innerstädtische Fußgängerzone mit autofreien Aufenthaltsbereichen erweitert wird. Der Vorentwurf setzt mit dem Zuschnitt seiner überbaubaren Flächen historische Bezüge aus der Altstadt fort und nimmt die Geschossigkeit und die Dachgestaltung der nahe liegenden Kurvillen auf.

Für die Neubaumöglichkeiten werden bis zu 3 Vollgeschosse festgelegt. Die Festsetzung von Gesamthöhen und geneigte Dächer gewährleisten, dass sich die Höhenentwicklung harmonisch an der Bebauung entlang der Straße Zum Quellenpark orientieren muss. Die beiden 1970er-Jahre-Gebäude am Platz „Rueil Malmaison“ sollen sich bei einer Umgestaltung ebenfalls an der historischen Struktur orientieren.

Im gesamten Geltungsbereich ist Urbanes Gebiet (MU) festgelegt, um einen möglichen Verdrängungseffekt des Gewerbes zu verhindern und somit die Erdgeschosszone nachhaltig belebt zu halten. Um im Weiteren eine angemessene Qualität der Freiräume zu erhalten, wird parallel zum Bebauungsplan bereits der umliegende Straßenraum genauer untersucht und neu konzipiert. Ebenso wird eine „Gestaltungsfibel“ für Neubauten erarbeitet, um auch hier eine hohe Qualität bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“ dient nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierbei wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Es könnte auch von einer frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden, allerdings soll aufgrund der hohen innerstädtischen Relevanz die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und durch eine erneute Bürgerinformationsveranstaltung begleitet werden, wodurch auch dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.05.2025 genüge getan wird.

Der Bebauungsplanvorentwurf mitsamt Begründung ist in den **Anlagen 1 und 2** dargestellt und soll zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen werden.

Haushaltsmäßige Beurteilung:

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Adlerkarree“ stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung:
 Produkt 090100 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
 Sachkonto 6790000 Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Diensten

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt für den Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“, Stadtteil Bad Soden

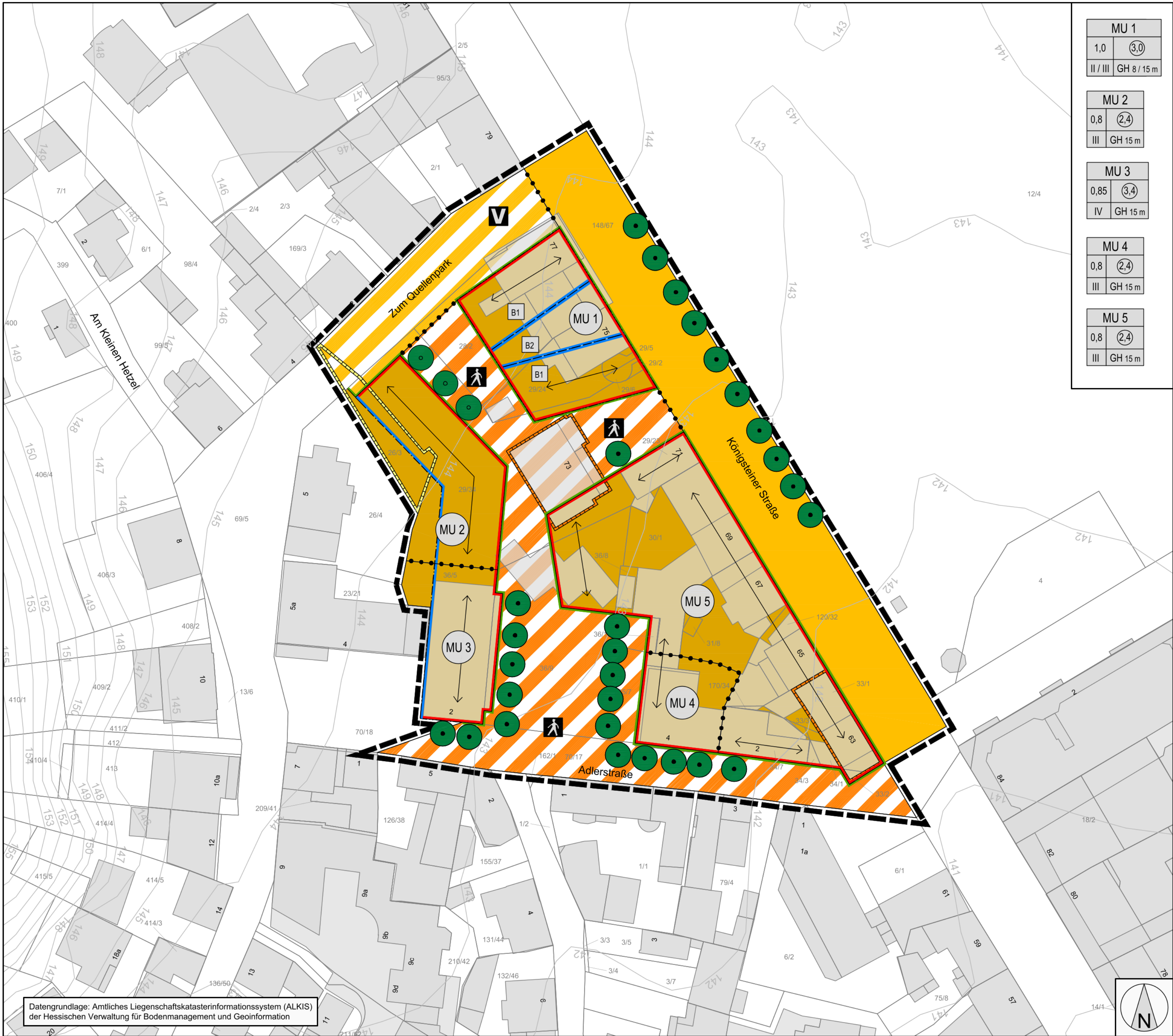
1. die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB,
2. den Bebauungsplanvorentwurf mitsamt Begründung gemäß **Anlagen 1 und 2**,
3. die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB.

Dr. Frank Blasch
Bürgermeister

Anlage/n

- 1 - BP75 Adlerkarree Vorentwurf Planzeichnung
- 2 - BP75 Adlerkarree Vorentwurf Textteil und Begründung
- 3 - BP75 Adlerkarree Bürgerinfoveranstaltung Protokoll mit Präsentation





MU 1	
1,0	(3,0)
II / III	GH 8 / 15 m

MU 2	
0,8	(2,4)
III	GH 15 m

MU 3	
0,85	(3,4)
IV	GH 15 m

MU 4	
0,8	(2,4)
III	GH 15 m

MU 5	
0,8	(2,4)
III	GH 15 m

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.2.4. Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

MU 1	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	(1,2)	max. zulässige Vollgeschosse
III	GH 15 m	max. First-/Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen

Firstrichtung

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerzone

Verkehrsberuhigter Bereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzung: Bäume

13.2.2. Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

14.2. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Höhenlinien der bestehenden Geländeoberkante in m ü. NN

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Am Kronberger Hang 3 65824 Schwalbach am Taunus

Stadt Bad Soden am Taunus
Bebauungsplan Nr. 75
"Adlerkarree"

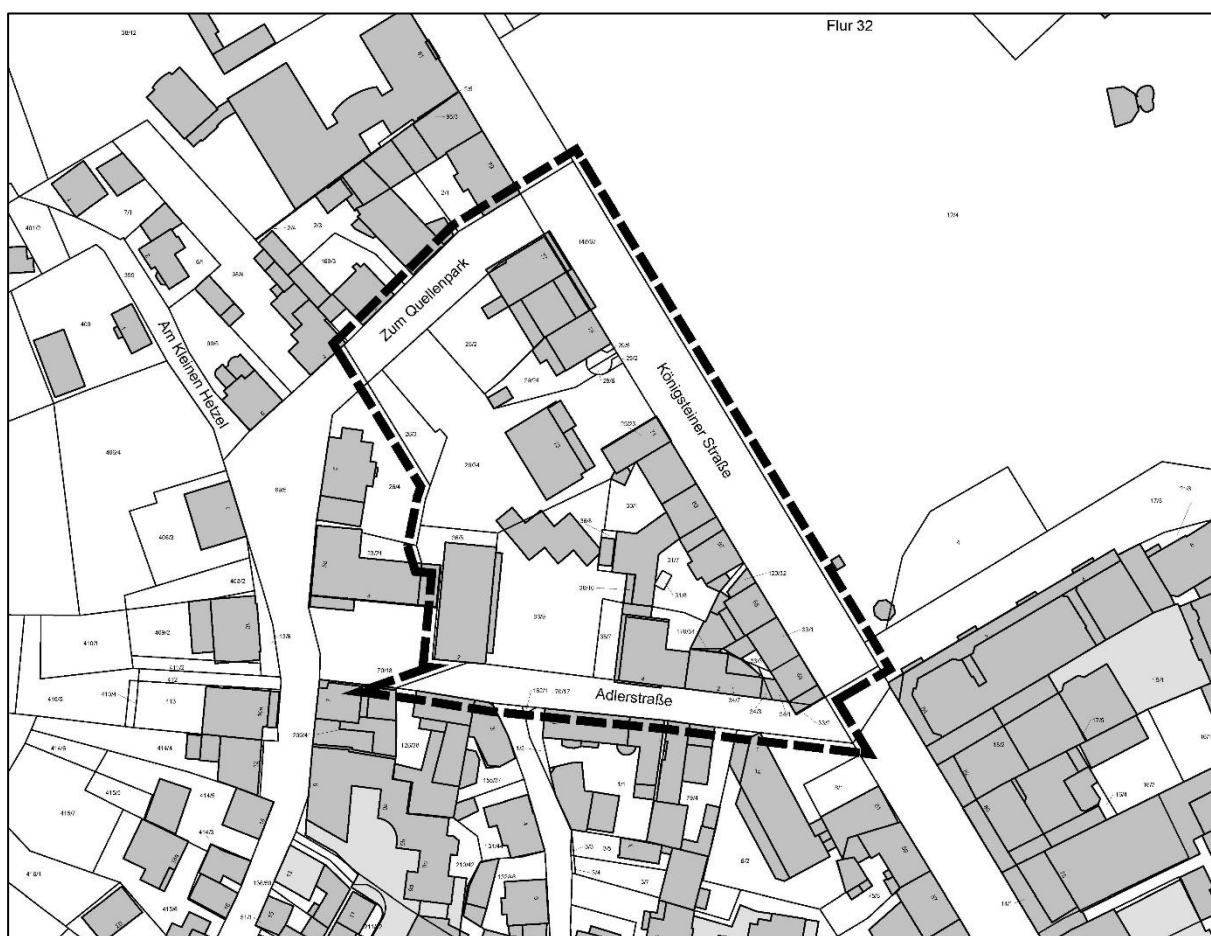
Bearbeiter: Goerz/Horn
Plannr.: 2518_VE
Datum: 23.01.2026
Maßstab: 1:500
Format: DIN A2

Vorentwurf

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“



Vorentwurf, 23.01.2026

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Bad Soden am Taunus
Stand: 23.01.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	6
1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	6
2	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Urbane Gebiete MU1 – MU 5.....	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Urbanes Gebiet MU 1	7
2.2	Urbane Gebiete MU 2, MU 4 und MU 5	7
2.3	Urbanes Gebiet MU 3	8
2.4	Erweiterter Bestandsschutz	8
2.5	Urbane Gebiete MU 1 – MU 5.....	8
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	9
3.1	Urbane Gebiete MU 1 – MU 5.....	9
4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	9
4.1	Urbane Gebiete MU 1 – MU 5, Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“.....	9
5	Verkehrsflächen.....	9
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	9
5.2	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	10
5.3	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“	10
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.1	Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke	10
6.1	Dachbegrünung	10
6.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung	10
6.3	Vogelschutz	10
6.4	Bauzeitenbeschränkung	10
6.5	Gehölzschutz	11
7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
7.1	Erhaltung von Bäumen	11
7.2	Anpflanzung von Bäumen	11
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
1	Dachgestaltung.....	12
1.1	Dachform und -neigung	12
1.2	Dachaufbauten	12
2	Einfriedungen	12
3	Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter	12
4	Werbeanlagen	12

D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	14
1	Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser	14
E	Nachrichtliche Übernahmen	15
1	Denkmalschutz	15
1.1	Einzelkulturdenkmäler	15
1.2	Denkmalgeschützte Gesamtanlage	15
F	Hinweise	16
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten /-sorten	16
2	Sicherung von Bodendenkmälern	16
3	Trinkwasserschutzgebiet	16
4	Heilquellenschutzgebiet	16
5	Kampfmittel	16
6	Starkregen	16
7	Verwertung von Niederschlagswasser	17
G	Begründung	18
1	Anlass und Aufgabenstellung	18
2	Lage und Abgrenzung	18
3	Übergeordnete Planungen	19
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	19
3.2	Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030	20
3.3	Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus	22
4	Verfahrensablauf	23
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	24
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	24
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	28
7.1	Verkehrliche Situation	28
7.2	Städtebauliche Situation	30
7.3	Landschaftliche Situation	34
8	Städtebauliche Zielsetzung	34
9	Landschaftsplanerische Zielsetzung	37
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	37
10.1	Art der baulichen Nutzung	37
10.2	Maß der baulichen Nutzung	39
10.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	41
10.4	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	42
10.5	Verkehrsflächen	42
10.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	45
11.1	Dachgestaltung	45
11.2	Einfriedungen	46
11.3	Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter	46
11.4	Werbeanlagen	46

12	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	46
13	Ver- und Entsorgung	47
14	Wasserwirtschaftliche Belange	47
14.1	Trinkwasserschutzgebiet	47
14.2	Heilquellenschutzgebiet	47
14.3	Grundwasserstände.....	47
15	Denkmalschutz	49
16	Verkehrslärm.....	49
17	Umweltbelange	50
17.1	Boden	50
17.2	Wasser	51
17.3	Klima	51
17.4	Schutzgebiete	51
17.5	Fauna & Flora.....	51
17.6	Bestands-/ Eingriffsbewertung	56
18	Artenschutzrechtliche Belange	57
18.1	Fledermäuse.....	58
18.2	Vögel	58
18.3	Falter	59
18.4	Reptilien	59
18.5	Amphibien.....	59
18.6	Sonstige Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen	59
H	Verzeichnisse.....	60
1	Abbildungen.....	60
I	Tabellen.....	61
J	Quellenangaben.....	61

A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete MU1 – MU 5

(gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5 – 9) BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss,
2. Geschäftsgebäude,
3. Büronutzung ab dem 1. Obergeschoss,
4. Einzelhandelsbetriebe,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Büronutzung im Erdgeschoss.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnnutzung im Erdgeschoss,
2. Bordelle,
3. Vergnügungsstätten,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Urbanes Gebiet MU 1

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,0.

2.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen mit der Bezeichnung B1

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.2 Urbane Gebiete MU 2, MU 4 und MU 5

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,4.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt III.

2.3 Urbanes Gebiet MU 3

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,85.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 3,4.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

2.4 Erweiterter Bestandsschutz

(gem. § 1 (10) BauNVO)

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 4 wird für das Grundstück Adlerstraße 4, Flurstück 170/34, Flur 33, Gemarkung Bad Soden am Taunus, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass bei dem bestehenden Geschäftsgebäude Umbauten und Modernisierungen unter Beibehalt der vorhandenen Baumasse (entsprechend dem Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“) allgemein zulässig sind.

2.5 Urbane Gebiete MU 1 – MU 5

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten. Bei geneigten Dachformen bezieht sich die maximal zulässige Gebäudehöhe auf die Firsthöhe und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika. Die maximal zulässige Traufhöhe entspricht der Schnittkante der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe vollflächig um maximal 1,0 m überschreiten.

Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Urbanes Gebiet	Maximal zulässige Traufhöhe	Maximal zulässige Gebäudehöhe	Unterer Bezugspunkt
MU 1 - B1	10,50 m	15,00 m	144 m ü. NN
MU1 - B2	-	8,00 m	144 m ü. NN
MU 2	10,50 m	15,00 m	144 m ü. NN
MU 3	-	15,00 m	143 m ü. NN
MU 4	10,50 m	15,00 m	142 m ü. NN
MU 5	10,50 m	15,00 m	143 m ü. NN

Tabelle 1: Zulässige Gebäudehöhen in den Urbanen Gebieten MU 1 – MU 5

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Urbane Gebiete MU 1 – MU 5

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist, wo städtebaulich erforderlich, durch die Firstrichtung gemäß Planeintrag festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Urbane Gebiete MU 1 – MU 5, Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Nebenanlagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

Tiefgaragen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Stellplätze mit deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

6.1 Dachbegrünung

Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer, Dachterrassen, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten.

6.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

6.3 Vogelschutz

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Hierzu ist bei großflächig spiegelnden Gebäudeteilen die Durchsichtigkeit, durch die Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgras von max. 15 % zu verwenden.

6.4 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

6.5 Gehölzschutz

Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) während der Bauzeit zu versehen.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden in der Abteilung Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Bad Soden am Taunus, Verwaltungsgebäude Neuenhain, Hauptstraße 45, 65812 Bad Soden am Taunus, 2. Stock, während der allgemeinen Dienststunden montags bis donnerstags 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

7.1 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums (Fläche des Kronenbereiches) ist zu achten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen bzw. klimarelevanten Gehölzen vorzunehmen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen

Pro Zeichensymbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Laubbaum der Vorschlagsliste F1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen und in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (3) HBO)

1 Dachgestaltung

1.1 Dachform und -neigung

1.1.1 Urbane Gebiet MU 1 – MU 5

Neubauten innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zu errichten. Ausgenommen davon ist die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 im Urbanen Gebiet MU 1. Die Errichtung von Flachdächern ist nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 50 % der Traufgänge je Dachseite zulässig. Von den Giebelseiten bzw. Graten der Gebäude ist mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Dachgauben dürfen auf maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches herangeführt werden.

2 Einfriedungen

Grundstücksbegrenzende Anlagen wie Zäune, Mauern, Hecken, Sichtschutzanlagen oder andere Einfriedungen dürfen weder entlang öffentlicher noch privater Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie aus zwingenden funktionalen Gründen erforderlich sind und in Umfang, Höhe und Ausgestaltung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

3 Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Türen von Müllboxen dürfen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.

4 Werbeanlagen

Durch Werbeanlagen dürfen wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Gebäude nicht verdeckt oder überschritten werden. Sie dürfen eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten und müssen von der seitlichen Gebäudeaußenkante und weiteren Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 0,3 m einhalten.

Pro Betrieb ist pro Fassadenseite maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an oder über Dächern, an Türen, Toren, Türmen und Schornsteinen. Weiterhin sind sie nicht zulässig an Balkonen, Fensterläden und Geländern.

Im Eingangsbereich von Passagen kann für mehrere Betriebsstätten Werbung auf einem gemeinsamen Werbeträger angebracht werden. Pro Betrieb ist eine Werbung zulässig.

Namen und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,15 m², die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen, sind an Einfriedungsmauern, Toren und neben Haustüren zulässig.

Werbeanlagen in Form von Blinklicht oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sowie mit unverdeckten Leuchtmitteln sind nicht zulässig. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

Die Anbringung von Leuchtschrift auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfront oder der Umgebung eintritt.

Ausnahmsweise können Kästen und Buchstaben mit verdeckten Röhren (indirekte Beleuchtung) zugelassen werden.

Technische Hilfsmittel von Werbeeinrichtungen (z. B. Kabelzuführungen) sollen unsichtbar verlegt werden. Leuchtschrift und die für die Reklame üblichen Zeichen und Symbole, die in Verbindung mit der Leuchtschrift stehen bzw. alleine angebracht sind, sind nur in weißlichem und hellgelbem Licht zugelassen.

Auslegeschilder dürfen bis 1,0 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Ihre Unterkante muss mindestens 2,5 m über der Gehwegoberkante liegen. Die Schildgröße darf in ihrer Höhe 0,60 m, in ihrer Breite 0,80 m nicht überschreiten.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Taunus-Kreises sind zu beachten.

Das Mindestvolumen der Zisternen gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus von mindestens 25 l/m² bzw. mind. 3 m³ bei reiner Gartenbewässerung und mindestens 50 l/m² bzw. mind. 7 m³ bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist jeweils um 50 % zu erhöhen.

Die Zisternen sind (als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung) derart zu konstruieren, sodass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

E Nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 2 (1) und 2 (3) HDSchG)

1.1 Einzelkulturdenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 2 (1) HDSchG denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler (siehe Planeintrag).

Für das Einzelkulturdenkmal Königsteiner Straße 73 befindet sich in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Abrissantrag in Vorbereitung. Vorbehaltlich einer ausstehenden Abrissgenehmigung wird die nachrichtliche Übernahme für das betreffende Kulturdenkmal im weiteren Verfahrensablauf im vorliegenden Bebauungsplan entfallen.

1.2 Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Teile des Plangebietes (siehe Planeintrag) befinden sich innerhalb der nach § 2 (3) HDSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage „Zum Quellenpark / Am kleinen Hetzel“.

F Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten /-sorten

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus silvatica
Traubeneiche	Quercus petre
Platane	Platanus x hispanica

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

3 Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 13.04.1970 festgesetzten und im Staatsanzeiger Nr. 22/1970, S. 1114 veröffentlichten Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. I-II Anlage an der Sulzbacher Straße“ (WSG-ID: 436-002) in der Schutzzone IIIA. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 17.10.1977 festgesetzten und im Staatsanzeiger Nr. 46/1977, S. 2202 veröffentlichten Heilquellenschutzgebiet „Bad Soden“ (WSG-ID: 436-035) in der Quantitativen Schutzzone B2 sowie der Qualitativen Schutzzone III. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5 Kampfmittel

Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6 Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index von „Hoch“ zugeordnet.

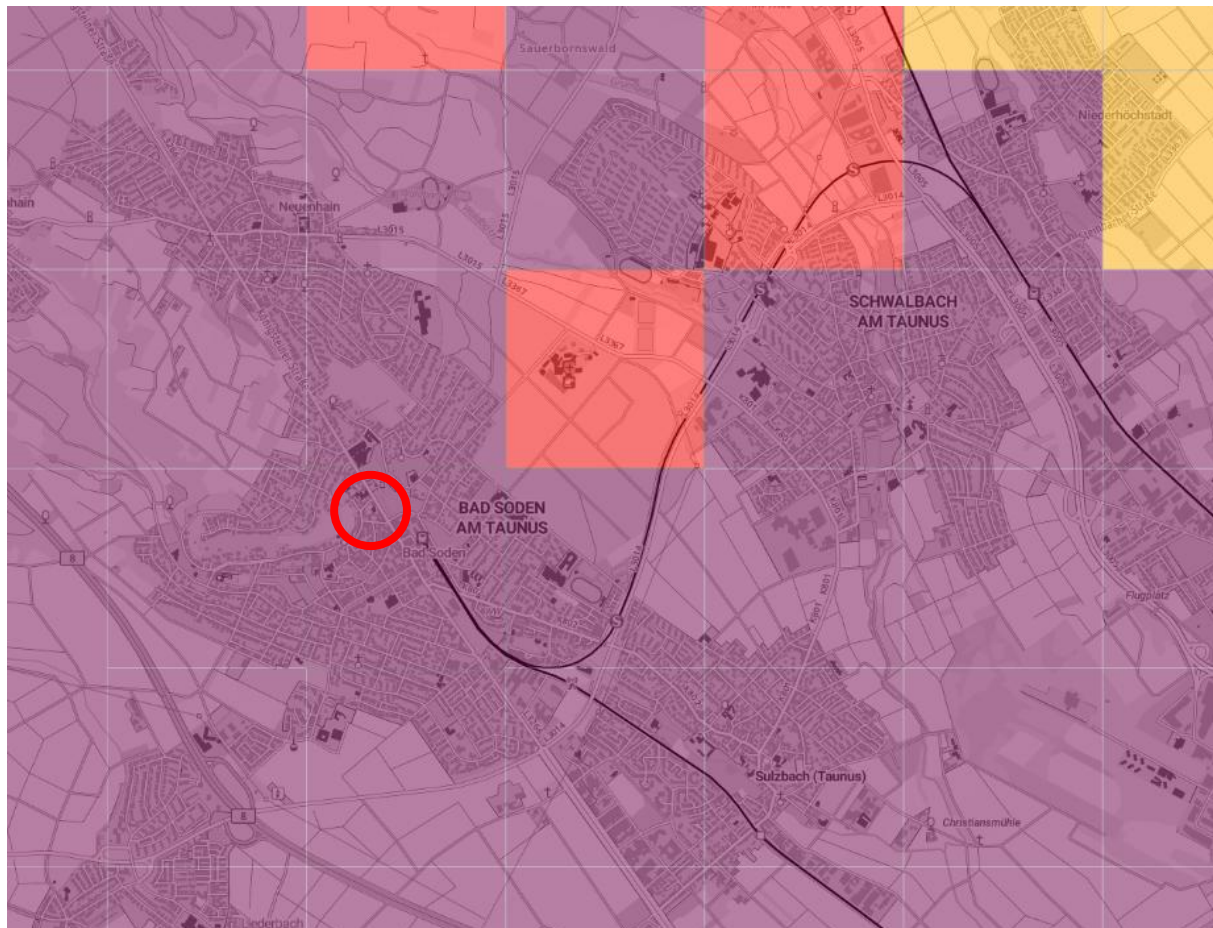


Abbildung 1: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG 1 mit Markierung des Plangebietes

7 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

¹Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): StarkregenViewer Hessen. Online unter: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff am 01.07.2025)

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 75 „Adlerkarree“ ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur städtebaulichen Neuordnung des innerstädtischen Plangebietes. Der im Geltungsbereich befindliche Rathausstandort weist dringenden Sanierungsbedarf auf und stellt sich im Bestand als nicht mehr zukunftsfähig dar. Aus diesem Grund wird das Medico-Palais östlich des Kurparks als künftiger Verwaltungsstandort entwickelt. Die Verwaltungseinrichtungen aus dem Plangebiet werden dorthin umgesiedelt, sodass das Plangebiet als räumlich bedeutender Bereich der Innenstadt einer städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung steht.

Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischt genutzten Bebauung als Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Städtebaulich soll eine zerteilte Randbebauung des Karrees in geschlossenen Blöcken und eine neue 3-armige Wegebeziehung zur Innenstadt mit belebten Erdgeschosszonen geschaffen werden. Neben einer urbanen Nutzungsmischung soll eine Erweiterung der innerstädtischen Fußgängerzone mit Aufenthaltsbereichen geschaffen werden. Das Baukonzept setzt dabei historische Bezüge aus der Altstadt fort und nimmt die Geschossigkeit und die Dachgestaltung der nahe liegenden Kurvillen auf.

Das Plangebiet befindet sich im bislang unbeplanten Innenbereich. Für die Entwicklung des Adlerkarrees soll nun auf Grundlage eines von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschlossenen Konzeptes der Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“ aufgestellt werden, um die formulierte städtebauliche Zielsetzung planungsrechtlich zu sichern. Mit dem neuen Namen wird auf den zentral gelegenen Adlerplatz sowie auf historische Nutzungen (Fuhrmannsschänke und Hotelbetrieb) im Einmündungsbereich der Königsteiner Straße in die Adlerstraße Bezug genommen.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt Bad Soden am Taunus unmittelbar nordwestlich des Bahnhofs.

Nordöstlich, entlang der Königsteiner Straße grenzt der Alte Kurpark an. Südöstlich des Plangebietes erstrecken sich die weiteren Teile der Innenstadt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.542 m² (ca. 0,9 ha) und bildet einen Lückenschluss zu den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen.

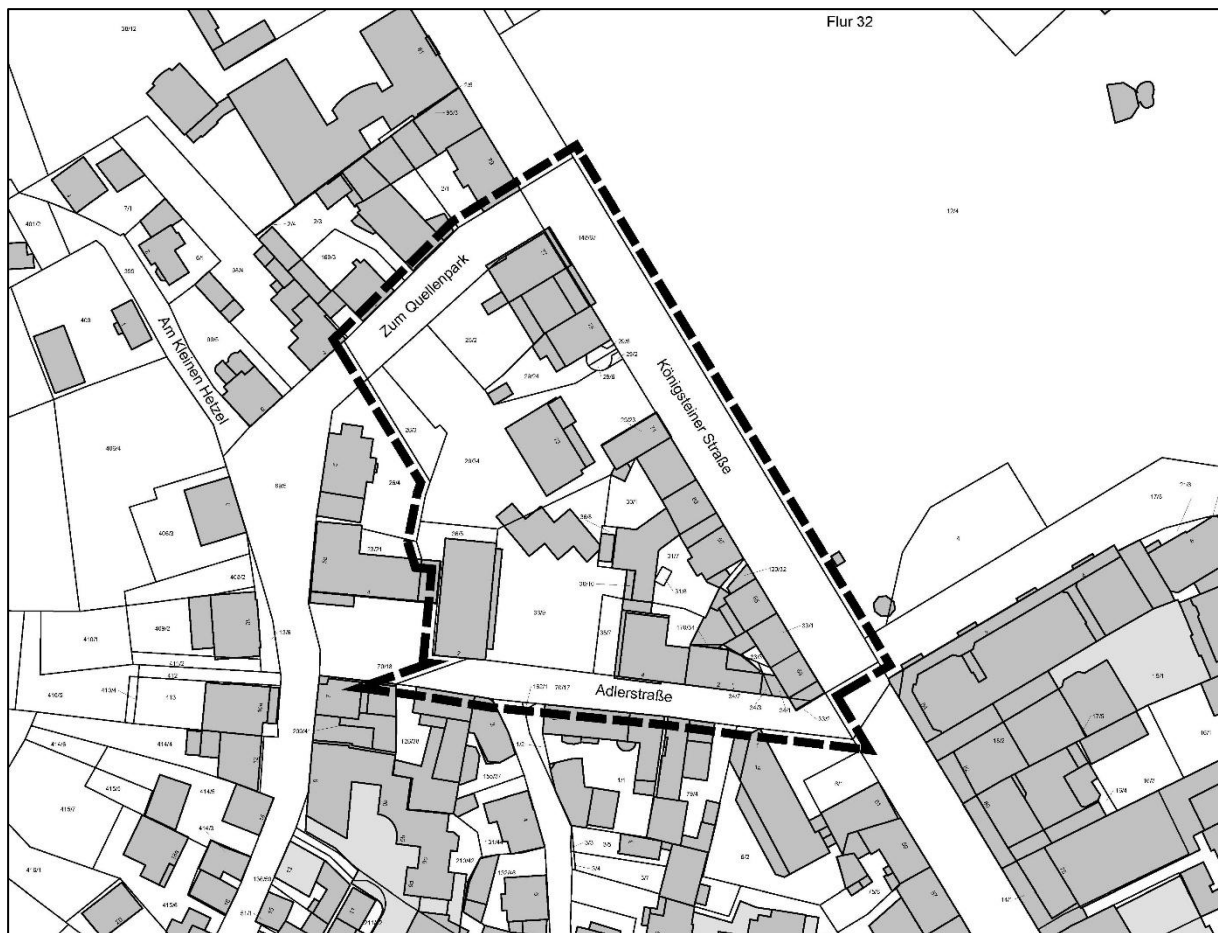


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Adlerkarree“

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Bad Soden am Taunus als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist.

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, zum Teil auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot auf. Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Mischbaufläche im Bestand ausgewiesen.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. (Z3.4.1-3) Die planungsrechtliche Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) folgt damit den Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

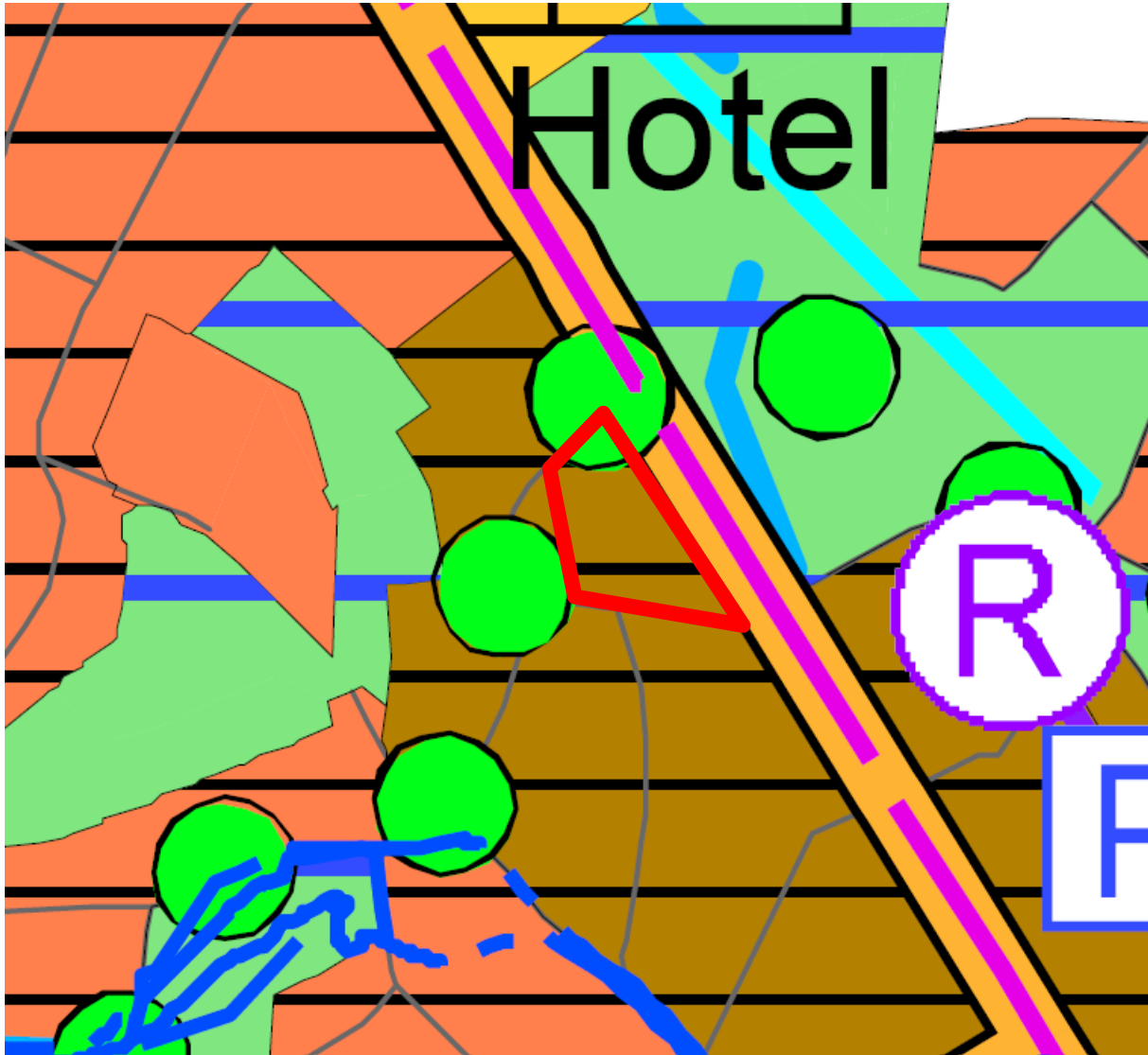


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030

Das Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030 dient der Stadt als Orientierungsrahmen für eine Entwicklung mit Planungshorizont zum Jahr 2030. Dabei wird eine Vielzahl von Schlüsselprojekten und Maßnahmen vorgeschlagen. Die Schwerpunkte der Aufgaben zur Stadtentwicklung werden durch drei Leitziele definiert. Aus den Leitzielen lassen sich verschiedene Handlungsfelder ableiten, aus denen sich wiederum konkrete Schlüsselprojekte bilden:

1. „Bewahren und Entwickeln des Landschaftsraums“

„Eine Besonderheit Bad Sodens basiert auf der naturräumlichen Lage. Deshalb ist das „Bewahren und Entwickeln des Landschaftsraums“ eine wesentliche Maßnahme, um die Einbettung der Stadt in die ausgeprägte Streuobstlandschaft und Waldstruktur für kommende

Generationen zu erhalten. Die Landschaftserfahrung ist für viele Bewohner ein Ausgleich zum intensiven Berufsleben und wird in der Freizeit zunehmend wichtiger, abseits von Stress und Hektik.“^a



Abbildung 4: Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^b

2. „Nachhaltige Mobilität“

„Einen stadtverträglichen Verkehr und qualitativ hochwertige Stadträume miteinander in Einklang zu bringen ist Anspruch des Leitziels „Nachhaltige Mobilität“. Gegenseitige Rücksichtnahme fördert die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Die Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität sowie die Verminderung der Verkehrsemissionen wie Lärm, Feinstaub und CO² trägt zu einer familienfreundlichen und lebenswerten Stadt bei.“^c

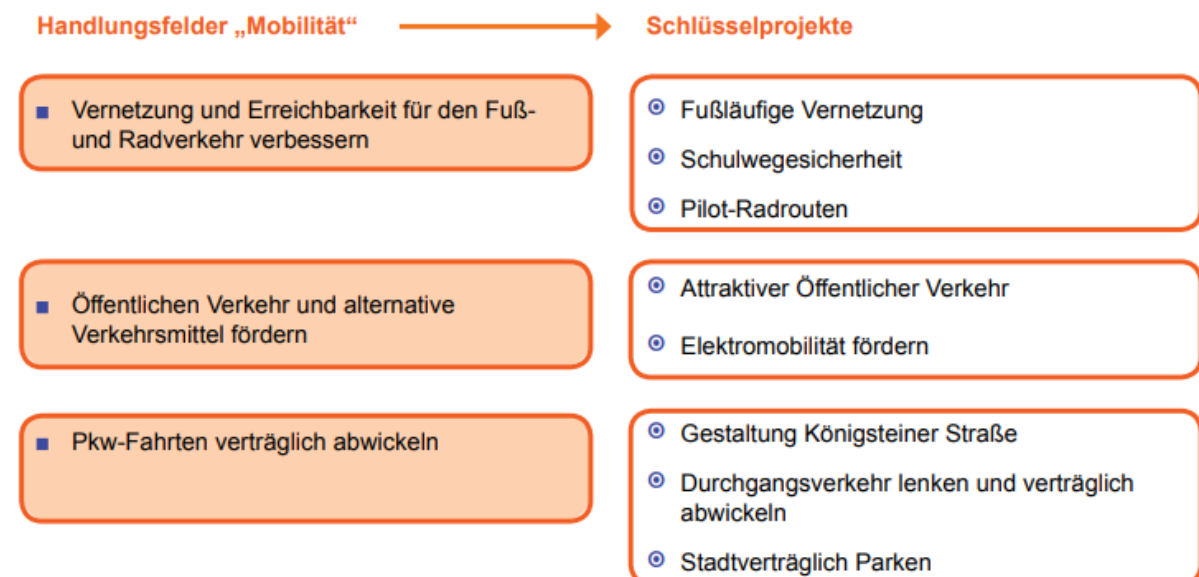


Abbildung 5: Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^d

3. „Lebenswerter Stadtraum“

„Bad Soden am Taunus wird von seinen Bewohnern aufgrund der guten Lebensqualität geschätzt. Die Zufriedenheit der Bürger mit ihrem Lebensumfeld ist eine essentielle

Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung. Ziel ist es daher, einen „Lebenswerten Stadtraum“ für Bad Soden am Taunus zu erhalten bzw. zu schaffen, die Stadt in einem verträglichen Maßstab weiterzuentwickeln und die ortstypischen Besonderheiten und den Kurcharakter zu bewahren. Im Mittelpunkt stehen dabei die Themen Gesundheitsstandort, Lebendiger Wohnstandort, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Freizeit- und Kulturangebote sowie die Erlebbarkeit eines intergenerativen Lebensraums.“^e

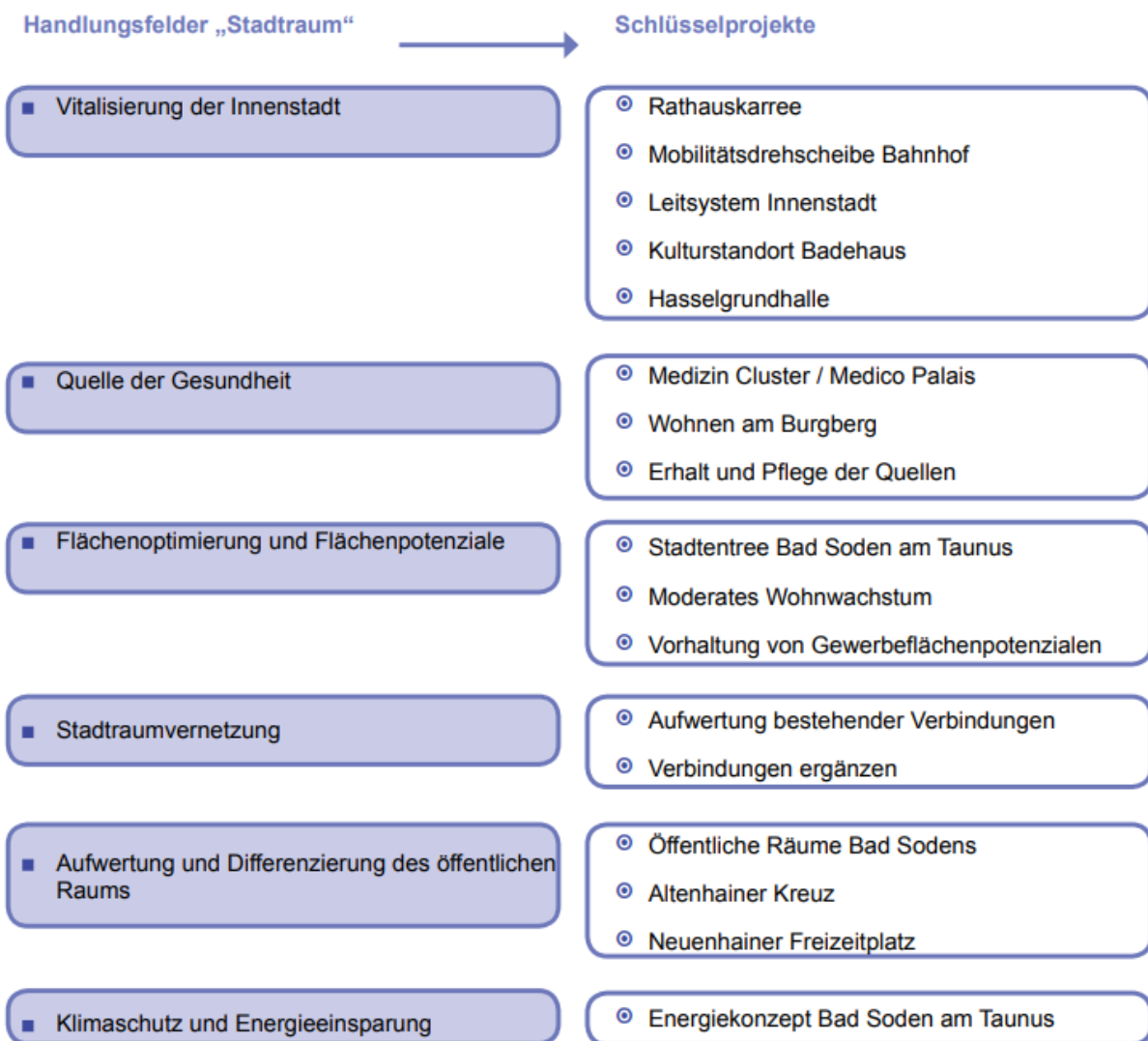


Abbildung 6: Handlungsfeld „Stadtraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030^f

3.3 Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus

Das 2021 verabschiedete Mobilitätskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus baut auf dem Stadtentwicklungskonzept 2030 auf und beinhaltet 13 Handlungsfelder mit insgesamt 37 Maßnahmenbündeln. Spezielle Herausforderungen der Stadt bilden unter anderem die Königsteiner Straße, der ruhende Kfz-Verkehr insbesondere in der Innenstadt, die Qualität des öffentlichen Nahverkehrs, der Ausbau der Radinfrastruktur sowie die Fußwegeverbindungen. Darüber hinaus werden im Mobilitätskonzept auch Themen wie Sharing-Systeme und Mobilitätsmanagement behandelt.

Im Mobilitätskonzept werden fünf übergeordnete Ziele definiert, an deren Leitlinien sich das Verkehrssystem und die Mobilität in Bad Soden am Taunus entwickeln sollen:

1. Verkehrsteilnehmende werden gleichbedeutend behandelt
2. Verkehrssystem ist ohne Barrieren
3. Verkehrssysteme sind direkt, attraktiv und verkehrssicher vernetzt
4. Neue Technologien werden genutzt und veränderte Verhaltensweisen unterstützt
5. Mobilitätssystem wird als Gemeinschaftsaufgabe weiterentwickelt

Auf diesen Zielen und den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme für das Konzept wurden in einem integrierten Ansatz 13 Handlungsfelder definiert, die die Handlungsschwerpunkte in Bad Soden am Taunus verdeutlichen (siehe Abbildung 7).⁹



Abbildung 7: Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus ^h

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 21.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Adlerkarree“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Um die Ziele des neuen Bebauungsplans während des Aufstellungsverfahrens zu gewährleisten, wurde zudem eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung am 21.05.2025 beschlossen.

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor, da im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung solche Gebiete nicht vorhanden sind. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um ein Fauna-Flora-Habitat (5816-306 „Wiese im Süßen Gründchen bei Neuenhain“), welches sich etwa 1,5 Km nördlich des Plangebietes befindet. Ein weiteres umliegendes Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Unteres Altenhainer Tal bei Bad Soden“, welches sich 1 Km nordwestlich des Plangebietes befindet. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Änderung des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung als auch die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher aktuell nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat zur Sicherung der Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75 „Adlerkarree“ für die Platzgestaltung, das Fußwegenetz und den ruhenden Verkehr in ihrer Sitzung am 21.05.2025 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB für den Bereich des Plangebietes erlassen.

Unmittelbar südwestlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 A "Clausstraße" mit Rechtskraft vom 22.05.2023 (siehe Abbildung 8). Dieser setzt für den angrenzenden Bereich Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung sowie einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,4 und 0,8 fest.



Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 19 A „Clausstraße“

Nordöstlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Alter Kurpark“ mit Rechtskraft vom 23.08.1975 (siehe Abbildung 9). Dieser setzt öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Sondergebiete „Kur“ fest.



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 24 „Alter Kurpark“

Nordwestlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Königsteiner Straße, Oranienstraße, Kleiner Hetzel“ mit Rechtskraft vom 25.11.2002 (siehe Abbildung 10), welcher für den unmittelbar angrenzenden Bereich Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal drei Vollgeschossen ausweist.



Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 59 „Königsteiner Straße, Oranienstraße, Kleiner Hetzel“

Der südöstlich angrenzende Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 18 A „Am Bahnhof“ überplant (siehe Abbildung 11). Hier ist ein Kerngebiet mit viergeschossiger Bebauung und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt.

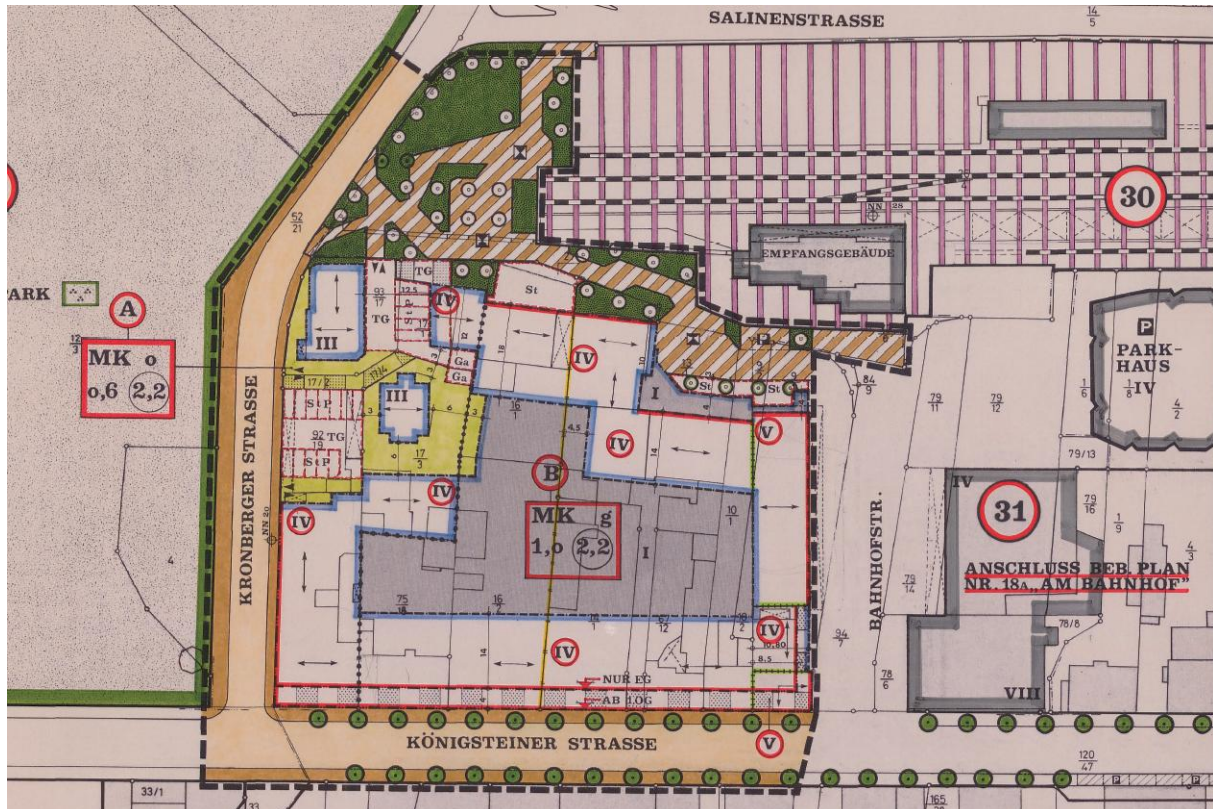


Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 18 A „Am Bahnhof“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet grenzt westlich an die Königsteiner Straße (siehe Abbildung 12), welche die Hauptdurchgangsstraße von Bad Soden am Taunus darstellt und südlich des Plangebietes auf die Landstraßen L 3014 sowie die L 3266 trifft. Von diesen besteht unmittelbarer Anschluss an die Bundesstraße B 8 und damit in das weitere Umland. Ca. 4,0 km südlich des Plangebietes befindet sich zudem der Autobahnanschluss an die A66, welche in Osten Richtung Frankfurt und im Westen Richtung Wiesbaden führt.



Abbildung 12: Königsteiner Straße (Blickrichtung Norden) Quelle: Planergruppe ROB GmbH

In einer Entfernung von ca. 200 m südöstlich des Plangebietes liegt der Bahnhof Bad Soden, welcher von der S-Bahnlinie S3 (Bad Soden am Taunus – Darmstadt Hbf) angefahren wird. In einer Entfernung von ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem die S-Bahnhaltestelle Sulzbach (Taunus) Nord, welche ebenfalls von der S-Bahnlinie S3 angefahren wird.

Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Kurpark“ unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Königsteiner Straße (siehe Abbildung 13), welche von den Buslinien 253 (Stadtmitte Königstein – Industriepark Höchst Tor Ost) und 811 (Stadtmitte Königstein – Friedrich-Ebert-Schule Schwalbach am Taunus) angefahren wird.



Abbildung 13: Bushaltestelle nördlich des Plangebietes Quelle: Planergruppe ROB GmbH

7.2 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der bebauten Ortslage von Bad Soden am Taunus. Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel geprägt. Unmittelbar östlich angrenzend auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Königsteiner Straße befindet sich der Alte Kurpark (siehe Abbildung 14).



Abbildung 14: Östlich angrenzender Kurpark Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Innerhalb des Plangebietes befindet sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung sowie ein viergeschossiges Wohnhaus mit Dienstleistungen im Erdgeschoss und ein sechsgeschossiges Wohnhaus mit Gastronomie im Erdgeschoss. Die Dachlandschaft des Plangebietes ist im Bestand entlang der Königsteiner Straße durch Sattel- und Walmdächer geprägt. Die bestehenden vier- und sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über Flachdächer.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet das Rathausgebäude Königsteiner Straße 73 (siehe Abbildung 15) und das Verwaltungsgebäude Königsteiner Straße 77, welche dringenden Sanierungsbedarf aufweisen. Der Bereich entlang der Königsteiner Straße ist durch gemischt genutzte Bebauung mit Gastronomiebetrieben und Dienstleistern in den Erdgeschossen geprägt, dort sind u.a. auch ein Kiosk sowie eine Bankfiliale vorhanden (siehe Abbildung 16).



Abbildung 15: Rathausgebäude Königsteiner Straße 73 Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 16: Blick von Südwesten von der Königsteiner Straße auf das Plangebiet

Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 17: Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird im Bestand durch eine Stellplatzanlage genutzt (siehe Abbildung 17). Im Süden befindet sich der Adlerplatz mit Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten sowie gastronomischem Angebot (siehe Abbildung 19).



Abbildung 18: Blick in die Adlerstraße von Westen Quelle: Planergruppe ROB GmbH

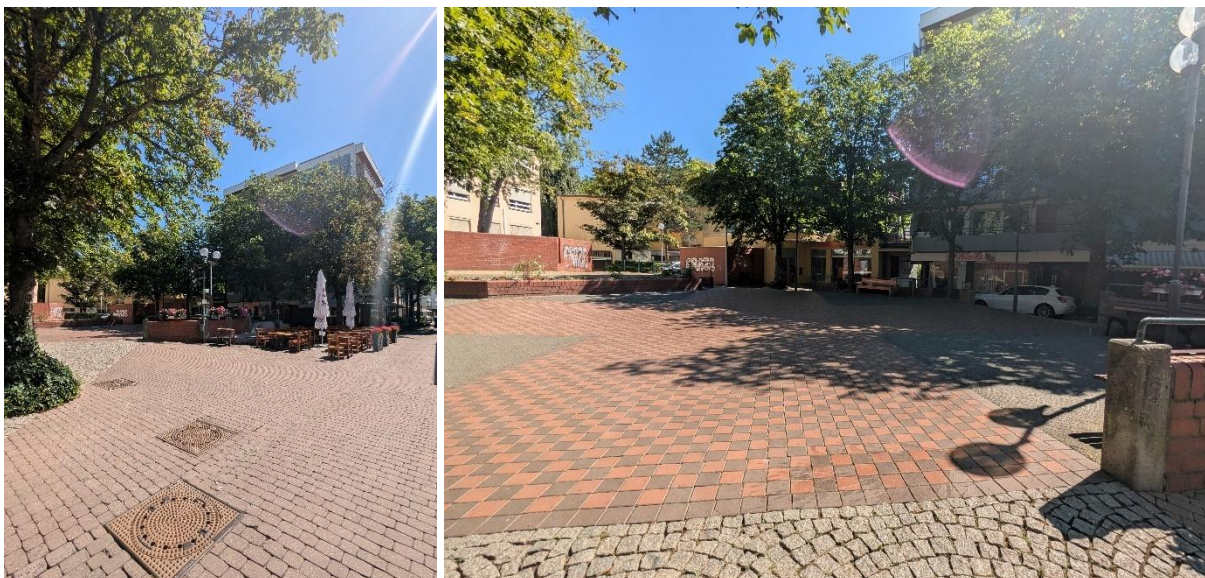


Abbildung 19: Adlerplatz Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Bei den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden in der Straße Zum Quellenpark handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige gemischt genutzte Gebäude mit Gastronomie und Dienstleistungen in den Erdgeschossen sowie ein kleines Kino. In den Obergeschossen finden sich teilweise Wohnnutzungen (siehe Abbildung 20).



Abbildung 20: Nördlich angrenzende Nutzungen Zum Quellenpark Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 21: Südlich angrenzende Bebauung in der Adlerstraße Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus, welches im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutzes nach historischem Vorbild rekonstruiert wird, sowie dahinterliegend das angrenzende Stadtzentrum im Südwesten, welches sich westlich und südwestlich des Plangebietes erstreckt. Südlich angrenzend finden sich ebenso gemischt genutzte Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen, Dienstleistungen und Einzelhandel in den Erdgeschossen sowie ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit Café im Erdgeschoss. Im Südosten südlich des Kurparks sind die City-Arkaden verortet (siehe Abbildung 21 und Abbildung 22).



Abbildung 22: Südlich angrenzendes Wohnhaus mit Café im Erdgeschoss (links) und südöstlich angrenzende City-Arkaden (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH

7.3 Landschaftliche Situation

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine innerstädtische Siedlungsfläche, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt fast vollständig versiegelt ist. Verkehrsflächen wie Fußgängerzonen, Straßen, Stellplatzflächen und Gehwege dominieren neben Wohn- und Gewerbebebauung das Bild. Auflockernd wirken hier die verschiedenen Gehölze, die v.a. im Bereich der Fußgängerzonen, des Adlerplatzes und der Straßennebenflächen angeordnet sind. Daneben finden sich noch kleinere öffentliche Beetflächen wie auch randliche Eingrünungen in Heckenform.

8 Städtebauliche Zielsetzung

Der Verwaltungsstandort der Stadt Bad Soden im Taunus soll künftig im Medico-Palais entwickelt werden. Damit werden die bisherigen Standorte im Plangebiet dorthin umgesiedelt.

Im Rahmen des Förderprogramms „Zukunft Innenstadt“ wurden das „Leitbild Innenstadt“ und die „Machbarkeitsstudie Rathauskarree“ entwickelt und damit die räumliche Bedeutung des Adlerkarrees für die Innenstadt sowie Möglichkeiten einer Neuordnung erforscht. Zielsetzung für das Adlerkarree ist es nun, die zerteilte Randbebauung des Karrees in geschlossene Blöcke zu integrieren und eine neue dreiarmlige Wegebeziehung als spannendes Raumgefüge mit attraktiver Erdgeschosszone zu schaffen. Vorgesehen ist eine urbane Nutzungsmischung. Das Bebauungskonzept setzt dabei historische Bezüge aus der Altstadt fort und nimmt die Geschossigkeit bzw. die Dachgestaltung der nahe liegenden Kurvillen auf.

In Abstimmung mit der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises haben die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde 2024 in Aussicht gestellt, dass auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ein Abbruch des Rathausgebäudes Königsteiner Straße 73 möglich ist. Damit steht das Plangebiet einer städtebaulichen Neuordnung, wie im Bebauungskonzept vorgesehen, zur Verfügung.

Die übergeordnete Zielsetzung für das Adlerkarree liegt in der Schaffung einer innerstädtischen Nutzungsmischung durch die Verdichtung von zentralen Funktionen, einer Vernetzung und Aufwertung der Freiräume und Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Baukultur. Für die Entwicklung dieses Quartiers wird der

Bebauungsplan Nr. 75 „Adlerkarree“ auf Grundlage eines von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschlossenen Konzeptes aufgestellt. Mit dem neuen Namen wird auf den zentral gelegenen Adlerplatz sowie auf historische Nutzungen entlang der angrenzenden Adlerstraße Bezug genommen.

Der Bebauungsplan soll die vorgesehene gemischte Bebauung und städtebauliche Neuordnung des Quartiers planungsrechtlich sichern. Hierfür ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgesehen sowie auf die Umgebungsbebauung abgestimmte Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Vorgesehen sind weiterhin Festsetzungen zur Bauweise des neuen Quartiers sowie die planungsrechtliche Festschreibung der bestehenden Straßenverkehrsflächen und der neu geplanten Fußgängerzone und verkehrsberuhigten Bereiche. Im Norden des Plangebietes entlang der Straße „Zum Quellenpark“ ist dabei eine Aufweitung der Verkehrsfläche zugunsten eines großzügigeren Raumes für Fußgänger vorgesehen. Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen weiterhin gestalterische Grundprinzipien im Einklang mit der Bebauung der näheren Umgebung festgeschrieben werden.

Die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet soll durch die Errichtung einer Tiefgarage erfolgen.



Abbildung 23: Städtebauliches Konzept, Vogelperspektive Blickrichtung Norden

Quelle: raumwerk, Frankfurt am Main



Abbildung 24: Städtebauliches Konzept Lageplan Quelle: raumwerk, Frankfurt am Main



Abbildung 25: Städtebauliches Konzept, Perspektive Blickrichtung Osten
Quelle: raumwerk, Frankfurt am Main

9 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges. Ziel der Nachverdichtung im Siedlungsraum ist es, die bauliche Nutzung zu optimieren, ohne die ökologische Leistungsfähigkeit und das landschaftsbildprägende bzw. städtebauliche Grün zu beeinträchtigen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in seinem Umfang, seiner Struktur und seiner ökologischen Funktion weitestgehend zu erhalten. Vorrang haben insbesondere ältere, großkronige Bäume, die zur Klimaresilienz, Biodiversität und Aufenthaltsqualität beitragen. Unvermeidbare Eingriffe (max. Entfall von 4 Bäumen und einigen standortgerechten wie aber auch standortfremden Ziergehölzen) sind durch fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen zu minimieren. Zur Aufwertung des städtischen Grüns werden ergänzende Gehölzpflanzungen (Anpflanzung von 3 Bäumen) vorgenommen, die sich an den standörtlichen Bedingungen orientieren und eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen. Durch die gezielte Schaffung zusätzlicher Baumstrukturen sollen Mikroklima, Habitatangebot und Vernetzungsfunktionen verbessert sowie das Ortsbild gestärkt werden. Insgesamt wird angestrebt, die grüne Infrastruktur trotz baulicher Verdichtung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Zusätzlich sollen neue Baumpflanzungen in der Straße „Zum Quellenpark“ vorgenommen werden. Für diesen Bereich befindet sich ein Straßenraumentwurf in Erarbeitung, über welchen die zu erhaltenen und anzupflanzenden Bäume konkret bestimmt werden.

Sofern ein belastbarer Straßenraumentwurf im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans vorliegt, werden die Begrünungsmaßnahmen entsprechend als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zu Weiterentwicklung der gemischten Nutzung des innerstädtischen Plangebietes werden als Art der baulichen Nutzung Urbane Gebiete MU gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten für das Plangebiet entspricht den im Bestand vorhandenen Nutzungen sowie der planerischen Zielsetzung zur Weiterentwicklung und Stärkung des Adlerkarrees als gemischt genutztes Baugebiet mit Wohnnutzung in Kombination mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe in den Erdgeschosszonen.

Die Festsetzungen der allgemein zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalog des § 6a BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird für die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen, um die Belegung der Erdgeschosszonen mit belebenden Nutzungen entlang der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie der neu zu schaffenden Fußgängerzone planungsrechtlich zu sichern. Diese Festsetzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vertikalen Nutzungsmischung des innerstädtischen Bereiches.

Die Abgrenzung zwischen Geschäfts- und Bürogebäuden ist vorliegend im Wesentlichen dadurch geprägt, dass eine reine Büronutzung (reines Bürogebäude) ohne Publikumsverkehr in den Erdgeschossen nicht ermöglicht wird, um die Belegung der Erdgeschosszonen im Plangebiet zu sichern. Geschäftsgebäude sind vorrangig solche mit kaufmännischem Publikumsverkehr, aber auch Banken. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Büronutzungen in den Erdgeschossen ist, dass ein Publikumsverkehr stattfindet und die Gebäude deshalb über

Beratungs-, Verkaufs- oder Ausstellungsräume verfügen. Dies wird durch die Unterteilung der Geschäfts- und Bürogebäude in zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Urbanen Gebieten konkretisiert.

Büronutzungen sind in den Erdgeschossen nur ausnahmsweise zulässig, da die Erdgeschosszonen grundsätzlich durch publikumswirksame Nutzungen zur Belebung des innerstädtischen Bereichs und der neuen Fußgängerzone vorgehalten werden sollen. Daher sind nur solche Büronutzungen in den Erdgeschossen ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine öffentlichkeitswirksame und aktivierende Wirkung entfalten.

Dies betrifft insbesondere Büronutzungen, die folgende Kriterien erfüllen:

a) Hohe Publikumsfrequenz und Kundenverkehr

- Büros mit Publikumsverkehr (z. B. Beratungsstellen)
- Dienstleistungsorientierte Büros wie Reiseagenturen, Versicherungs- und Finanzdienstleistungsbüros
- Co-Working-Spaces mit offenen Strukturen und häufigen Besucherwechseln

b) Büronutzungen mit teilöffentlichen oder gemeinschaftlichen Angeboten

- Nutzungen, die Teile ihrer Fläche für die Öffentlichkeit zugänglich machen oder konsumfreie Aufenthaltsqualitäten bieten, z. B.: Arbeits- und Projektwerkstätten („Open Labs“, „Maker Spaces“), Büros mit Café- oder Veranstaltungsflächen, Einrichtungen, die Workshops, Vorträge oder Beratungsformate anbieten

Solche Nutzungen tragen zu einer lebendigen Erdgeschosszone bei und stärken funktionale Vielfalt. Sie erfüllen damit die städtebaulichen Ziele für die Erdgeschosszonen des Urbanen Gebiets und können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässige Nutzungen

Bordelle, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 unzulässig. Diese Nutzungen passen von ihrer Ausprägung her und ihren zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung nicht in das Nutzungskonzept für das Plangebiet. Sie werden aus städtebaulichen Gründen als nicht gebietsverträglich mit der geplanten Mischbebauung sowie den angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen bewertet und sollen daher planungsrechtlich nicht ermöglicht werden.

Bordelle und Vergnügungsstätten entsprechen nicht der gebietstypischen Gewerbenutzung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieunternehmen und würden der Vorhaltung des Gebietes für solche Gewerbebetriebe und Wohnnutzung sowie dem Erhalt des Charakters der Innenstadt entgegenstehen.

Zu Bordellen zählen jegliche Art erotischer Betriebe, welche sich gemäß Rechtsprechung als bordellartig einstufen lassen. Gemäß OVG Berlin, Beschluss vom 09.04.2003 - 2 S 5.03 ist der Charakterisierung als bordellartiger Betrieb kein eng gefasster Begriff der Prostitution zu Grunde zu legen. Beispielsweise ist ein Massagestudio bei entgeltlicher Vornahme sexueller Handlungen gemäß vorliegender Rechtsprechung als bordellartiger Betrieb einzustufen und wäre demnach im Plangebiet unzulässig.

Gleichzeitig kann die Zulässigkeit solcher Nutzungen zu Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen kann eine Sogwirkung beinhalten, die zu einer Häufung solcher Nutzungsarten und einer Fehlentwicklung des Gebietes führt. Das mit einer Häufung von Vergnügungsstätten verbundene negative Erscheinungsbild rechtfertigt deren planerischen Ausschluss. Ziel des

Bebauungsplanes ist es, einer derartigen Entwicklung vorzubeugen und die Ansiedlungsmöglichkeit von qualitativ hochwertigen Gewerbebetrieben attraktiver zu gestalten.

Tankstellen sind häufig mit störenden Emissionen und erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden, was nicht mit der Nutzungsstruktur sowie der verkehrsplanerischen Zielsetzungen für das Plangebiet vereinbar ist.

Gartenbaubetriebe widersprechen aufgrund der flächenintensiven Nutzungsart der Eigenart des bestehenden Plangebietes und würden sich nicht in die vorhandene und geplante Nutzungs- und Bebauungsstruktur einfügen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche bauliche Dichte innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesteuert werden.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen und Traufhöhen und ist damit abschließend definiert. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an dem vorliegenden Bebauungskonzept sowie dem vorhandenen Bestand im Plangebiet und dessen näherer Umgebung.

Für das Urbane Gebiet MU 1 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese überschreitet den Orientierungswert von 0,8 nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Die Überschreitung begründet sich in dem vorliegenden Bebauungskonzept, welches im Sinne einer städtebaulich klaren räumlichen Fassung der geplanten Erweiterung der Fußgängerzone sowie im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im zentralen innerstädtischen Bereich eine vollständige Bebauung der betreffenden Grundstücke, welche komplett mit Verkehrsflächen umschlossen sind, vorsieht. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 3,0 entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung.

Die in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 4 und MU 5 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung sowie dem vorgelegten Bebauungskonzept für das Plangebiet. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,4 unterschreitet den Orientierungswert und leitet sich aus der vorgesehenen Dreigeschossigkeit der geplanten und vorhandenen Bebauung ab.

Für das Urbane Gebiet MU 3 wird entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung zum Teil über die Orientierungswerte des § 17 BauNVO hinausgehende Ausnutzungsziffern festgesetzt. Die Überschreitung der Orientierungswerte begründet sich in dem Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes. Es werden eine Grundflächenzahl von 0,85 sowie eine Geschossflächenzahl von 3,4 für das Urbane Gebiet MU 3 festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse entspricht in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 4 und MU 5 mit drei zulässigen Vollgeschossen der bestehenden maßgeblichen Bebauung entlang der Königsteiner Straße sowie den im Bebauungskonzept vorgesehenen Geschossigkeiten, welche sich an den Geschossigkeiten der näheren Umgebung orientieren. Für die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1 wird eine Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Untergliederung der geplanten Baukörper planungsrechtlich zu sichern. In dem Urbanen Gebiet MU 3 werden bis zu vier Vollgeschosse zugelassen, um den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern. Die Sicherung des Gebäudebestandes im Urbanen Gebiet MU 4 erfolgt nicht über die allgemeine Zulässigkeit einer

sechsgeschossigen Bebauung, da diese vor dem Hintergrund der Höhenentwicklung der näheren Umgebung sowie des übrigen Gebäudebestandes im Plangebiet einer denkmalgerechten Steuerung des Stadtbildes nicht gerecht wird.

Für das Urbane Gebiet MU 4 (Grundstück Adlerstraße 4, Flurstück 170/34, Flur 33, Gemarkung Bad Soden am Taunus) wird eine Fremdkörperfestsetzung aufgenommen, um den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern. Bei dem bestehenden Geschäftsgebäude sind somit Umbauten und Modernisierungen unter Beibehalt der vorhandenen Bau-masse (entsprechend dem Bestand zum Zeitpunkt der Satzung) allgemein zulässig sind. Alle in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen entfalten nur im Falle einer Neubebauung des Flurstücks 170/37, Flur 33 ihre Wirkung, um für diesen Fall eine umgebungsverträgliche und in Einklang mit dem denkmalgerechten Bebauungskonzept stehende Bebauung zu sichern.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude werden neben der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zudem die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Traufhöhen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem baulichen Bestand sowie der geplanten Gebäude gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept in Kombination mit den bauordnungsrechtlich festgesetzten zulässigen Dachformen und -neigungen (vgl. Kapitel G11) und fügen sich in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung des Plangebietes ein. Die unteren Bezugspunkte zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und Traufhöhen werden entsprechend der bestehenden Geländehöhen im Plangebiet festgesetzt.

Da zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen ist, wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in allen Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine zeitgemäße, städtebaulich verträgliche Bebauungsdichte im Plangebiet ermöglicht, welche im Einklang mit der südöstlich angrenzenden innerstädtischen Bebauungsdichte steht und der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Art der baulichen Nutzung	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Urbanes Gebiet MU 1	802 m ²	8,4 %	1,0	802 m ²	II - III
Urbanes Gebiet MU 2	729 m ²	7,6 %	0,8	583 m ²	III
Urbanes Gebiet MU 3	470 m ²	4,9 %	0,85	400 m ²	IV
Urbanes Gebiet MU 4	308 m ²	3,2 %	0,8	246 m ²	III
Urbanes Gebiet MU 5	1.923 m ²	20,2 %	0,8	1.538 m ²	III
Baugebiete gesamt	4.231 m²	44,3 %	0,8 – 1,0	3.569 m²	II - IV

Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.994 m ²	20,9 %	-	-	-
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“	2.590 m ²	27,2 %	-	-	-
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	727 m ²	7,6 %	-	-	-
Verkehrsflächen gesamt	5.311 m²	55,7 %		-	-

Summe	9.542 m²	100 %	0,8 – 1,0	3.569 m²	II - IV
--------------	----------------------------	--------------	------------------	----------------------------	----------------

Tabelle 2: Flächenbilanz

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

10.3.1 Bauweise

Gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept sowie der bereits bestehenden Bauweise im Plangebiet, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Gemäß § 6 HBO kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden ist. Nachbargrenzen sind Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken, die mit Gebäuden bebaut sind oder für eine Bebauung mit Gebäuden in Betracht kommen.

10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und damit eindeutig definiert.

Um die Grundzüge der mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorabgestimmten Vorzugsvariante des Bebauungskonzeptes planungsrechtlich zu sichern, werden zur Fassung der neuen Fußgängerzone sowie entsprechend der bestehenden straßenständigen Bauweise entlang der umgrenzenden Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt. Damit werden die städtebauliche Struktur des Plangebietes gewahrt und bestehende sowie städtebaulich gebotene Baufluchten planungsrechtlich gesichert.

10.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept sowie der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes, wird die Stellung der baulichen Anlagen dort, wo es städtebaulich erforderlich ist, durch die Firstrichtung gemäß Planeintrag festgesetzt. Zielsetzung ist der Erhalt der bestehenden städtebaulichen Raumkanten und des städtebaulichen Erscheinungsbildes, das ganz wesentlich durch die bestehende Stellung der baulichen Anlagen geprägt ist, sowie die Schaffung neuer städtebaulicher Raumkanten im Bereich der geplanten Neubebauung auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes.

10.4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet zu steuern, wird festgesetzt, dass die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig, da sich diese nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes einfügen.

Tiefgaragen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ zulässig, um eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze gemäß der vorliegenden Planung unterirdisch in ausreichender Anzahl zu ermöglichen.

10.5 Verkehrsflächen

Die Königsteiner Straße wird entsprechend ihrer vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße „Zum Quellenpark“ wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Konzeptes als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und übernimmt damit eine Vermittlerrolle zu der neu geschaffenen Erweiterung der Fußgängerzone.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept sowie der in der Adlerstraße bereits vorhandenen Nutzung und der zukünftig gewünschten Nutzung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes werden die Adlerstraße sowie die zu schaffenden Platzbereiche innerhalb des Plangebietes als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. Die vorhandene sowie die geplanten innerstädtischen Fußgängerzonen werden damit planungsrechtlich gesichert.

10.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.6.1 Stellplätze, zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel Verdunstungsfläche wie möglich zu schaffen, sollen alle Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt.

10.6.2 Dachbegrünung

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers und zur Verbesserung des Bioklimas sollen Dachflächen von Neubauten mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zu mindestens 70 % extensiv begrünt werden. Dies gilt nicht für Glasdächer, erforderliche Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen oder Aufzugsüberfahren. Hierdurch kann der Eingriff in den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Die vollständige Begrünung der gesamten Dachfläche ist aus technischen und funktionalen Gründen nicht möglich. Auf Gebäudedächern befinden sich verschiedene bauliche und anlagentechnische Elemente, die zwingend freizuhalten sind und daher nicht überbaut oder begrünt werden dürfen (z. B. Flucht- und Wartungswege, Lüftungs- und Technikaufbauten, Dachentwässerung, Brandschutzabstände). Dadurch reduziert sich die effektiv begrünbare Fläche, sodass lediglich 70 % der Dachfläche flach geneigter Dächer zwingend zu begrünen sind.

Häufig wird argumentiert, dass eine Dachbegrünung erhebliche Mehrkosten im Hinblick auf den zusätzlichen konstruktiven Aufwand wegen der deutlich höheren Dachlasten verursacht und dass deswegen kostengünstige Leichtdachkonstruktionen nicht mehr möglich seien. Tatsächlich haben die Hersteller von Dachbegrünungssubstraten seit geraumer Zeit hierauf reagiert und sogenannte Leichtsubstrate entwickelt, die als dränfähiges Vegetationssubstrat für extensive Dachbegrünungen bei sehr geringen Lastreserven (Leichtdachkonstruktionen) eingebaut werden können. Diese Substrate sind sehr leicht bei gleichzeitig hoher Wasserspeicherung und ermöglichen Dachbegrünungen auch, ohne dass die Kosten für die Dachkonstruktion übermäßig in die Höhe gehen.

10.6.3 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenschutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachtaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen somit dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes.

Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder
2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Gemäß § 35 Absatz 7 HeNatG können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert u.a. auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.).

10.6.4 Vogelschutz

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Eine besonders hohe Vogelanfluggefahr durch Zugvögel besteht an Gebäuden mit spiegelnden oder durchscheinenden Fassaden. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Fachliche Standards hierzu hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten im Jahr 2021 beschlossen (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) und die Umweltministerkonferenz hat diese Standards zur Kenntnis genommen. Glasfassaden, Unterstände an Haltestellen oder Gewächshausbauten bleiben möglich, wenn Glasoberflächen entsprechend strukturiert oder behandelt werden (z. B. Mattierung durch Anstrich oder Folien, Unterteilung von zusammenhängenden Glasflächen).

Für bestehende bauliche Anlagen gibt es nachträgliche Gestaltungsmöglichkeiten, die Vogelschlag möglichst vermeiden, aber dennoch den notwendigen Lichteinfall ermöglichen. Die Nachrüstung kommt insbesondere bei solchen Vorhaben in Betracht, die sehr große bauartbedingte vollständig transparente oder spiegelnde Glasoberflächen aufweisen. Eine einfache Möglichkeit einer wirksamen Maßnahme sind Streifen- oder Punktmuster, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. An Wohngebäuden oder Bürofenstern können auch Jalousien auf der Außenseite oder andere Elemente (z. B. auch aus Holz), die primär einen Sonnen- und Sichtschutz bieten, angebracht werden.

10.6.5 Bauzeitenbeschränkung

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind alle notwendigen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit – also nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – auszuführen. Ausnahmen können im Einzelfall mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden und sind mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

10.6.6 Gehölzschutz

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums (Fläche des Kronenbereiches) ist zu achten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen bzw. klimarelevanten Gehölzen vorzunehmen.

10.6.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Insgesamt sind im Plangebiet weitere drei hochstämmige Laubbäume der Vorschlagsliste F1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Bäume sind mit

einem Dreibock und Stammschutz zu versehen und in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden. Die Pflanzqualität sollte eine dreimal verpflanzte Qualität (3 x v) betragen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ in der Straße „Zum Quellenpark“ werden keine Einzelbäume festgesetzt, da sich für diesen Bereich ein Straßenraumentwurf in Erarbeitung befindet, über welchen die zu erhaltenen und anzupflanzenden Bäume konkret bestimmt werden.

Sofern ein belastbarer Straßenraumentwurf im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans vorliegt, werden die Begrünungsmaßnahmen entsprechend als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachausbildung in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 orientieren sich an dem vorhandenen, das Stadtbild prägenden Gebäudebestand im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sowie dem vorliegenden Bebauungskonzept für das Plangebiet. Sie dienen dem Erhalt des Stadtbildes im Einklang mit der das Plangebiet umgebenden Bebauung. Sattel- und Walmdächer bilden die stadtbildprägenden Dachformen. Im Urbanen Gebiet MU 2 befindet sich im Bestand zudem ein Mansarddach an der Königsteiner Straße. Dabei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die bestehende Dachform ist über den Bestandsschutz gesichert.

Es wird daher festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 alle Neubauten mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zu errichten sind. Die Errichtung von Flachdächern ist nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Die Bestandsgebäude innerhalb der Urbanen Gebiete MU 3, MU 4 und MU 5 verfügen teilweise über Flachdächer. Die bestehenden Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Im Falle von Neubauten sind die festgesetzten Dachformen und -neigungen bindend. Die betreffenden Bereiche sind nicht von dem Bebauungskonzept für das Adlerkarree umfasst. Im Falle von baulichen Neuentwicklungen in diesen Bereichen sind jedoch geneigte Dachformen geboten, um der im Plangebiet und seiner näheren Umgebung vorhandenen Dachlandschaft aus städtebaulichen Gründen zu entsprechen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, insbesondere Dachaufbauten grundsätzlich zuzulassen, um die Nutzung der Dachgeschosse im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen. Diese sollen das Stadtbild jedoch nicht dominieren und sich zurücknehmen. Daher wird festgesetzt, dass Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte nur bis zu einer Länge von 50 % der Traufgänge je Dachseite zulässig sind. Von den Giebelseiten bzw. Graten der Gebäude ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Festsetzung, dass Dachgauben maximal bis 1,0 m unterhalb des Firstes herangeführt werden dürfen, sichert das charakteristische Verhältnis von Hauptdach und Dachaufbauten. Der verbleibende Abstand zum First bewahrt die Lesbarkeit der Dachform, verhindert eine visuelle Überhöhung und trägt zur Einfügung neuer Gebäude in das vorhandene bauliche Umfeld bei.

Insgesamt fördern die getroffenen Festsetzungen eine maßvolle bauliche Entwicklung, die sowohl zeitgemäße Wohnbedürfnisse berücksichtigt als auch den ortstypischen Charakter des Plangebietes bewahrt.

11.2 Einfriedungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einfriedungen im gesamten Plangebiet begründet sich im Wesentlichen in der Sicherung eines denkmalgerechten Stadtbildes sowie der aufgrund der städtebaulichen Struktur nicht vorhandenen Notwendigkeit von Grundstückseinfriedungen im innerstädtischen Bereich. Die Errichtung von Einfriedungen ist aufgrund der überwiegend geschlossenen bestehenden und geplanten Bauweise und der entlang der Verkehrsflächen festgesetzten Baulinien nicht erforderlich und wird daher zur Vermeidung negativer Effekte auf das Stadtbild durch unterschiedliche Ausführungsarten von Einfriedungen nicht zugelassen.

Grundstücksbegrenzende Anlagen wie Zäune, Mauern, Hecken, Sichtschutzanlagen oder andere Einfriedungen dürfen weder entlang öffentlicher noch privater Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Einfriedungen dürfen nur zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden funktionalen Gründen erforderlich sind (z. B. Verkehrssicherheit, Absturzsicherung) und in Umfang, Höhe und Ausgestaltung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.

11.3 Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter

Um eine bestmögliche gestalterische Einbindung von Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass die benannten Behältnisse gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen sind. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Türen von Müllboxen dürfen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich Abfallbehältnisse in das Stadt- und Straßenbild des Plangebietes einfügen.

11.4 Werbeanlagen

Um eine ungeregelte Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden und eine Regelung der großformatigen Werbeanlagenarten hinsichtlich Übersichtlichkeit, Stadtbildverträglichkeit und Besucherfreundlichkeit zu treffen, erfolgen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Das Grundprinzip besteht darin, Werbeanlagen so zurückhaltend zu gestalten, dass Sie das Straßen- und Stadtbild nicht dominieren.

Ausnahmsweise können Kästen und Buchstaben mit verdeckten Röhren (indirekte Beleuchtung) zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist ein mit dem Ortsbild verträgliches Erscheinungsbild der Anlagen und eine zurückhaltende Eingliederung in die Fassadenstruktur. Die Lichtquellen dürfen nicht sichtbar sein und sollen eine blendfreie, gleichmäßige Hinterleuchtung schaffen. Weiteres Kriterium für eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Verwendung hochwertiger Materialien und eine professionelle Gestaltung und Installation der Anlage. Es dürfen keine übergroßen Kästen („Lichtkästen“) Verwendung finden, wenn Einzelbuchstaben möglich sind.

12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung und/oder zur Brauchwassernutzung zu sammeln ist, sofern

weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die technischen Bedingungen und Anforderungen zu Planung, Bau, Betrieb und Wartung von Brauchwasseranlagen des Gesundheitsamtes des Main-Taunus-Kreises sind zu beachten. Das Mindestvolumen der Zisternen richtet sich nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Zisternen sind als Retentionszisternen zur Regenrückhaltung und Kanalentlastung dabei derart zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis die Zuschlagsmenge, also ein Drittel des Gesamtvolumens, über eine schwimmende Drossel zeitverzögert selbstständig in den öffentlichen Kanal entleert. Jede Zisterne ist mit einer Entnahmemöglichkeit einschließlich Außenzapfstelle herzustellen.

Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung ist die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus.

13 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Bad Soden am Taunus und ist vollständig erschlossen. Die Abwasserbeseitigung sowie die Wasserversorgung für das Plangebiet sind nach Auskunft der Abteilung 66 (Tiefbau und Heilquellen) gesichert. Es kann eine Löschwassermenge von 96 m³ für 2 Stunden bereitgestellt werden.

14 Wasserwirtschaftliche Belange

14.1 Trinkwasserschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. I-II Anlage an der Sulzbacher Straße“ (WSG-ID: 436-002, Verordnung vom 13.04.1970 und im StAnz. Nr. 22/1970, S. 1114 veröffentlicht) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

14.2 Heilquellenschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Quantitativen Schutzzone B2 sowie der Qualitativen Schutzzone III innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Soden“ (WSG-ID: 436-035, Verordnung vom 17.10.1977 und im StAnz. Nr. 46/1977, S. 2202 veröffentlicht) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

14.3 Grundwasserstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die nächstgelegenen Grundwassermessstellen „Sulzbach (ID: 9837) sowie „Neuenhain“ (ID: 9784) befinden sich in einer Entfernung von ca. 2,4 km südöstlich bzw. 1,8 km nördlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante von 128,92 m ü. NN an der Messstelle „Sulzbach“ beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 4,71 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 8,41 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 6,94 m unter GOK. Bei einer Geländeoberkante von 251,22 m ü. NN an der Messstelle „Neuenhain“ beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 0,43 m unter GOK. Der maximale

Grundwasserflurabstand liegt bei 8,13 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 4,66 m unter GOK

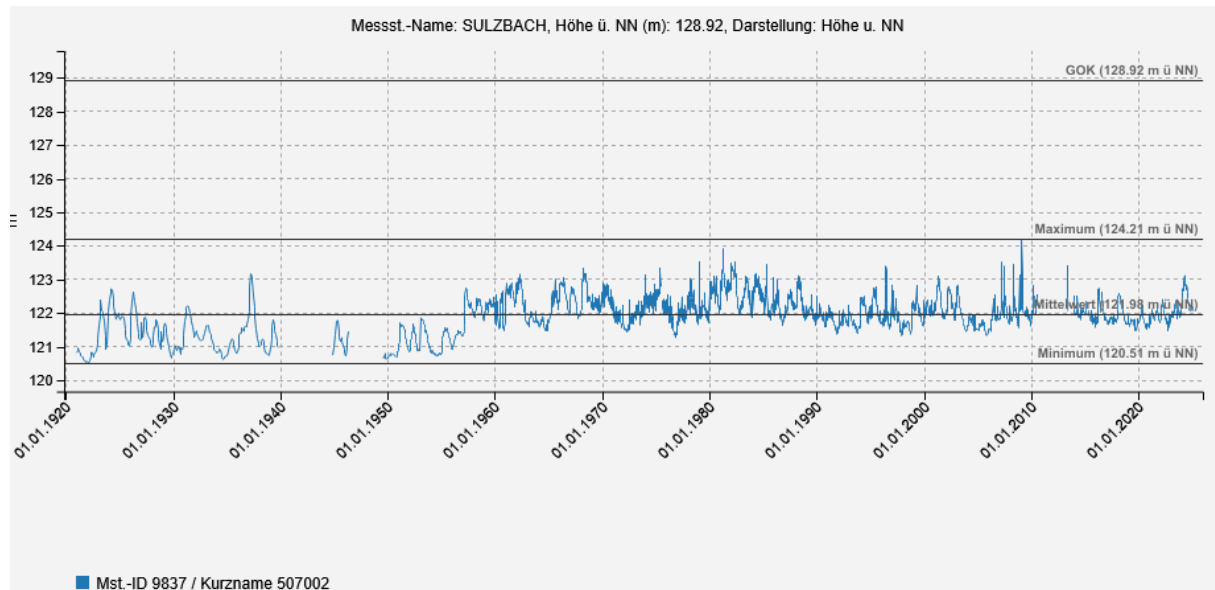


Abbildung 26: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Sulzbach“, ID: 9837 ²

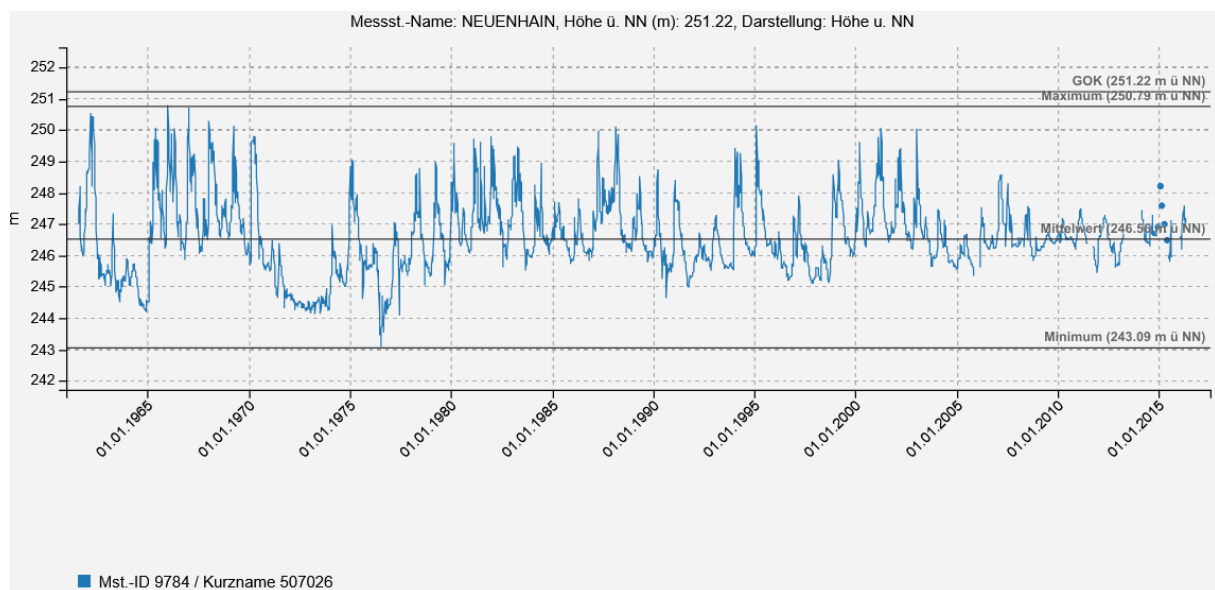


Abbildung 27: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Neuenhain“, ID: 9784 ²

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 75 befindet sich in einer Höhenlage zwischen 142 und 145 m ü. NN und damit mindestens 16 m über der GOK an der Messstelle.

² HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Salmünster, ID 9595. Abgerufen am 01.07.2025 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Das Plangebiet ist damit nicht als vernässungsgefährdetes Gebiet einzustufen.

15 Denkmalschutz

Ein Teil des Plangebietes (Flur 33, Flurstück 26/3) befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Zum Quellenpark / Am kleinen Hetzel.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem die folgenden denkmalgeschützten Gebäude:

- Königsteiner Straße 63 (Flur 33, Flurstücke 33/1, 33/2, 33/3, 34/1)
- Königsteiner Straße 73 (Flur 33, Flurstück 29/34)

Die denkmalgeschützte Gesamtanlage sowie die Einzelkulturdenkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei dem Rathausgebäude Königsteiner Straße 73 besteht dringender Sanierungsbedarf. Erst im Jahr 2024 musste auf Schimmelbildung im Kellerarchiv sowie die nachlassende Tragfähigkeit der prägenden Stützen vor dem Gebäudeeingang reagiert werden. Das Rathaus wurde 2003 als Kulturdenkmal eingetragen, jedoch haben sich die Denkmalschutzbehörden bereits seit den 80er Jahren für einen Abriss zugunsten einer überzeugenden städtebaulichen Neuordnung ausgesprochen. In Abstimmung mit der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises haben die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde 2024 festgelegt, dass auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ein Abbruch des Rathausgebäudes möglich ist.

Für das Einzelkulturdenkmal Königsteiner Straße 73 befindet sich in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Abrissantrag in Vorbereitung. Vorbehaltlich einer ausstehenden Abrissgenehmigung wird die nachrichtliche Übernahme für das betreffende Kulturdenkmal im weiteren Verfahrensablauf im vorliegenden Bebauungsplan entfallen.

16 Verkehrslärm

In Bezug auf den von der Königsteiner Straße (L3266) ausgehenden Verkehrslärm wird auf den Ende 2024 erstellten Lärmaktionsplans des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen. Darin heißt es:

„Gemäß schalltechnischer Berechnung von Hessen Mobil in der 3. Runde der Lärmaktionsplanung [2020] werden in weiten Streckenabschnitten werden [sic] die Orientierungswerte, die eine Prüfung der Anordnung von straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen erfordern, sowohl tagsüber als auch nachts überschritten.

[...]

Ende 2021 wurde auf der L3266 Königsteiner Straße zwischen der Hausnummer 35 und der Einmündung "Zum Quellenpark" [und somit im Bereich des vorliegenden Plangebietes] ein Tempolimit von 30 km/h von 22 bis 6 Uhr aus Lärmschutzgründen angeordnet und umgesetzt.

Hinweis der Lärmaktionsplanung:

Da der durchschnittliche tägliche Gesamtverkehr 2021 im Vergleich zu 2015 gesunken ist, ist nicht von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen. Eine erneute schalltechnische Überprüfung wird daher nicht als erforderlich angesehen.

[...]

Das Ordnungsamt und die zuständige Polizeidirektion wurden um Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen gebeten.“³

17 Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Unabhängig von der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch abzuarbeiten, um zu prüfen, ob durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

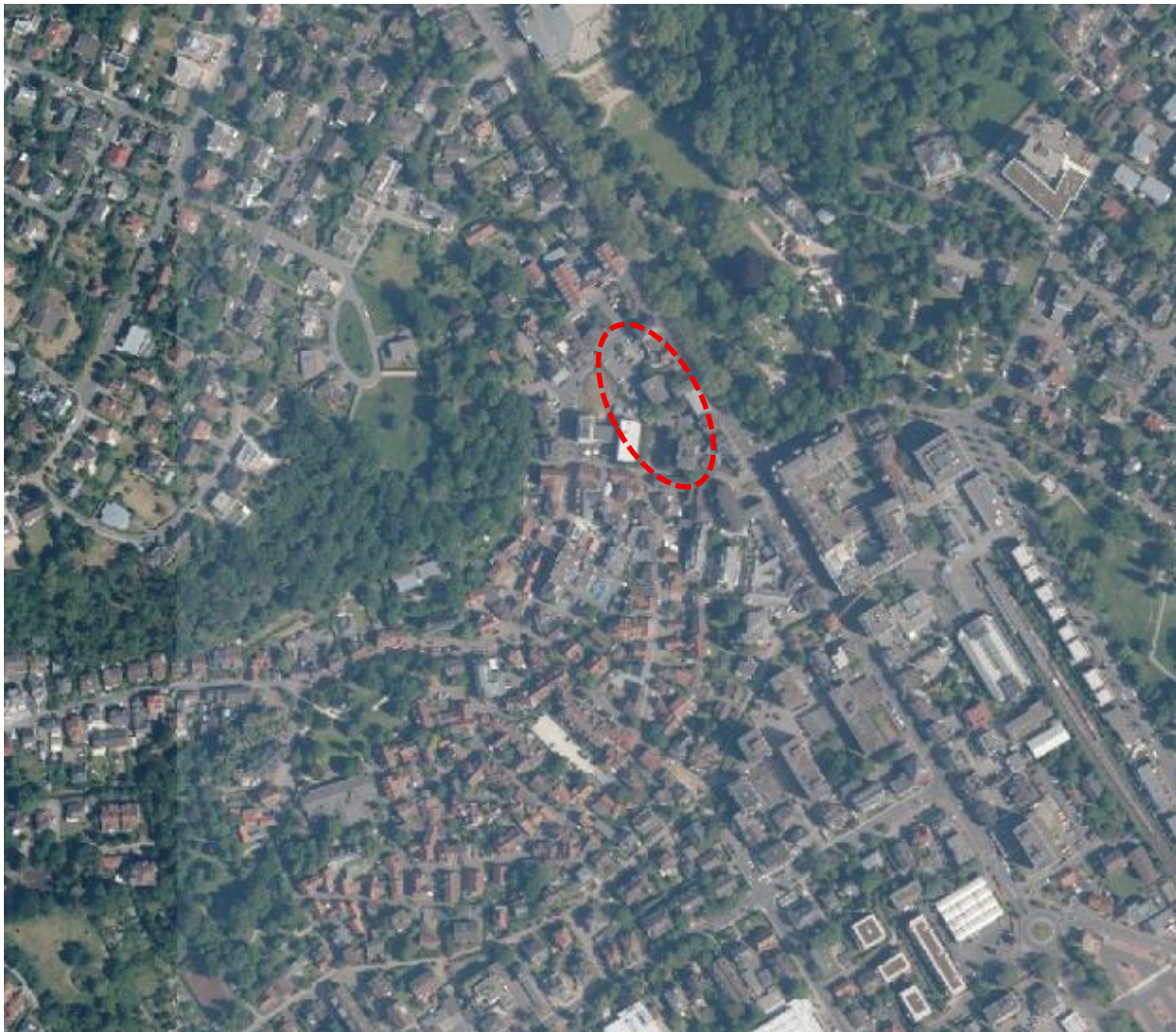


Abbildung 28: Luftbild mit Lage des Plangebietes - Quelle: Natureg HLNUG, Abfrage 2025

17.1 Boden

Grundsätzlich sind die Böden im Plangebiet der Bodenhauptgruppe „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ zuzuordnen. Allerdings sind die konkreten Böden im Planbereich als städtebauliche

³ Regierungspräsidium Darmstadt (2024): Lärmaktionsplan Hessen (4. Runde). Online unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2024-10/241028_laermaktionsplan_hessen_4-runde_teilplan_landkreise.pdf. Zugriff am 20.11.2025, Seite 584

Weißflächen, ohne weitere Angaben zum Boden im Bodenviewer Hessen (HLNUG, 2025) dargestellt. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Natürliche Bodenformationen sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits starken anthropogenen Überformung der Fläche nicht mehr gegeben.

17.2 Wasser

Es finden sich weder Still- noch Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. I-II Anlagen an der Sulzbacher Straße, Bad“ (436-002), in der Qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes HQS Bad Soden (436-035), sowie in der Quantitativen Schutzzone B2 des Heilquellenschutzgebietes HQS Bad Soden (436-035).

17.3 Klima

Klimatisch kommt dem Plangebiet bzw. dem Eingriffsbereich lediglich eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Klimafunktion im Raum zu. Die vorhandenen Stadtbäume übernehmen allerdings eine wichtige Klimafunktion und tragen wesentlich zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas bei.

17.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes, eines Landschaftsschutzgebietes, noch innerhalb von Natura-2000 Gebieten. Innerhalb des Eingriffsbereiches befinden sich keine Biotoptypen bzw. Biotopstrukturen, die nach § 30 BNatSchG i.V. m. § 25 HeNatG geschützt sind und auch keine weiteren Flächen mit rechtlicher Bindung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus und innerhalb folgender Wasserschutzgebiete:

- Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. I-II Anlagen an der Sulzbacher Straße, Bad“ (436-002),
- Qualitative Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes HQS Bad Soden (436-035),
- Quantitative Schutzzone B2 des Heilquellenschutzgebietes HQS Bad Soden (436-035).

17.5 Fauna & Flora

Das Plangebiet wurde einer Begehung im Juli 2025 unterzogen. Die Abbildung 29 zeigt den ökologischen Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.

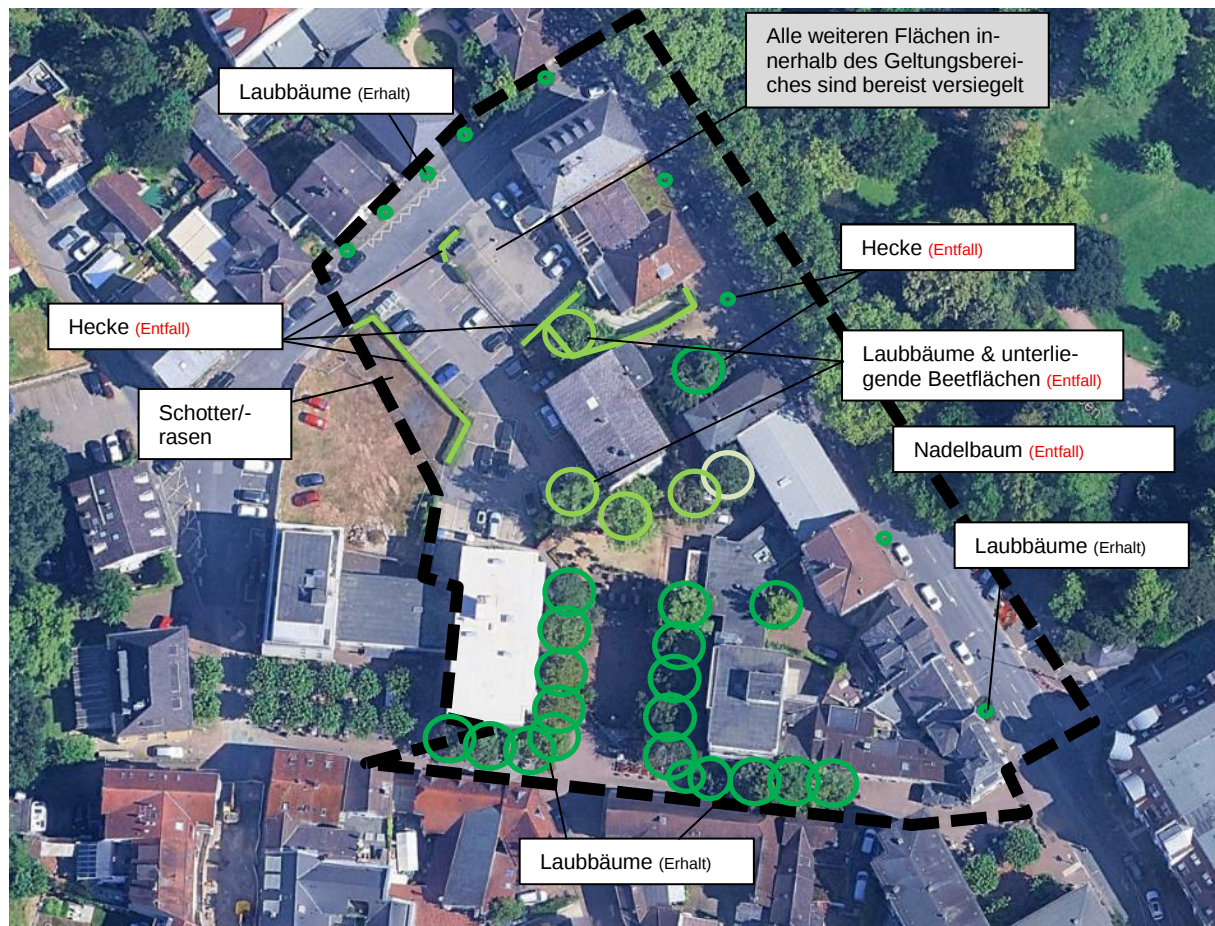


Abbildung 29: Ökologischer Bestand – Quelle Bildgrundlage Google earth, 2025

Die überwiegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (>95 %) sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt versiegelt. Entweder handelt es sich hier um bereits bebaute Flächen oder aber um Parkplatz-, asphaltierte Straßen und gepflasterte innerörtliche Platzflächen.



Blick in die Adlerstraße



Blick nach Südosten in der Königssteiner Straße



Parkplatzfläche hinter dem Rathaus



Blick in die Straße Zum Quellenpark



Ein kleiner Flächenanteil weist eine Schotter (-rasen-)fläche am Rande einer aktuellen Bau-
maßnahme auf.

Blick auf Schotter-/ rasenfläche



Im südlichen Bereich des Rathauses befinden sich kleinere Beetflächen, die überwiegend mit Ziersträuchern, wie aber auch einigen standortgerechten Sträuchern bestanden sind.



Folgende Arten sind hier zu nennen:

Efeu
 Forsythie
 Liguster
 Korallenbeere
 Hasel
 Eibe
 Thuja
 Mahonie
 Schneeball
 japanischer Staudenknöterich
 Spierstrauch
 Schneebeere

Hedera helix
Forsythia spec.
Ligustrum vulgare
Ardisia crenata
Corylus avellana
Taxus baccata
Thuja spec.
Mahonia spec.
Viburnum spec.
Fallopia japonica
Spierea spec.
Symphoricarpos albus

Neben diesen Gehölzstrukturen kommen zudem einige Großbäume hinzu. Diese finden sich v.a. in der südlichen Hälfte Geltungsbereiches (siehe Abbildung 29). Folgende Arten sind hier anzutreffen:

Buche (Hängebuche)
 Roßkastanie
 Spitzahorn
 Kirsche
 Essigbaum
 Thuja
 Bergahorn
 Ahorn
 Platane

Fagus sylvatica f. pendula
Aesculus hippocastanum
Acer planoides
Prunus avium
Rhus typhina
Thuja spec.
Acer pseudoplatnus
Acer spec.
Platanus sepc.

Hängebuche vor Rathaus



Ahornbäume im Bereich der Adlerstraße



Roßkastanien im Bereich Adlerplatz



Entfallendne Bäume südlich des Rathauses





17.6 Bestands-/ Eingriffsbewertung

Befestigte Flächen im Siedlungsraum besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht in der Regel nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Durch Versiegelung gehen Bodenfunktionen wie Wasserrückhalt, Filterleistung und Lebensraumfunktion weitgehend verloren. Dennoch können solche Flächen punktuell Bedeutung erlangen – etwa wenn sie Grünstrukturen aufweisen, als Wärmeinseln für bestimmte Arten dienen oder Potenzial für Entsiegelung und ökologische Aufwertung bieten. Insgesamt bleibt ihre Wertigkeit jedoch deutlich hinter unversiegelten, vegetationsgeprägten Standorten zurück.

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet besitzen eine Funktion in Bezug auf Biodiversität und Ökosystemleistungen. Sie bieten Lebensraum und tragen zur ökologischen Vielfalt bei, was wiederum die Resilienz des Stadtklimas stärkt. Die Bäume weisen keine geeigneten Höhlen-/ Spaltenquartiere auf. Die vorhandenen Stadtbäume besitzen weiterhin positiven Funktionen auf den Wasserhaushalt. So fangen Kronen Regen ab und verzögern den Wasserabfluss, Wurzeln verbessern die Infiltration in den Boden, wodurch wiederum die Kanalisation entlastet und das Risiko von Überflutungen sinkt. Weitere positive Funktionen der Siedlungsbäume:

Temperaturregulierung Der Schattenwurf reduziert die Oberflächentemperatur von Straßen, Plätzen und Gebäuden. Im Zuge der Verdunstungskühlung (Evapotranspiration) geben die Bäume Wasser über ihre Blätter ab, wodurch die Umgebung spürbar abkühlt

Dadurch können innerstädtische Temperaturen an heißen Tagen um 2–8 °C gesenkt werden.

Verringerung des städtischen Wärmeinsel-Effekts Asphalt und Beton speichern Wärme. Bäume brechen diesen Effekt:

Sie beschatten stark erwärmende Flächen.

Sie schaffen kühlere Mikroklimata und verbessern die nächtliche Abkühlung.

Luftreinhaltung Bäume filtern Schadstoffe wie:

- Feinstaub (PM10, PM2.5)
- Stickoxide (NOx)

- Ozon (O₃)
- Kohlenmonoxid (CO)

Verbesserung der Luftfeuchtigkeit und Luftbewegung

Höhere Luftfeuchtigkeit führt zu angenehmerem Mikroklima.

Baumreihen können Wind lenken, bremsen oder beschleunigen, was die Luftzirkulation verbessert.

CO₂-Bindung und Klimaschutz

Stadtbäume speichern Kohlenstoff in Stamm, Ästen und Wurzeln. Zwar binden Einzelbäume nicht riesige Mengen, aber im städtischen Kontext ist jede Bindung wertvoll und wirkt langfristig.

Durch die Planung werden überwiegend bereits befestigte Flächen überbaut. Weite Teile der vorhandenen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Der Verlust von 4 Großbäumen wie auch einiger innerstädtischer Schnittheckenstrukturen wird durch die Anpflanzung von mindestens 3 Großbäumen kompensiert. Der Eingriff kann daher insgesamt als sehr gering eingestuft werden.

Zusätzlich sollen neue Baumpflanzungen in der Straße „Zum Quellenpark“ vorgenommen werden. Für diesen Bereich befindet sich ein Straßenraumentwurf in Erarbeitung, über welchen die zu erhaltenen und anzupflanzenden Bäume konkret bestimmt werden.

Sofern ein belastbarer Straßenraumentwurf im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans vorliegt, werden die Begrünungsmaßnahmen entsprechend als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

18 Artenschutzrechtliche Belange

Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen und einer Bestandserhebung im Juli 2025.

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von • Gebäude • Neben-/ Verkehrsflächen	• Bautätigkeiten fast ausschließlich auf bereits anthropogen überformten Böden	• Ggf. Verlust von Lebens-/ Teillebensräumen in den wenigen zu entfernenden Gehölzen und Beetflächen • In den zu entfernenden Gebäuden kein Brutnachweis von Vögeln und Fledermäusen
• Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung • Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	• Lediglich temporär in innerstädtischen Siedlungsbereichen mit bereits hoher Störwirkung (Parkplatzfläche, Gebäudebestand) nicht als erheblich zu bezeichnen
anlagenbedingt		
• Wohn-/ Geschäftsgebäude • Verkehrsflächen • Gehölzanpflanzung	• Umstrukturierung befestigter Flächen, ggf. geringfügige Neuversiegelung	• Ggf. geringfügiger Lebensraumverlust und –degeneration (Gehölze/ Beetflächen)

	• Teil-/ Lebensraumgewinnung	• Schaffung neuer potenzieller Fortpflanzungs-/ Ruhestätten
betriebsbedingt		
• Wohn-/ Geschäftsgebäude • Verkehrsflächen	• Keine Änderung im Vergleich zum jetzigen Status quo	-

Tabelle 3: Übersicht der Wirkfaktoren und Wirkzonen des Vorhabens

18.1 Fledermäuse

Grundsätzlich können Gebäude wie auch Gehölzstrukturen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen aufweisen. Da es in Teilbereichen zu einem Entfall von vorhandenem Gebäudebeständen wie auch Gehölzen kommt stellt

die Gruppe der Fledermäuse daher eine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze wurden auf Höhlen wie auch Rindenspaltenbesatz hin untersucht. In den entfallenden Gehölzen konnten keine geeigneten Höhlen- und Spalten nachgewiesen werden.

Zudem wurden die Fassaden, wie auch die Dachkonstruktionen der entfallenden Gebäude per Fernglas einer genauen Überprüfung unterzogen und auf potenziell geeignete Fortpflanzungs- / Ruhestätten von Fledermäusen hin überprüft. Zudem wurde nach Sekundärspuren (Kot-, Fraßspuren) im Nahbereich der Gebäude gesucht.

Die entfallenden Gebäude weisen keine potenziell geeigneten Fortpflanzungs-/ Ruhequartiere auf. Ebenso konnten keine Sekundärspuren festgestellt werden.

Da allerdings anzunehmen ist, dass Fledermäuse im Stadtgebiet von Bad Soden hier v.a. im Kurpark einen Lebensraum besitzen, werden an dieser Stelle aufgrund eines konservativen Ansatzes folgende Maßnahmen zum Fledermausschutz festgesetzt:

- Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Durch die Ergreifung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

18.2 Vögel

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze stellen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten für Vögel dar. Eine grundsätzliche Nutzung der vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten ist daher an dieser Stelle nicht auszuschließen.

Die Gruppe der Vögel stellt daher eine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Die vorhandenen Gehölze weisen keine geeigneten Höhlen-/ Spaltenquartiere oder aber weitere Nester mit Folgenutzung auf. Zudem wurden die abzureißenden Gebäude per Fernglas auf ggf. vorhandene Vogelnester hin untersucht. Es ergab sich hier kein Nachweis vorhandener Nester.

Grundsätzlich sind, in Bezug auf die Gruppe der Vögel, folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Rodung der Gehölze ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1.10-28./29.2) und somit außerhalb der Brutzeit
- Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Hierzu ist bei großflächig spiegelnden Gebäudeteilen die Durchsichtigkeit, durch die Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsglas von max. 15 % zu verwenden.

Durch die Ergreifung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

18.3 Falter

Im Bereich der Beetflächen konnten keine Raupenfutter- und/oder Eiablagepflanzen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten nachgewiesen werden.

Die Gruppe der Falter stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

18.4 Reptilien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen, den artspezifischen ökologischen Ansprüchen und dem vorhandenen innerstädtischen Stöldruck auf den Flächen nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Reptilien stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

18.5 Amphibien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten, nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Amphibien stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

18.6 Sonstige Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen

In Hessen kommen weitere artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen vor (Weichtiere, Fische, Krebse, Heuschrecken, Käfer, Libellen usw.) vor. Aufgrund der geografischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen dieser Artengruppen nicht anzunehmen.

Sonstige artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen werden nicht betroffen.

Unter Beachtung der angegebenen Vermeidungsmaßnahmen kommt es durch die geplante Maßnahme nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG. Somit stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG mit Markierung des Plangebietes	17
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Adlerkarree“	19
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	20
Abbildung 4:	Handlungsfeld „Landschaftsraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030	21
Abbildung 5:	Handlungsfeld „Mobilität“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030	21
Abbildung 6:	Handlungsfeld „Stadtraum“ des Stadtentwicklungskonzepts Bad Soden am Taunus 2030.....	22
Abbildung 7:	Handlungsfelder des Mobilitätskonzepts der Stadt Bad Soden am Taunus	23
Abbildung 8:	Bebauungsplan Nr. 19 A „Clausstraße“	25
Abbildung 9:	Bebauungsplan Nr. 24 „Alter Kurpark“	26
Abbildung 10:	Bebauungsplan Nr. 59 „Königsteiner Straße, Oranienstraße, Kleiner Hetzel“	27
Abbildung 11:	Bebauungsplan Nr. 18 A „Am Bahnhof“	28
Abbildung 12:	Königsteiner Straße (Blickrichtung Norden) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	29
Abbildung 13:	Bushaltestelle nördlich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	29
Abbildung 14:	Östlich angrenzender Kurpark <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	30
Abbildung 15:	Rathausgebäude Königsteiner Straße 73 <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	30
Abbildung 16:	Blick von Südwesten von der Königsteiner Straße auf das Plangebiet <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	31
Abbildung 17:	Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	31
Abbildung 18:	Blick in die Adlerstraße von Westen <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	32
Abbildung 19:	Adlerplatz <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	32
Abbildung 20:	Nördlich angrenzende Nutzungen Zum Quellenpark <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	33
Abbildung 21:	Südlich angrenzende Bebauung in der Adlerstraße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	33
Abbildung 22:	Südlich angrenzendes Wohnhaus mit Café im Erdgeschoss (links) und südöstlich angrenzende City-Arkaden (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	34
Abbildung 23:	Städtebauliches Konzept, Vogelperspektive Blickrichtung Norden <i>Quelle: raumwerk, Frankfurt am Main</i>	35
Abbildung 24:	Städtebauliches Konzept Lageplan <i>Quelle: raumwerk, Frankfurt am Main</i>	36
Abbildung 25:	Städtebauliches Konzept, Perspektive Blickrichtung Osten <i>Quelle: raumwerk, Frankfurt am Main</i>	36
Abbildung 26:	Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Sulzbach“, ID: 9837	48
Abbildung 27:	Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Neuenhain“, ID: 9784 ²	48
Abbildung 28:	Luftbild mit Lage des Plangebietes - <i>Quelle: Natureg HLNUG, Abfrage 2025</i>	50
Abbildung 29:	Ökologischer Bestand – <i>Quelle Bildgrundlage Google earth, 2025</i>	52

I Tabellen

Tabelle 1: Zulässige Gebäudehöhen in den Urbanen Gebieten MU 1 – MU 5	9
Tabelle 2: Flächenbilanz	41
Tabelle 3: Übersicht der Wirkfaktoren und Wirkzonen des Vorhabens	58

J Quellenangaben

-
- ^a Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
 - ^b Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
 - ^c Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 40
 - ^d Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 42
 - ^e Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 44
 - ^f Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt am Main: Stadtentwicklungskonzept Bad Soden, Juni 2013, Seite 44
 - ^g PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe: Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus, Juli 2021
 - ^h PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe: Mobilitätskonzept Bad Soden am Taunus, Juli 2021, Seite 65

Bad Soden am Taunus, 25.06.2025

Protokoll

zur öffentlichen Bürgerversammlung zum Thema

„Zukunft Innenstadt: Vom Rathausstandort zum Adlerkarree“

am Dienstag, 24.06.2025,

im Bürgersaal Neuenhain,

Hauptstraße 45, 65812 Bad Soden am Taunus

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Anwesend: ca. 70 interessierte Personen

Zur Begrüßung: Stadtverordnetenvorsteher Helmut Witt

Podium: Bürgermeister Dr. Frank Blasch,
Herr Michael Henninger, Stadt Bad Soden am Taunus
Herr Tim Burkholder, Stadt Bad Soden am Taunus, Schriftführer

Stadtverordnetenvorsteher Helmut Witt begrüßt die zahlreichen Gäste und stellt die Beteiligten vor. Die Veranstaltung behandelt in rund 90 Minuten zentrale Entwicklungen zum Rathausgebäude, dem umliegenden Adlerkarree und dessen Zukunft.

Einführung

Bürgermeister Dr. Frank Blasch erläutert, dass durch den geplanten Umzug der Verwaltung in das Medico-Palais sowohl das aktuelle Rathaus als auch das Gebäude der ehemaligen Taunus Sparkasse perspektivisch leer stehen werden. Damit stellt sich die Frage nach der zukünftigen Nutzung dieses zentralen Bereichs, welcher sich Politik und Verwaltung Bad Sodens bereits seit langer Zeit widmen. Das heutige Rathausgebäude ist technisch veraltet, nicht barrierefrei und sanierungsbedürftig. Ein Abriss erscheint naheliegend, allerdings steht das Gebäude unter Denkmalschutz; dies allerdings auch mit seitens der Denkmalschutzbehörde Ermöglichter Aufhebung, sofern eine überzeugende städtebauliche Entwicklung vorliegt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat aktuell die Aufstellung eines Bebauungsplans und ein städtebauliches Konzept als Grundlage beschlossen. Noch steht die Stadt ganz am Anfang der Planung, viele Parameter sind offen. Es wird im Bebauungsplanverfahren Beteiligungsformate geben, doch bereits jetzt können Fragen gestellt und Anregungen gegeben werden, die gegebenenfalls in künftige Entscheidungen einfließen.

Projektvorstellung

Michael Henninger stellt anhand einer Präsentation, die als **Anlage** beigelegt ist, die städtebaulichen Leitlinien vor, die im Rahmen des Förderprogramms „Zukunft Innenstadt“ entwickelt wurden und auf dem Stadtentwicklungskonzept „Bad Soden 2030“ aufbauen. Ziel ist ein lebenswerter Stadtraum mit verbesserter Aufenthaltsqualität, Grünvernetzung und fußgängerfreundlicher Gestaltung. Aus dem Förderprogramm leiten sich verschiedene Projekte ab: Die Heilquellenroute kann durch beispielsweise Denkmäler ergänzt werden. Als Erneuerung des alten Einkaufsrings soll ein Leitsystem die Quellen und Kurparks durch die Innenstadt verknüpfen und mit Stelen über Kultur und wichtige Einrichtungen informieren.

Für das ehemalige Rathauskarree wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Nach der Prüfung mehrerer Varianten fiel die Wahl auf die Vorzugsvariante „Drei Blöcke“, welche sich an historischen Blickachsen und vorhandenen Gebäudehöhen orientiert. Eine offene Erdgeschosszone soll Innen- und Außenraum kleinteilig miteinander verbinden und erlebbar machen, der ruhende Verkehr wird in einer eingeschossigen Tiefgarage unterkommen. Für den nördlichen Baukörper wurden weitere Varianten betrachtet, die Wahl fiel auf eine Bauform, die sich in zwei Richtungen öffnet und im Bauvolumen an die umliegenden Jugendstil-Villen angelehnt ist.

Diese finale Variante wurde als städtebauliches Konzept sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Adlerkarree“ beschlossen. Der Name verweist auf den angrenzenden Adlerplatz sowie auf historische Bezüge zu ehemaligen Hotel- und Restaurantnutzungen im Quartier.

Ausblick

Im Anschluss gibt Michael Henninger einen Ausblick auf die nächsten Schritte: Der Abbruchartrag für das Rathaus wird aktuell vorbereitet. Die Erarbeitung eines Vorentwurfs für den Bebauungsplan wurde jüngst beauftragt, nach Vorlage der Stadtverordnetenversammlung wird es eine frühzeitige Bürgerbeteiligung mit vorangestellter Bürgerversammlung geben. Danach folgt das eigentliche Kernverfahren des Bebauungsplanes mit weiteren Beteiligungsschritten. Eine Planung auf Gebäudeebene wird frühestens mit einer gewissen Planreife des Bebauungsplans stattfinden.

Bürgermeister Dr. Frank Blasch betont, dass es sich um eine langfristige Stadtentwicklung handelt, deren Umsetzung Jahre in Anspruch nehmen wird.

Fragerunde

Frage:

Wird die Verwaltung nach dem Umbau des Adlerkarrees wieder aus dem Medico-Palais dorthin zurückkehren? Wie kann man sicherstellen, dass an den neuen Gebäuden nicht wieder unattraktive Fassaden entstehen? Und was passiert, wenn die Privateigentümer nicht mitmachen – müssen dann Teile aus der Planung genommen werden?

Antwort:

Die Verwaltung bleibt dauerhaft im Medico Palais. Derzeit befinden wir uns ganz am Anfang eines mindestens dreijährigen Prozesses; deswegen geht es aktuell nur um Baukörper, die Fassadengestaltung folgt später. Gespräche mit betroffenen Privateigentümern laufen bereits, sie zeigen sich gesprächsbereit und willens, sich in die Planung einzubringen. Sollte das zeitnah nicht möglich sein, wird keine Enteignung stattfinden, sondern die Planung schrittweise in Teilen umgesetzt. Weiterhin gibt es ein Vorkaufsrecht, welches angewendet werden kann.

Frage:

Was passiert mit den derzeit rund 60 öffentlichen Stellplätzen, wenn durch neue Nutzungen mehr Bedarf entsteht und die Flächen in der Tiefgarage von künftigen Wohnungen beansprucht werden?

Antwort:

Wegen Quellenschutz darf nicht tiefer als ein Geschoss gebaut werden. Natürlich erzeugt jede Nutzung auch einen neuen Stellplatzbedarf. Es muss geprüft werden, ob aufgrund der zentralen Lage und guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr auf den Stellplatznachweis der neuen Nutzungen verzichtet und die Tiefgarage ganz oder teilweise für die Öffentlichkeit geöffnet werden kann. Eine abschließende Entscheidung steht noch aus. Öffentliche Stellplätze werden aber weiterhin an der Straße Zum Quellenpark und am Bahnhof bestehen.

Frage:

Die Wahl fiel sehr schnell auf die dritte Variante, scheinbar aufgrund der positiven Rückmeldung von der Denkmalschutzbehörde. Warum wurde kein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um Varianten und Fassaden professionell zu prüfen?

Antwort:

Die gewählte Variante 3 gilt nicht nur als städtebaulich überzeugendste Lösung, sondern ist seitens der Denkmalschutzbehörde die Voraussetzung für einen Abbruchantrag, es gab also keinen großen Spielraum für andere Möglichkeiten. Deshalb wurde auch Variante 3 auch von der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Konzept beschlossen.

Frage:

Zur besseren Verständlichkeit des Projekts für Nicht-Architekten soll künftig die Abbildung über realistische Visualisierungen erfolgen. Aktuell findet in der Straße Zum Quellenpark bereits eine störende Parkplatzsuche statt. Zukünftig sollte vermieden werden, dass sich die Parkplatzsituation weiter verschlechtert.

Antwort:

Aktuell werden bewusst nur fassadenlose Kubaturen gezeigt, um Gestaltungsspielraum offenzuhalten und keine verfrühten Annahmen zu treffen. In späteren Phasen wird aber mit konkreteren Visualisierungen gearbeitet, der Hinweis wird daher gerne aufgenommen.

Frage:

Die meisten Grundstücke des Adlerkarrees sind im städtischen Eigentum, vermutlich werden ja Bauträger oder Investoren zur Objektentwicklung gesucht und die Grundstücke verkauft. Wird das Projekt für die Stadt ein Zuschussgeschäft oder wirtschaftlich gewinnbringend?

Antwort:

Die Stadt führt derzeit eine lange Liste investiver Maßnahmen durch: Medico-Palais, ZOB, Kita Sonnengarten, Sportanlagen, etc. Ziel ist es, dass das Projekt Einnahmen generiert und andere Maßnahmen mitfinanziert. Die Stadt könnte selbst entwickeln, es ist aber naheliegend, die Grundstücke zu veräußern. Diese Entscheidung muss die Stadtverordnetenversammlung noch treffen. Zuerst soll aber ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Frage:

Warum wird das Rathaus nicht erhalten, obwohl es ein gut erhaltener Bau der 1950er Jahre ist und das Stadtbild prägt? Könnte man es nicht integrieren? Es wird außerdem angemerkt, dass über Fassadenbegrünung an den anderen Bestandsgebäuden nachgedacht werden sollte. Weiterhin geht der Individualverkehr stark zurück, private Parkplätze bei Neubauten scheinen überholt zu sein.

Antwort:

Die Argumentation zum denkmalpflegerischen Wert des Rathauses ist nachvollziehbar. Allerdings ist die Substanz des Gebäudes sehr schlecht, eine Sanierung würde wohl im mehrfachen Millionenbereich liegen. Die Hinweise zur Fassadenbegrünung und dem Stellplatzbedarf werden gerne aufgenommen.

Frage:

Die Parksituation in Bad Soden lässt gerade für Gastronomen zu wünschen übrig, viele Kunden fahren nicht mehr ins Stadttinnere. Wird bei der langfristigen Planung auch an die Gegenwart gedacht? Der Hinterbereich ist unattraktiv – könnte man jetzt schon erste Umgestaltungen vornehmen?

Antwort:

Es finden bereits viele Maßnahmen in unmittelbarer Nähe statt: die Straße Zum Quellenpark, die Kreuzung Brunnenstraße/Wiesenweg, der ZOB und weitere Bereiche wurden oder werden saniert. Auch die Rekonstruktion des Denkmals Zum Quellenpark 5 läuft. Neue Nutzungen im Adlerkarree brauchen natürlich auch Stellplätze. Ziel ist daher, künftig mehr Stellplätze zu schaffen, als es heute gibt.

Frage:

Wie viel Fläche wird entsiegelt? Wie viel Grün kommt hinzu?

Antwort:

Konkrete Zahlen liegen noch nicht vor. Bestehende Bäume bleiben größtenteils erhalten, neue Pflanzungen sind vorgesehen, um das Mikroklima zu fördern. Es wird ein Alleecharakter auf der Straße Zum Quellenpark und ein „grünes“ Dach inmitten der neuen Fußverbindungen im Adlerkarree angestrebt. Rückwärtige Flächen mit Gärten bieten Potenzial zur Entsiegelung.

Frage:

Wie wird eine neue Tiefgarage erschlossen, ohne die Verkehrssituation zu verschärfen?

Antwort:

Die Zufahrt ist von Norden über die Straße „Zum Quellenpark“ vorgesehen, um die Königsteiner Straße nicht zu belasten. Erste Studien zeigen auf, dass eine mögliche Zu- und Abfahrt in ausreichendem Abstand zur Königsteiner Straße etabliert werden könnte.

Frage:

Wie groß werden die Baukörper? Entstehen ausreichend große Flächen für z.B. einen Biomarkt oder Gastronomie? Es wird außerdem darum gebeten, die versiegelte Quelle vor dem Rathaus zu reaktivieren und davon abgeraten, dass die Stadt das Gebiet selbst entwickelt.

Antwort:

Die Baukörper orientieren sich an bestehenden Breiten, sind etwas modernisiert und städtebaulich stimmig. Der größere Baukörper im oberen Bereich erlaubt flexible Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie. Der Hinweis zur Quelle wird gerne aufgenommen.

Frage:

Bleiben die heutigen Wegeübergänge erhalten? Werden Bürgersteige eingeebnet? Und bedeutet die dargestellte Planung bereits den sicheren Abbruch des Rathauses?

Antwort:

Der Abbruch ist von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und wird demnächst beantragt. Wegeübergänge und Tiefbaumaßnahmen werden im Zuge der weiteren Planung geprüft. Dabei sind auch neue Bäume und Pflanzgruben vorgesehen. Die gezeigte Planung ist ein frühes Konzept, weitere Konkretisierungen folgen in den nächsten Monaten.

Frage:

Kann der frühere Rathauseingang gestalterisch erhalten bleiben? Wäre statt eines klassischen Dachs auf den Neubauten auch eine Dachterrasse für ein Café denkbar?

Antwort:

Alle Anregungen werden aufgenommen. Auch die Dachgestaltung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und weiterentwickelt, wobei auch hier die Denkmalschutzbehörden ihren Beitrag leisten werden.

Schlusswort

Zum Abschluss bedankt sich Bürgermeister Dr. Frank Blasch für das große Interesse und den konstruktiven Austausch. Die Entwicklung des Adlerkarrees sei eine große Chance für die Stadt, einen bisher teilweise brachliegenden Bereich in der Innenstadt neu zu gestalten. Dabei gehe es nicht darum, schnelle Lösungen „aus dem Ärmel zu schütteln“, sondern mit Ernsthaftigkeit und Leidenschaft zu überlegen, wie sich Bad Soden am Taunus in den kommenden Jahrzehnten entwickeln soll. Der Grundtenor des Abends sei positiv und neugierig gewesen – viele Detailfragen hätten gezeigt, wie groß das Interesse an einer guten Lösung ist.

Die Anregungen fließen nun in die weitere Ausarbeitung des Vorentwurfs ein, die sich bis ins nächste Jahr ziehen kann. Der Vorentwurf soll anschließend der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden. In der ersten Jahreshälfte 2026 ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit geplant. Weitere Ideen können aber jederzeit, z. B. per E-Mail, an die Abteilung 61 – Stadtentwicklung und Mobilität gerichtet werden.

Bürgermeister Dr. Frank Blasch wünscht allen einen guten Heimweg und freut sich, die Anwesenden bei einer der nächsten Veranstaltungen wiederzusehen.



Tim Burkholder

Schriftführer



BAD SODEN
AM TAUNUS

**ZUKUNFT INNENSTADT:
VOM „RATHAUSKARREE“
ZUM „ADLERKARREE“**

BÜRGERVERSAMMLUNG 24.06.2025

♣ Leitbild Innenstadt

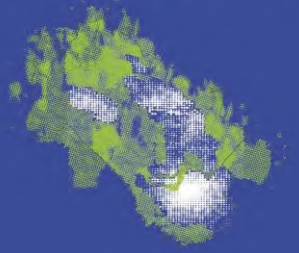
- Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“
- städtebauliche Leitbilder
- Rahmenbedingungen „Adlerkarree“

♣ „Adlerkarree“

- Analyse
- Entwicklungsvarianten
- städtebauliches Konzept

♣ Weitere Schritte

Stadtentwicklungskonzept



Juni 2013

ASSP - Albert Speer & Partner GmbH Architekten-Planer ASSP

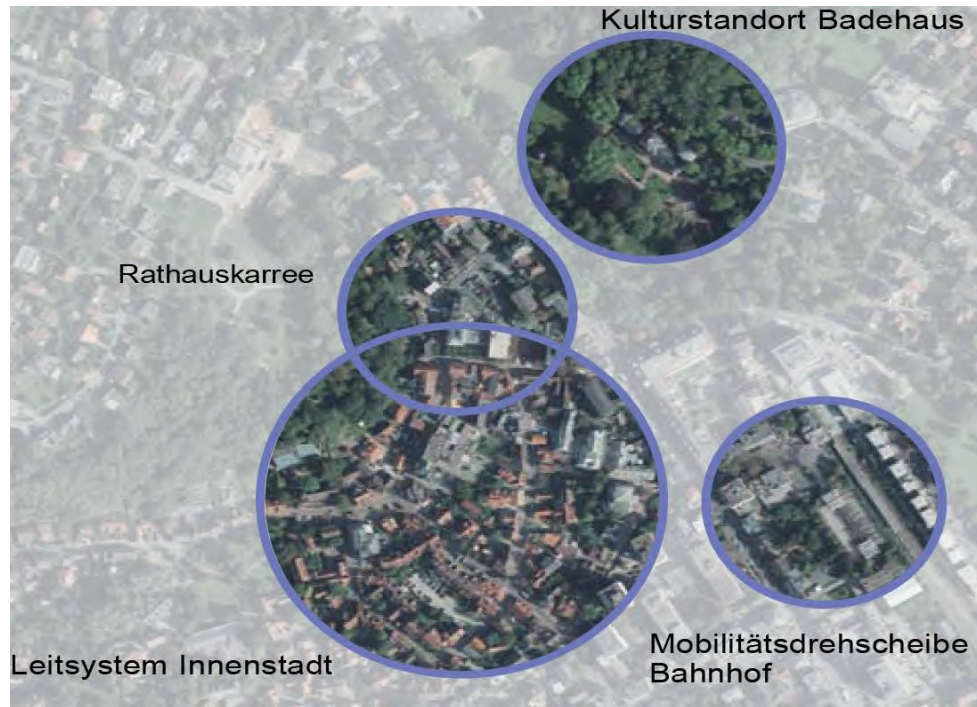


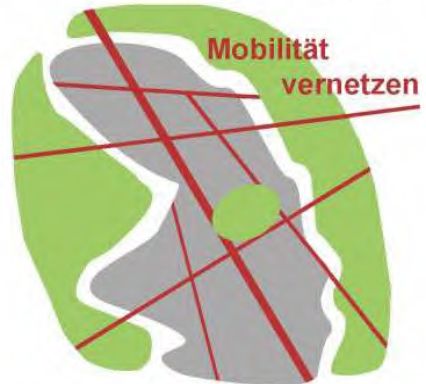
Abb. 76 Kompaktes Rathaus



Abb. 77 Freiraumkonzept Innenstadt

Leitziel „Lebenswerter Stadtraum“

Bad Soden am Taunus



Mobilitätskonzept



Förderprogramm:

- Gestaltung neue Fußgängerzone
- Leitbild Innenstadt
 - Rathauskarree
 - Umliegende Straßenräume

Fußgängerzone

Zum Quellenpark

Zwischen Adlerstraße
und Brunnenstraße





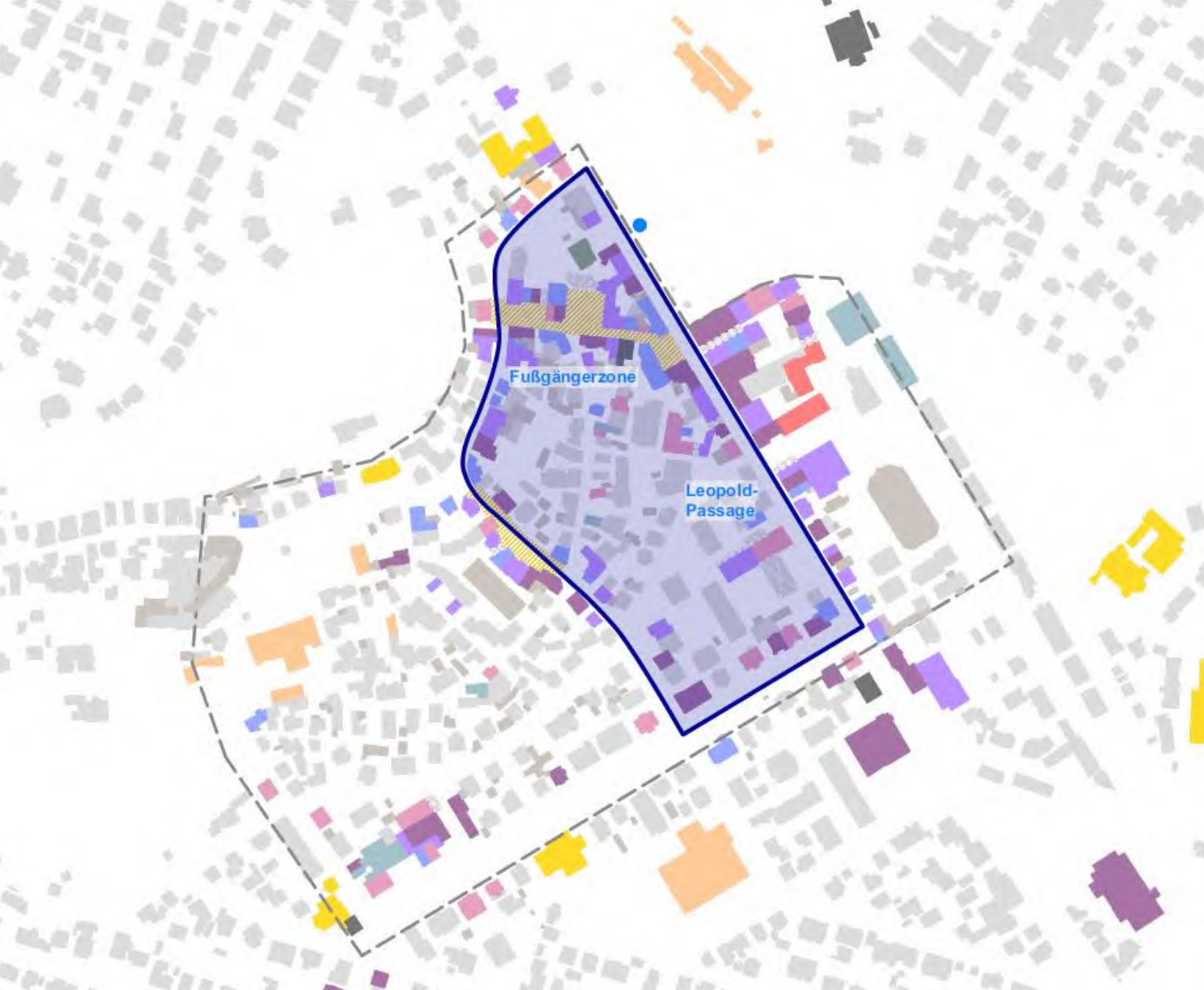
Leitbild Innenstadt





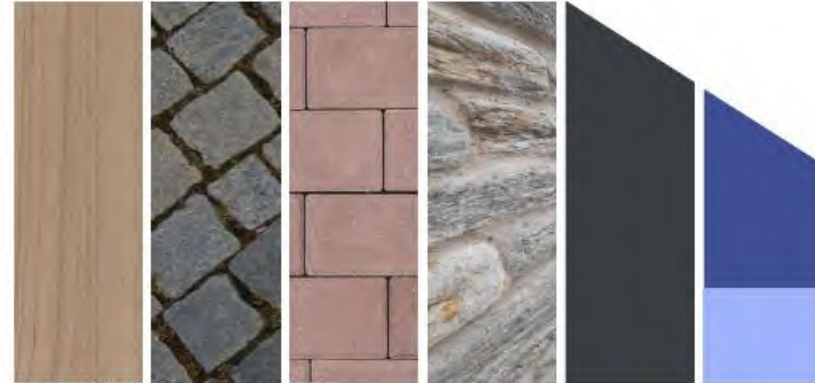






-  Plangebietsgrenze Rahmenplan
-  Einkaufsring nach Beschilderung
Königsteiner Straße
-  Standort Beschilderung

Maßstab 1 : 3.000



Farb- und Materialwelt Leitsystem Bad Soden



Möblierung Bahnhof (in Umsetzung)



Materialität Mischverkehrsfläche



Fahrradbügel

MASSNAHMEN UND IMAGEBILDER

Beschilderung im Stadtraum

Entwicklung Gestaltungskonzept mit Wiedererkennungswert

Aufzeigen der guten Erreichbarkeit in Form
Umkreis 5 (ggf. 10) Gehminuten

Beschilderung in Form von:

- Stadtkarten
- Symbole mit Wiedererkennungswert
- Richtungspfeile
- Richtungsgeber/ Information auf Möblierung

Farbkonzept abgestimmt auf CI Bad Sodens
(Blau, Anthrazit) plus eingesetzte Materialien
(Taunusquarzit, Kambalholz)

Materialkonzept abgestimmt auf bereits
eingesetzte Materialien Innenstadt Bad Soden
(Holz, Metall anthrazit und pulverbeschichtet,
Taunusquarzit, Basalt)

Digitale Karte

Interaktive Karte eingebunden in Bad Sodener
Homepage.

Verknüpfung von digitaler und analoger Welt

Das Leitsystem im Stadtraum (Infotafeln,
Beschilderung, Möblierung) trägt QR-Codes die
zur zugehörigen Website führen.

Mögliche Inhalte:

Routenname und -verlauf mit allen wichtigen
"Stationen"

historische und ortsspezifische Informationen

Hinweis auf weitere Highlights Bad Sodens
sowie anstehende Veranstaltungen



Referenz, Leitsystem Diepholz, Beschilderungsmöbel Ansichten und Einzelschilder



Ref., Leitsystem Diepholz,
Einzelschild



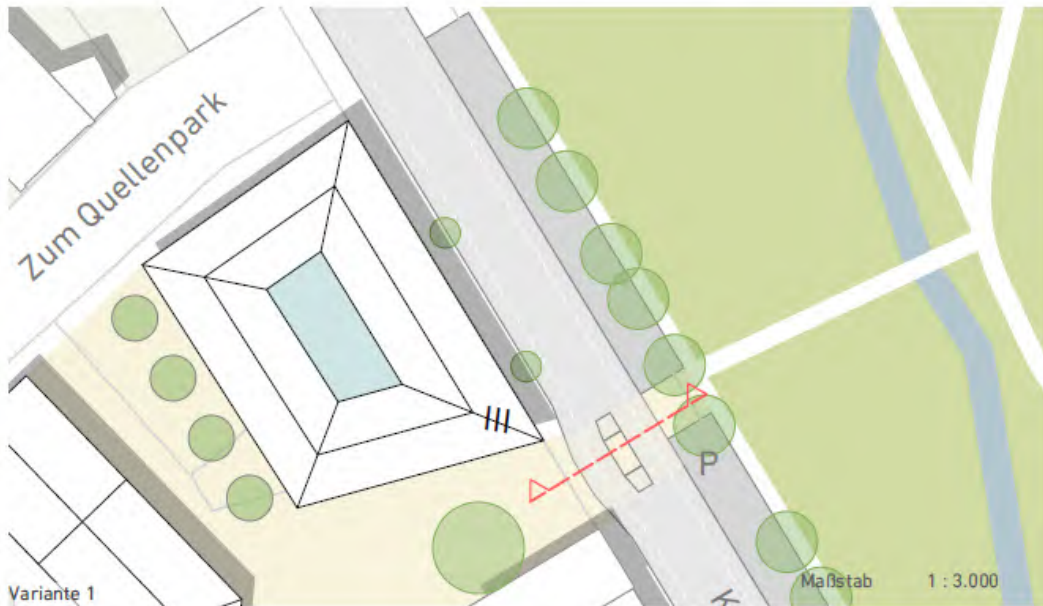
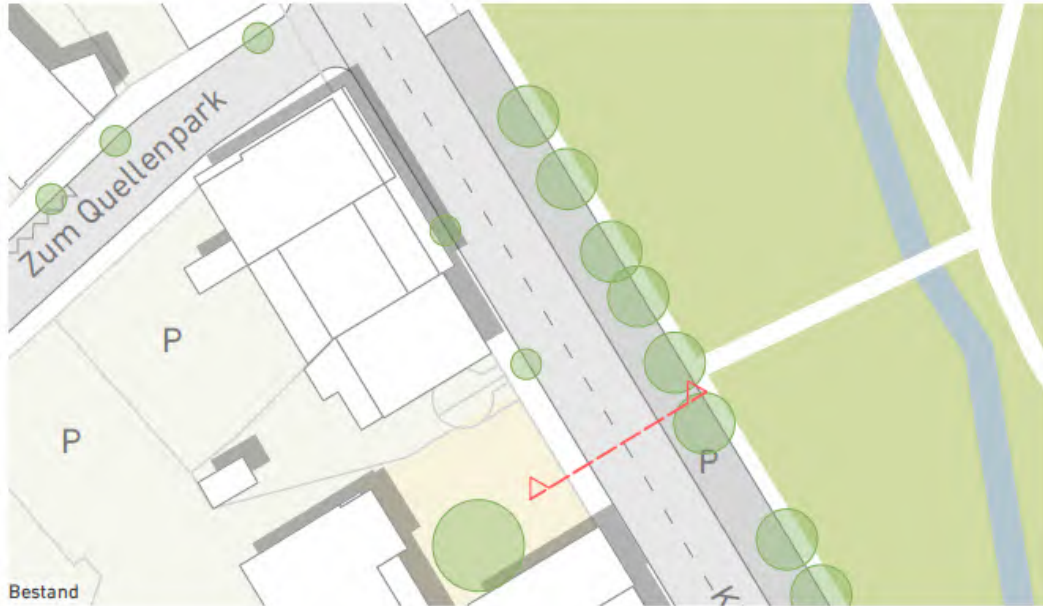
Referenz, Leitsystem Diepholz, Beschilderung Lageplan



- Ordnung ruhender Verkehr

www.bad-soden.de

Leitbildentwicklung Verkehr - Königsteiner Straße



VARIANTE 1

- Attraktivierung bestehende Querungen

- Zusätzliche Querung Höhe Altes Rathaus
(Querungshilfe oder LSA)

- Begrünung

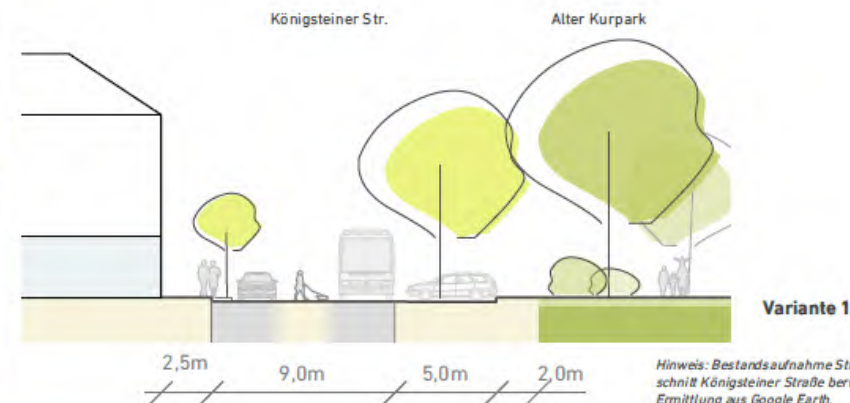
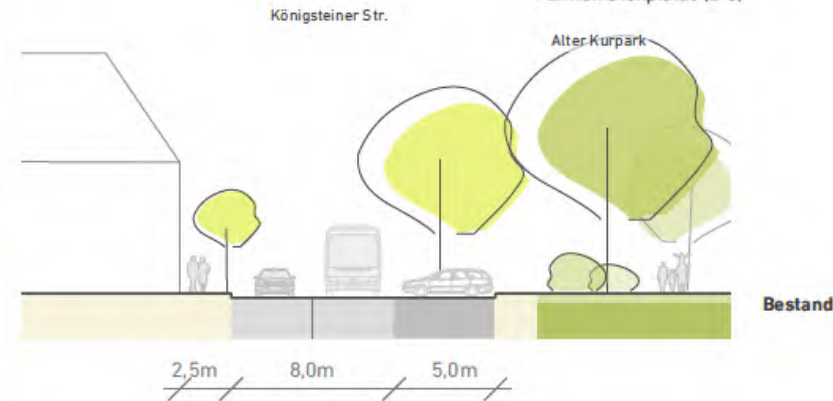
- Verknüpfung Alter Kurpark

Bewertung

+ keine Umwidmung notwendig

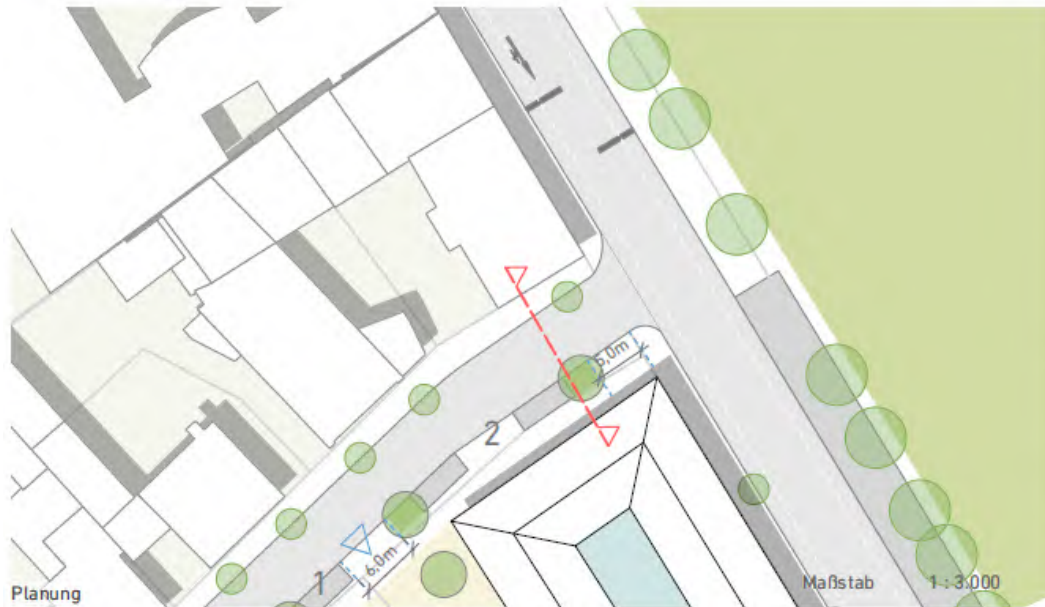
- Zustimmung Hessen mobil notwendig bzgl.:
Schutz von Fahrradfahrenden durch Schutz-
streifen, Querung zum Alten Kurpark durch
Querungshilfe

- Entfall Stellplätze (2-3)



Hinweis: Bestandsaufnahme Straßenquer-
schnitt Königsteiner Straße beruht auf grober
Ermittlung aus Google Earth.

Leitbildentwicklung Verkehr - Zum Quellenpark



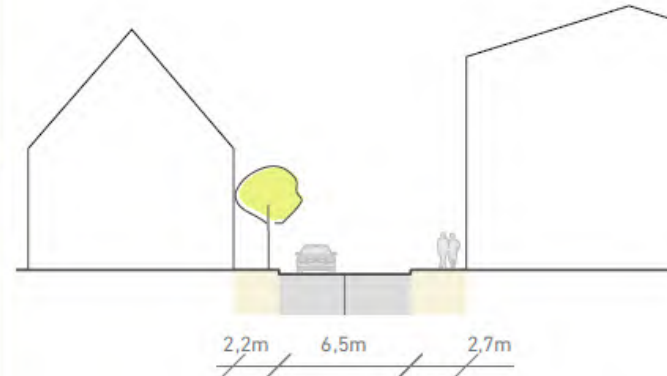
PLANUNG

Erhalt Fahrgasse

Integration straßenbegleitendes Längsparken

Begrünung durch neue Baumstandorte

Baumstandorte bieten Potenzial für Fahrrad-
bügel oder Sitzgelegenheiten



Bestand



Planung

Hinweis: Bestandsaufnahme Straßenquer-
schnitt Königsteiner Straße beruht auf grober
Ermittlung aus Google Earth.

Leitbildentwicklung Verkehr - Zum Quellenpark



VARIANTE 1

Erweiterung Straßenraum nach Süden zur Neuordnung Stellplätze

Straßenbegleitende Längsparker als Pakete

Begrünung durch neue Baumstandorte

Baumstandorte bieten Potenzial für Fahrradbügel oder Sitzgelegenheiten

Privatgrundstück bleibt unangetastet

Hinweis: Bestandsaufnahme Straßenquerschnitt Königsteiner Straße beruht auf grober Ermittlung aus Google Earth.

Leitbildentwicklung Verkehr - Zum Quellenpark



PRÜFUNG PARKDECK AM KLEINEN HETZEL

Nutzung der vorhandenen Topografie

Einbindung in die Landschaft

Verknüpfung zur nördlichen Nachbarschaft
über Dach des Parkdecks - Landschaftsbalkon

Aufenthaltsfläche auf Landschaftsbalkon

Nutzung der Gesamtgrundstücksfläche und
heranrücken an südliche Grundstücksgrenze

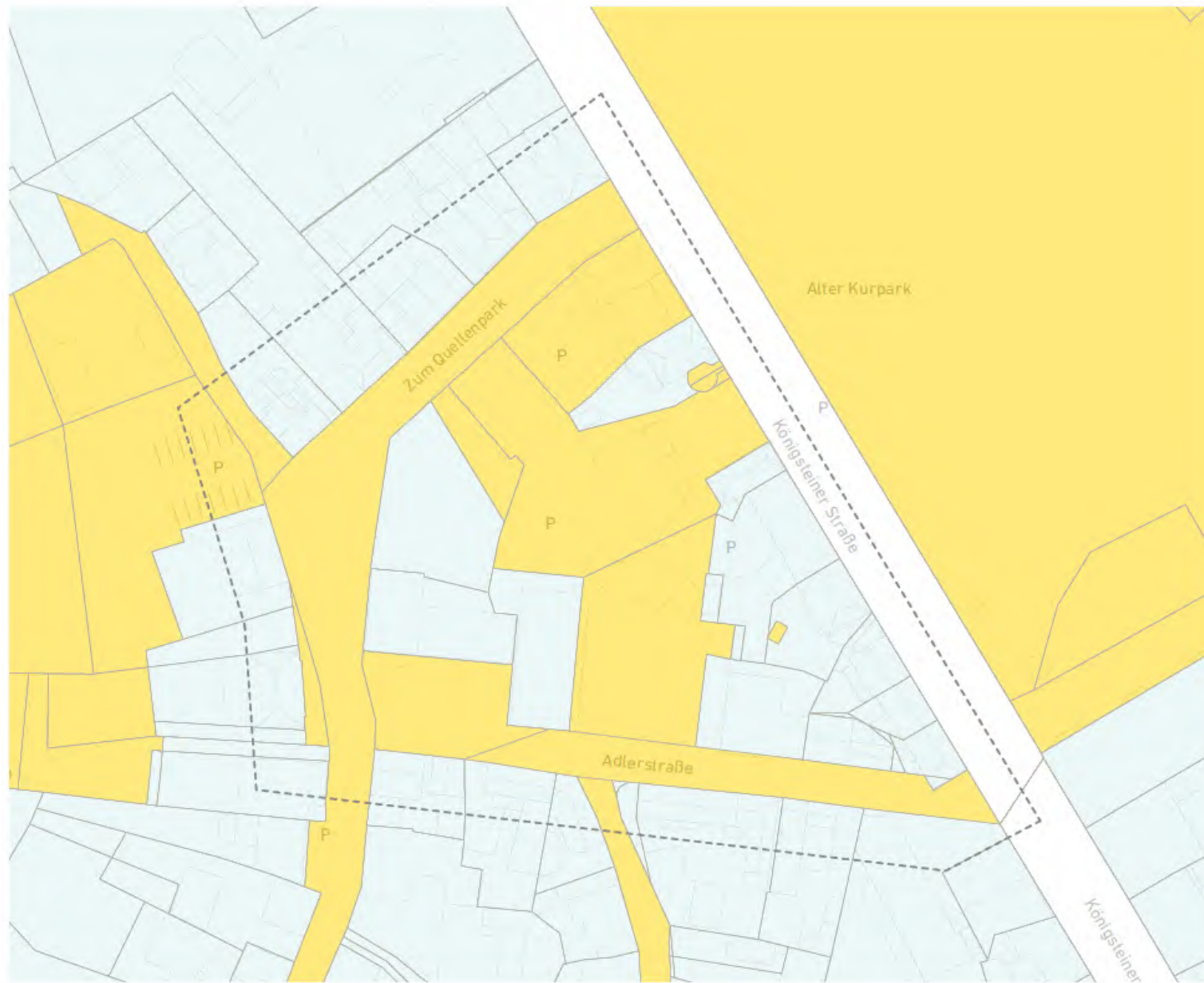
Integration Fahrradparken

Ersatz von **10 Stellplätzen** durch
Erstellung **28 Stellplätze** im Parkdeck

Hinweis: Bestandsaufnahme Straßenquer-
schnitt Königsteiner Straße beruht auf grober
Ermittlung aus Google Earth.

Adlerkarree





- Plangebietsgrenze Adlerkarree
- Eigentum Stadt
- Privat
- Eigentum Land Hessen
- Katastergrenzen



- Plangebietsgrenze Adlerkarree
- Bestandsgebäude
- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Brunnen
- Quelle verrohrt



- Plangebietsgrenze Adlerkarree
- Erhaltenswerte Bäume
- Bestandsbäume
- Abgängige Bäume
- Katastergrenzen



- Plangebietsgrenze Adlerkarree
- Attraktiver Freiraum
- Unattraktiver Freiraum
- Katastergrenzen

Analyse - Fassade



- Plangebietsgrenze Adlerkarree
- Sehr attraktive Fassade
- Unattraktive Fassade
- Katastergrenzen

Analyse - Fassade



- Plangebietsgrenze Adlerkarree
- Sehr attraktive Fassade
- Unattraktive Fassade
- Katastergrenzen

Variantenentwicklung



Variante „neuer Stadtplatz“



- Plangebietsgrenze Rathauskarree
- Gebäude Neu
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestandsumriss
- Platzfläche
- Halböffentlicher Durchgang
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- Mögliche Zufahrt TG
- Katastergrenzen



- Plangebietsgrenze Rathauskarree
- Gebäude Neu
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestandsumriss
- Platzfläche
- ➔ Halböffentlicher Durchgang
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- ▶ Mögliche Zufahrt TG
- Katastergrenzen



-  Plangebietsgrenze Rathauskarree
-  Gebäude Neu
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Bestandsumriss
-  Platzfläche
-  Halböffentlicher Durchgang
-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Neue Bäume
-  Bestandsbäume
-  Mögliche Zufahrt TG
-  Katastergrenzen





- Plangebietsgrenze Rathauskarree
- Gebäude Neu
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestandsumriss
- Platzfläche
- ➔ Halböffentlicher Durchgang
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- ▶ Mögliche Zufahrt TG
- Katastergrenzen



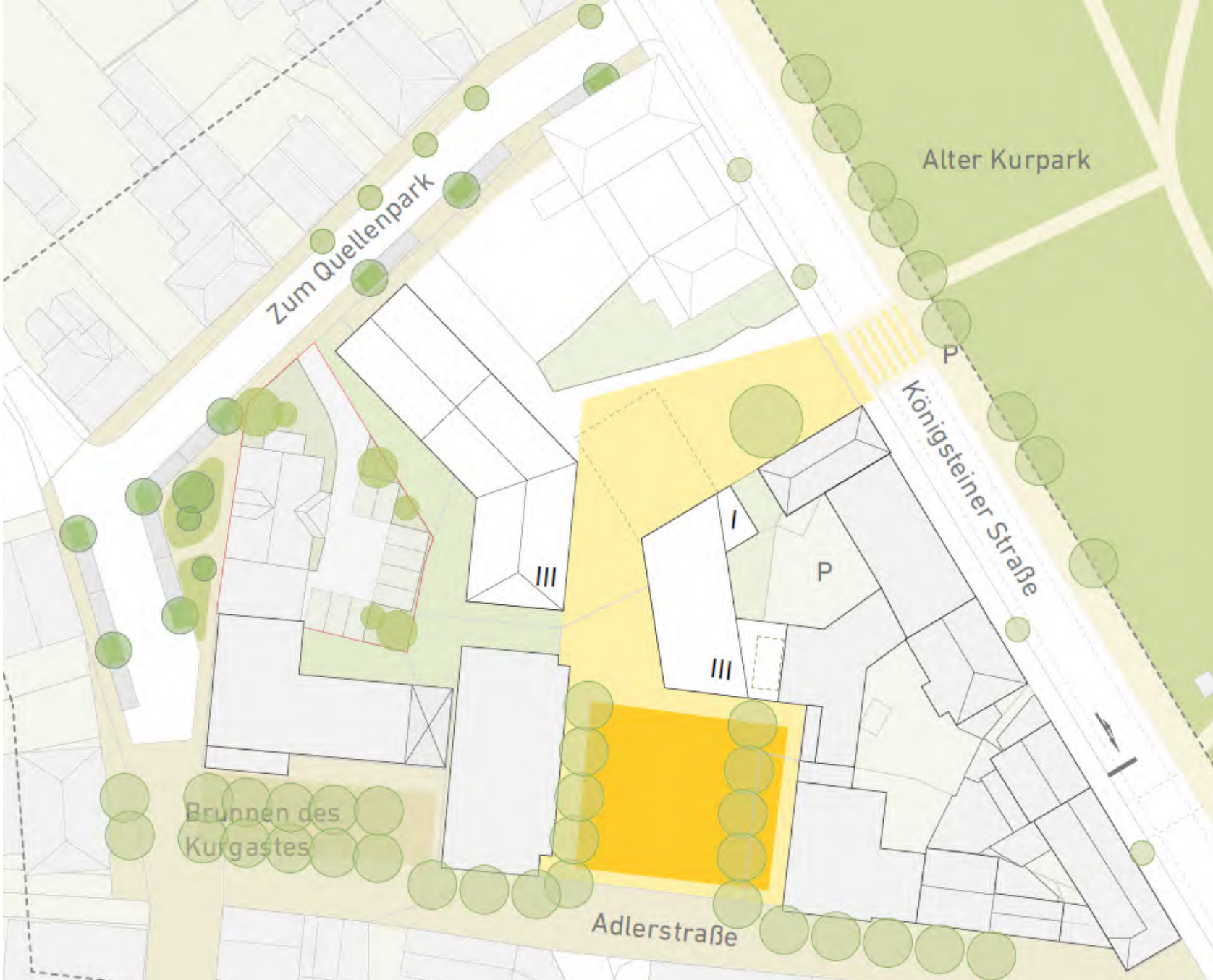
- Plangebietsgrenze Rathauskarree
- Gebäude Neu
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestandsumriss
- Platzfläche
- Halböffentlicher Durchgang
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- Mögliche Zufahrt TG
- Katastergrenzen



- Plangebietsgrenze Rathauskarree
- Gebäude Neu
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestandsumriss
- Platzfläche
- Halböffentlicher Durchgang
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- ▶ Mögliche Zufahrt TG
- Katastergrenzen



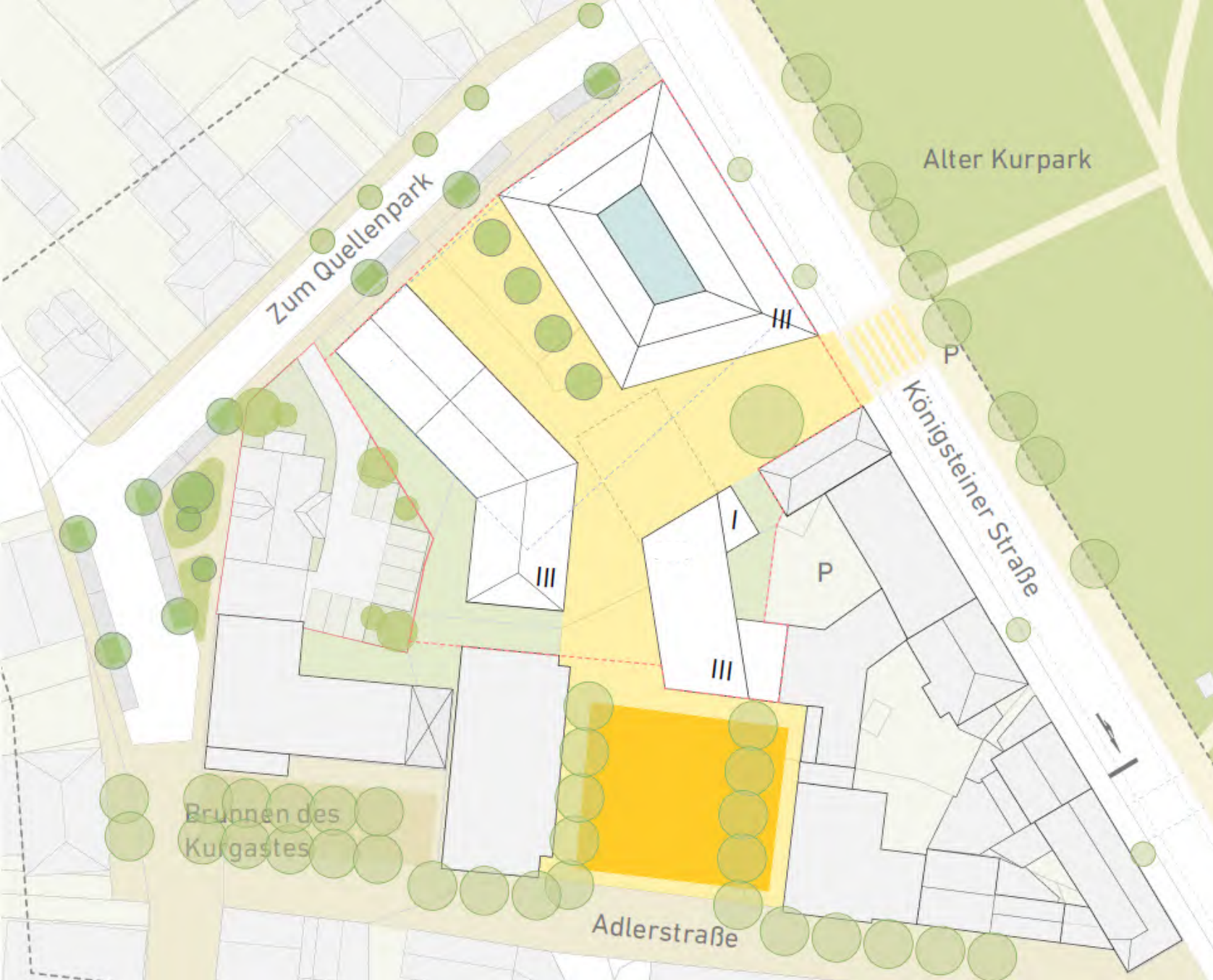
Variante „Drei Blöcke“



- Plangebietsgrenze Rathauskarree
- Gebäude Neu
- Gebäude Bestand
- Gebäude Bestandsumriss
- Platzfläche
- Halböffentlicher Durchgang
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Neue Bäume
- Bestandsbäume
- Mögliche Zufahrt TG
- Katastergrenzen

Variante „Drei Blöcke“

- Zerteilte Randbebauung in geschlossene Blöcke integrieren.
- 3-armige Wegebeziehung als spannendes Raumgefüge schaffen.
- Attraktive Erdgeschosszone.
- Historische Bezüge aus der Altstadt fortsetzen.
- Geschossigkeit der nahe gelegenen Kurvillen aufnehmen.











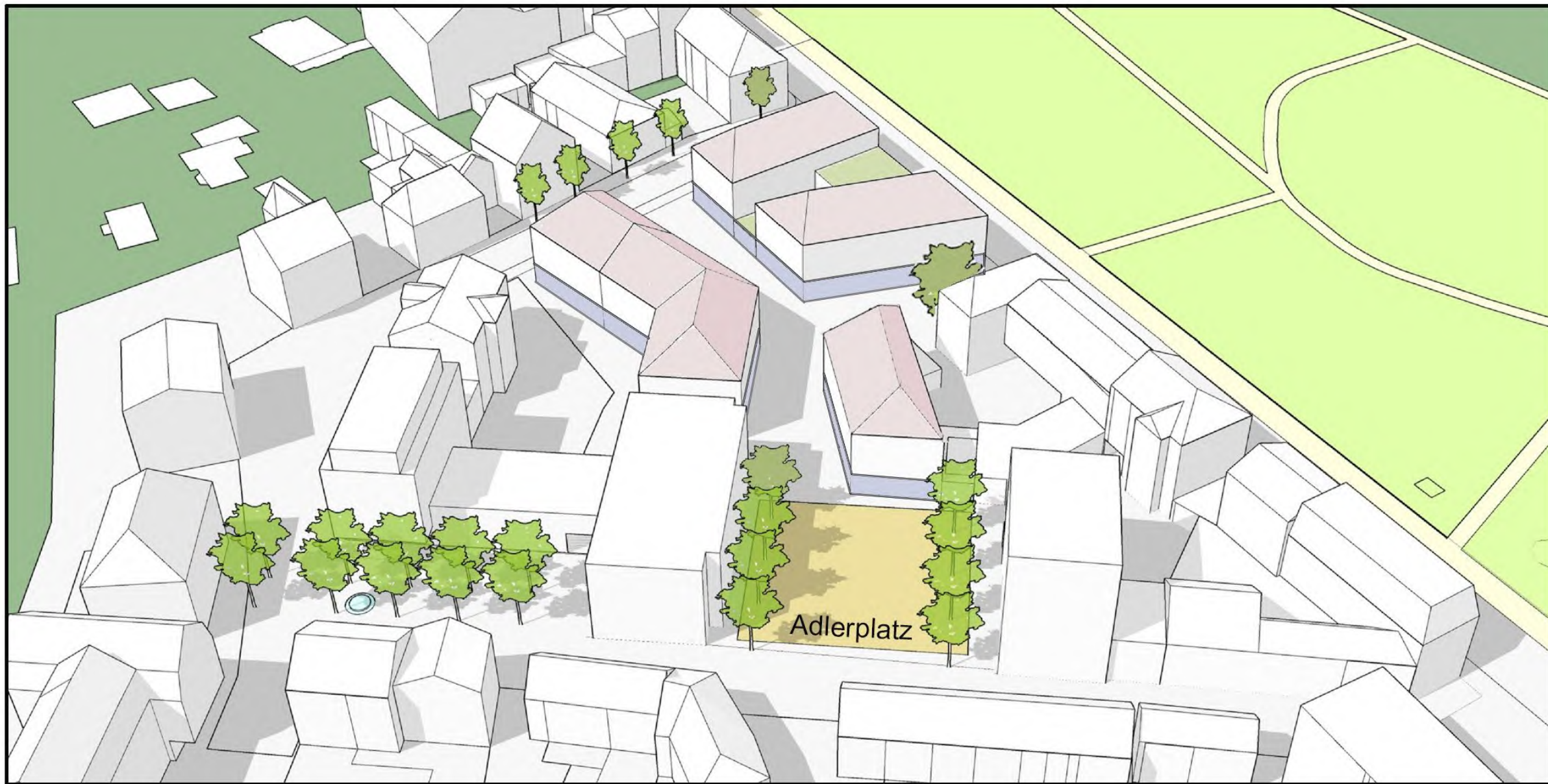


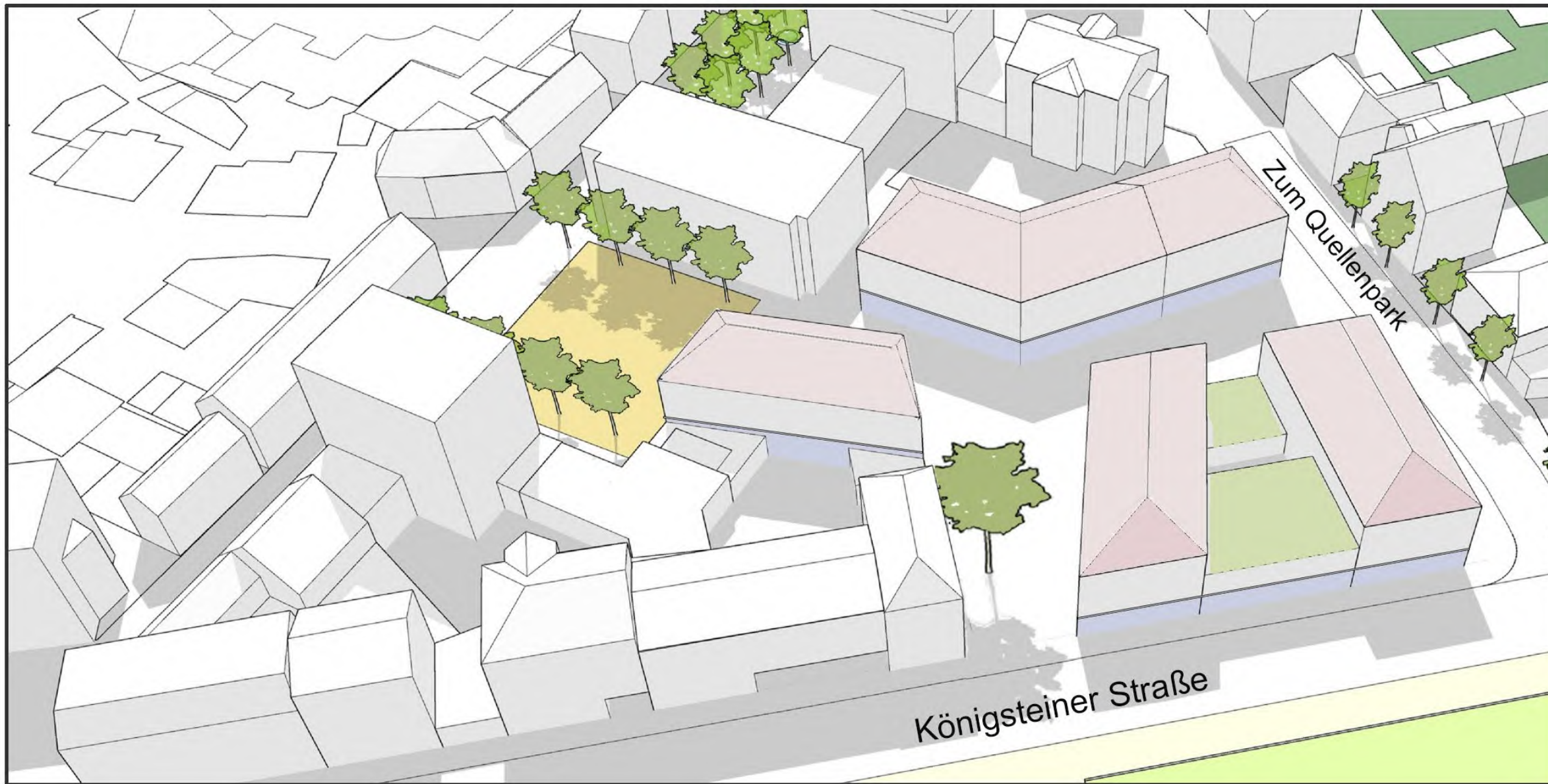


Städtebauliches Konzept











Perspektive aus der neuen Mitte des Adlerkarrees in Richtung Alter Kurpark

♣ Weitere Schritte

- *Abbruchantrag Rathausgebäude*
- *Bebauungsplanvorentwurf mit frühzeitiger Beteiligung (BauGB) der Öffentlichkeit*
- *Bürgerversammlung*
- *Bebauungsplanverfahren mit öffentlicher Auslegung (BauGB) / Rechtskraft*
- *städtebauliche und architektonische Entwicklung*
- *Stadtentwicklungskonzept „Bad Soden am Taunus 2030“ umgesetzt*



BAD SODEN

AM TAUNUS

Besuchen Sie uns auf unseren sozialen
Kanälen oder auf www.bad-soden.de

