

Stadt Bad Soden am Taunus		Stand: Februar 2024
<b>Bebauungsplan Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße " Teilbereich I und III</b> <b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB / Abwägung</b>		
	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
1	<b>Bürger 1</b>	Schreiben vom 20.10.2020
	Als Eigentümer der Liegenschaft Königsteiner Straße ... werden folgende Einwendungen vorgebracht:	Eingegangen am 21.10.2020
1,1	<p>Einwand gegen Bebauungsplan  B-Plan Nr. 50: „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“  Antrag auf Anpassung</p> <p>Sehr geehrter Herr [REDACTED]  sehr geehrter [REDACTED]</p> <p>wir sind Eigentümerin der Liegenschaft Königsteiner Str. [REDACTED] ([REDACTED]). Das Objekt liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes (B-Plan), gegen den wir mit diesem Schreiben unseren Einwand vorbringen.</p> <p>Dieser B-Plan sieht insgesamt 6 Teilgebiete von Gewerbe- und Mischgebieten vor, wobei unser Grundstück im Bereich eines geplanten Gewerbegebietes liegen soll.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich Abwägung BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</u></p> <p><u>Allgemein:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
1,2	<p>Wie Sie vielleicht wissen, grenzt unser Objekt unmittelbar an ein Wohngebiet. Der Trennungsgrundsatz, der sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz ergibt, sieht jedoch vor, dass ein noch zu begründendes Gewerbegebiet nicht unmittelbar neben einem bestehenden Wohngebiet liegen darf. Es geht hierbei um die Schutzbedürftigkeit einer umliegenden Wohnbebauung, die bereits seit Jahrzehnten an diesem Ort gut funktioniert. In solchen Konstellationen dient ein Mischgebiet klassischerweise als Pufferzone, doch geplant ist hier ein reines Gewerbegebiet, direkt angrenzend an die Wohnbebauung. Die bestehende Wohnnutzung wird durch ein neu auszuweisendes Gewerbegebiet potenziell in Frage gestellt, weil eine Pufferzone gänzlich fehlt.</p> <p>Entsprechender Schutz der Mieter ist auch bei unserem Objekt in der Königsteiner Str. ■ erforderlich, wenn wir mit der Entwicklung zu Bürozwecken voranschreiten. Ein störender Gewerbebetrieb in der Nachbarschaft, der permanent Lärm emittiert, wie in Gewerbegebieten möglich, wäre nicht im Sinne unserer Mieter.</p> <p>Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes existiert außerdem bereits heute an zahlreichen Stellen eine wohnwirtschaftliche Nutzung. Die Überplanung eines bestehenden Wohnbestandes, der künftig in einem Gewerbegebiet liegen soll, ist unzulässig.</p>	<p><u>Trennungsgrundsatz:</u>  Festsetzung Mischgebiet anstatt Gewerbegebiet:  Das Anwesen des Betroffenen ist, wie weite Teile des Teilgebietes I, durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Regionalen Flächennutzungsplan ist die Fläche des gesamten Teilgebiet I als Gewerbefläche Bestand dargestellt.</p> <p>Ziel der Regionalplanung sowie der Stadt Bad Soden am Taunus ist es, die wenigen gewerblich nutzbaren Flächen in der Stadt abzusichern. Die Ausweisung als Mischgebiet würde dem Bestand und dem o.g. Zielen entgegenstehen.</p> <p>Im November 2023 wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bezüglich des Verkehrslärms kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass es in den randlichen Lagen entlang der Königsteiner Straße zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Zur Konfliktbewältigung schlägt der Gutachter passive Maßnahmen an Gebäuden vor.</p> <p>Bezüglich des Gewerbelärms stellt der Gutachter im Rahmen einer Überprüfung auf Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691/12 folgendes fest:</p> <p>"Eine Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärm-emissionen gemäß DIN 45691 /12 ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.</p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
1,2	<p>Wir stellen daher den Antrag, den vorgelegten Bebauungsplan zu überarbeiten, und den Planungsbereich nicht als Gewerbegebiet, sondern als <i>Mischgebiet</i> auszuweisen. Diese Änderung würde auch die Akzeptanz bei den unmittelbar wohnenden Bürgern deutlich verbessern. In Mischgebieten gelten überdies niedrigere Grenzwerte, z.B. für Lärm. Ein Mischgebiet fügt sich an dieser Stelle viel besser ein, als dies bei einem reinen Gewerbegebiet der Fall wäre.</p> <p>Wir freuen uns über ihre Rückmeldung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung und verbleiben</p>	<p>Die Planung genügt im Hinblick auf die umliegenden Gewerbegebiete sowohl formal als auch faktisch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG /11/.</p> <p>Die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz sind erfüllt und es kommt zu keinem Immissionskonflikt zwischen den bestehenden Gewerbegebieten und dem geplanten Vorhaben.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben resultieren damit keine Einschränkungen bestehender und zukünftiger Betriebe und Anlagen über das bereits heute bestehende Maß hinaus."</p> <p>Somit wird deutlich, dass sich im Hinblick auf den Schallschutz keine Ausweisung des Plangebietes GE 5 als Mischgebiet erforderlich ist.</p> <p>Die u. U. im Zuge von z. B. Baugenehmigungs- oder Nutzungsänderungsverfahren von Betrieben und Anlagen erforderlichen Lärmimmissionsprognosen können ohne Geräuschkontingentierung auf der Grundlage der TA Lärm erstellt werden (z. B. unter Beachtung des -6 dB(A)-Kriteriums nach Ziff. 3.2.1 der TA Lärm).</p> <p><b>Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
2	<b>Bürger 2</b>	Schreiben vom 25.11.2020
	Als Vertreter des Eigentümers Fa. ... der Liegenschaft Königsteiner Straße ..., 65812 Bad Soden werden folgende Einwendungen vorgebracht:	Eingegangen am 26.11.2020
2,1	<p><b>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ Teilbereich I</b>  <b>hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,  sehr geehrter Herr [REDACTED]</p> <p>hiermit zeigen wir an, dass uns die Fa. [REDACTED] vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn [REDACTED], Gutenbergstr. [REDACTED], 65468 Trebur, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.</p> <p>Eine Original-Vollmacht fügen wir diesem Schreiben anbei.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Bad Soden, Flur [REDACTED], Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED], Königsteiner Str. [REDACTED], Bad Soden.</p> <p>Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des im Betreff genannten künftigen Bebauungsplans. Ursprünglich wurde auf dieser Liegenschaft der Büro-park Sanofi-Aventis betrieben. Der Vorentwurf bezüglich des Teilbereiches I sieht für das Grundstück unserer Mandantin ein Gewerbegebiet vor (GE 5).</p> <p>Der Teilbereich I ist des weiteren in die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 6, GE 7, GE 8 und GE 9 gegliedert. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist als Mischgebiet (MI 3) ausgewiesen.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich Abwägung BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</u></p> <p><u>Allgemein:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
2,2	<p>Die beabsichtigte Planung ist unseres Erachtens mit Bundesrecht nicht vereinbar:</p> <p><b>1.</b> Die beabsichtigte Planung verstößt gegen den sogenannten Trennungsgrundsatz, § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) i. V. m. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).</p> <p>Danach gehört es zu den Aufgaben des Immissionsschutzes, Menschen sowie Tiere, Pflanzen und andere Sachen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.</p> <p>Für den Bereich der Planung ist in § 50 BImSchG geregelt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine Verpflichtung zur Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen in einer Weise besteht, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.</p>	<p><u>Festsetzung Mischgebiet anstatt Gewerbegebiet:</u> Das Anwesen des Betroffenen ist, wie weite Teile des Teilgebietes I, durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Regionalen Flächennutzungsplan ist die Fläche des gesamten Teilgebiet I als Gewerbefläche Bestand dargestellt.</p> <p>Ziel der Regionalplanung sowie der Stadt Bad Soden am Taunus ist es, die wenigen gewerblich nutzbaren Flächen in der Stadt abzusichern. Die Ausweisung als Mischgebiet würde dem Bestand und dem o.g. Zielen entgegenstehen.</p> <p>Im November 2023 wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bezüglich des Verkehrslärms kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass es in den randlichen Lagen entlang der Königsteiner Straße zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Zur Konfliktbewältigung schlägt der Gutachter passive Maßnahmen an Gebäuden vor.</p> <p>Bezüglich des Gewerbelärms stellt der Gutachter im Rahmen einer Überprüfung auf Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691/12 folgendes fest:</p> <p><i>"Eine Kontingentierung der zulässigen Gewerbelärm-emissionen gemäß DIN 45691 /12 ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.</i></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
2,2	<p>So muss bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes in der Nachbarschaft eines Wohngebietes geprüft werden, ob Anlagen im Gewerbe- oder Industriegebiet nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassen werden können.</p> <p>Ferner ist zu prüfen, ob gerade aufgrund der konkreten Ausgestaltung des Gewerbegebietes (Realisierung bestimmter Vorhaben, Nähe zur Wohnbebauung), schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten sind.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind im südwestlichen Bereich der Königsteiner Straße durchweg Wohngebäude vorhanden. Bei den Grundstücken gegenüber dem Grundstück unserer Mandantin handelt es sich um eine kleinteilige Wohnbebauung.</p> <p>Dies hat zur Konsequenz, dass in dem Gewerbegebiet ausweislich der textlichen Festsetzungen i. V. m. § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Ausgeschlossen sind lediglich Lagerplätze, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, sowie Sexshops.</p> <p>Zwar dienen Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Dennoch ist der Störungsgrad eines Gewerbegebietes erheblich höher als beispielsweise der Störungsgrad eines Mischgebietes.</p>	<p><i>Die Planung genügt im Hinblick auf die umliegenden Gewerbegebiete sowohl formal als auch faktisch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG /11/.</i></p> <p><i>Die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz sind erfüllt und es kommt zu keinem Immissionskonflikt zwischen den bestehenden Gewerbegebieten und dem geplanten Vorhaben.</i></p> <p><i>Durch das geplante Vorhaben resultieren damit keine Einschränkungen bestehender und zukünftiger Betriebe und Anlagen über das bereits heute bestehende Maß hinaus."</i></p> <p>Somit wird deutlich, dass sich im Hinblick auf den Schallschutz keine Ausweisung des Plangebietes GE 5 als Mischgebiet erforderlich ist.</p> <p>Die u. U. im Zuge von z. B. Baugenehmigungs- oder Nutzungsänderungsverfahren von Betrieben und Anlagen erforderlichen Lärmimmissionsprognosen können ohne Geräuschkontingentierung auf der Grundlage der TA Lärm erstellt werden (z. B. unter Beachtung des -6 dB(A)-Kriteriums nach Ziff. 3.2.1 der TA Lärm).</p> <p><b>Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
2,2	<p>Deshalb sind in einem Gewerbegebiet gerade auch produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe oder Handwerksbetriebe anzusiedeln. Der Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ ist zudem nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts weit auszulegen (BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 - 4 C 64.79; BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988 - 4 B 119.88).</p> <p>Der in § 50 BImSchG verankerte Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung. Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen sollen nicht neben umgebungsbelastenden Gewerbe- oder Industriegebieten liegen (BVerwG, Urteil vom 05.07.1974 - 4 V 50.72).</p> <p>Da hier die Wohngebiete und das geplante Gewerbegebiet unmittelbar aneinander grenzen, würde eine Ausweisung als Gewerbegebiet gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen.</p> <p>Hier muss eine angemessene räumliche Trennung erfolgen.</p> <p>Da die Entfernung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den Wohngebieten sehr gering ist, können nicht einmal die Mindestabstände des Abstandserlasses (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen - V 3 - 8804, 25.1. vom 06.06.2007) eingehalten werden.</p> <p>In Fällen dieser Art ist vielmehr eine Abstufung verschiedener Baugebiete der BauNVO, die typischerweise einen unterschiedlichen Grad von Schutzwürdigkeit vermitteln, vorzunehmen.</p>	

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
2,2	Somit wäre jedenfalls das Teilgebiet GE 5 als Mischgebiet - MI - und damit als Puffer zwischen der Wohnbebauung und dem Plangebiet auszuweisen.	
2,3	<p><b>2.</b> Die beabsichtigte Planung verstößt auch gegen die §§ 1, Abs. 6, Abs. 7 BauGB.</p> <p>Dies deshalb, weil die Planung auf tatsächlich vorhandene, bestandsgeschützte Bebauung keine Rücksicht nimmt. Es handelt sich hier um vorhandene Wohnnutzung, die in dem geplanten Gewerbegebiet unzulässig wäre. Wir fügen anliegend Lichtbilder anbei nebst genauer Bezeichnung der jeweiligen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ziffer 1: Wohnbebauung Friedrich-Uhde-Str. 7 - gelegen im Plangebiet GE 6</li> <li>- Ziffer 2: Königsteiner Str. 16/18 - Wohnnutzung gelegen im Plangebiet GE 8</li> <li>- Ziffer 3: Königsteiner Str. 24 - gelegen im Plangebiet MI 3, jedoch unmittelbar benachbart zum Plangebiet GE 9</li> <li>- Des weiteren betreibt der unmittelbare Nachbar unserer Mandantin, die Fa. IH Security im GE 6 einen Lagerplatz. Nach den beabsichtigten textlichen Festsetzungen wäre ein solcher Lagerplatz allerdings nicht, auch nicht als Ausnahme, zulässig.</li> <li>- In Google Maps ist darüber hinaus ersichtlich, dass auch in der Rosentalstraße Wohnbebauung vorhanden ist. Dies betrifft das Plangebiet GE 8.</li> <li>- Insgesamt ist festzustellen, dass in den Plangebieten GE 1 bis GE 9 überwiegend eine mischgebietstypische Nutzung, bestehend aus Wohnen und aus Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</li> </ul>	<p><u>Wohnbebauung:</u></p> <p>In den Plangebieten GE 1 bis GE 7 befinden sich ausschließlich in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen. Bei dem benannten Gebäude Friedrich-Uhde-Straße 7 (Plangebiet GE 6) handelt es sich nicht um ein Wohngebäude. Genehmigt wurden hier lediglich Betriebswohnungen.</p> <p>Im Plangebiet GE 9 befinden sich Gewerbebetriebe sowie eine in einem Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung des Betriebsinhabers. Im Plangebiet GE 8 befinden sich zwei ältere Gebäude. Das Haus Nr. 16 stammt aus dem Jahr 1925 und wird als Wohnhaus genutzt. Bei dem Gebäuden Nr. 18 handelt es sich ursprünglich um eine Werkstatt, die 1952 zu Wohnzwecken umgenutzt und 1980 aufgestockt wurden. Diese beiden Gebäude stellen aufgrund ihrer historischen Wohnnutzung eine absolute Ausnahme in dem gewerblich geprägten Gebiet dar, so dass hier die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Verbindung mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO gerechtfertigt ist.</p> <p>Im Plangebiet MI 3 befinden sich Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise ein zahn-medizinisches Labor.</p>



	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
2,3	<p>Es liegt auf der Hand, dass die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet nicht nur mit der vorhandenen Wohnbebauung, sondern auch mit den nicht störenden Gewerbegebieten konfliktieren wird.</p> <p>Insoweit bedarf die „Wegplanung“ bestehender Nutzungen einer besonders sorgfältigen Prüfung und Begründung und setzt im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber insbesondere auch mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt. (OVG Münster, Urteil vom 18.05.2010 - 10 D 92/08; OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013 - 2 D 103/12.NR).</p> <p>§ 1 Abs. 10 BauNVO erlaubt es ausnahmsweise, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Anlagen zuzulassen. Die Grenze ist allerdings dort erreicht, wo bei Anwendung dieser Vorschrift die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes verfehlt würde.</p> <p>Dies wäre hier der Fall, da bereits großflächig in den beabsichtigten Plangebiet GE 1 bis GE 9 mischgebietstypische Nutzung vorhanden ist. Diese vorhandene Nutzung kann nicht dadurch konterkariert werden, dass das gesamte Areal mit einem Gewerbegebiet überplant wird.</p> <p>Es ist deshalb unverständlich, warum in dem Plangebiet Teilbereich I nicht diejenige Nutzung nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die bereits tatsächlich vorhanden ist, nämlich die Nutzung als Mischgebiet.</p>	<p>Über einen genehmigten Lagerplatz im Plangebiet 6 bestehen keine Erkenntnisse. Vermutlich sind hier gewerblich genutzte Außenflächen gemeint.</p> <p>Der Annahme, dass es sich bei den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 9 in ihrer Gesamtheit um ein Mischgebiet handelt, muss widersprochen werden. Mit Ausnahme der Königsteiner Straße 16 und 18 mit kleinen Wohngebäuden sind keine in einem Gewerbegebiet unzulässigen Nutzungen vorhanden. Im Hinblick auf das geringe Gewicht der Wohnnutzung, bezogen sowohl auf die Grundstücksfläche (1,5%) wie auf die Geschossfläche, ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Ausweisung eines Mischgebietes, in welchem die Wohn- und Gewerbenutzung annähernd paritätisch verteilt sein müssen.</p> <p><b>Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist um einen Hinweis auf § 1 Abs. 10 BauNVO zu ergänzen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
2,3	<p>Dies würde gerade auch den übergeordneten Planungszielen entsprechen. Denn gemäß Ziffer 7.1 der Planbegründung ist es Konsens, dass derzeit eine hohe Nachfrage an Wohnraum besteht. Gerade diese Nachfrage kann durch die Ausweisung eines Mischgebietes befriedigt werden.</p> <p>Da in einem Mischgebiet auch Gewerbebetriebe zulässig sind, kann auch dem Umstand entgegengewirkt werden, dass das Gewerbe vollständig durch Wohnnutzungen verdrängt wird.</p> <p>Dass es sich bei Gewerbebetrieben im Mischgebiet um Gewerbebetriebe handeln muss, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist insoweit kein Argument, da die faktische Bebauung bereits einem Mischgebiet entspricht.</p> <p>Wir regen deshalb an, den Bebauungsplan zu überarbeiten und den Teilbereich I nicht als Gewerbegebiet, sondern als Mischgebiet auszuweisen.</p>	

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
2,4	<p><b>3.</b> Auch bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist festzustellen, dass die textlichen Festsetzungen nicht mit der tatsächlich vorhandenen Bebauung übereinstimmen.</p> <p>So liegt die Baugrenze beispielsweise im südlichen Bereich des Grundstücks unserer Mandanten, an der Königsteiner Straße, teilweise innerhalb der bestehenden Baukörper. Aus den beiliegenden Grundrissen UG 1 und UG 2 ergibt sich, dass ein Teil des bestehenden Gebäudes im UG außerhalb der geplanten Baugrenzen liegt.</p> <p>Eine Baulinie ist in allen Geschossen einzuhalten. Ein Vor- oder Zurücktreten ist weder ebenerdig noch unterirdisch oder im Luftraum zulässig (Bay. VGH, Urteil vom 30.11.1979).</p> <p>Gleiches gilt auch für die hier festgesetzte Baugrenze (Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung 12. Aufl. 2014, § 23 Rn. 16).</p>	<p><u>Baugrenzen:</u> Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Tiefgaragen allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Überprüfung ergab, dass sich nicht nur eine Tiefgarage, sondern auch Kellerräume außerhalb der überbaubaren Flächen befinden.</p> <p>Grundsätzlich genießen die vorhandenen Baulichkeiten Bestandsschutz. Durch die Festsetzungen werden die Eigentümer im Fall von Neubauten in ihren Ausnutzungsmöglichkeiten (insbes. GFZ) gegenüber dem Bestand nicht beschränkt, sodass hier keine Nachteile bzw. kein Planungsschaden entsteht.</p> <p>Im Norden sollen die vorhandenen Bäume als Begleitung des Bahnweges erhalten bleiben, sodass ein Mindestabstand der Baugrenze zur Straße von 5 m sinnvoll ist.</p> <p>Entlang der Königsteiner Straße können die Baufenster entsprechend dem Baufenster im Plangebiet GE 4 angepasst und an den Eckpunkten auf 3 m reduziert werden.</p> <p><b>Der Anregung ist teilweise Rechnung zu tragen. Das Baufenster zur Königsteiner Straße ist entsprechend anzupassen, sodass an den Eckpunkten ein Mindestabstand von 3 m festgelegt wird.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
2,5	<p><b>4.</b>                      Es ist festzustellen, dass die Baugrenzen jedenfalls im nordöstlichen Bereich des Plangebietes GE 5 tiefer festgesetzt werden als im Plangebiet GE 6. Im letztgenannten Plangebiet wird dann eine Bebauung mit einem Abstand von 3 m zugelassen, während im Plangebiet GE 5 ein größerer Abstand einzuhalten ist.</p> <p>Diese Ungleichbehandlung ist willkürlich und nicht nachvollziehbar.</p>	<p><u>Abstände:</u>                      Die Abstände der Baugrenzen entsprechen in der Regel der Bestandsbebauung und betragen überwiegend 5 m oder 3 m. In Bereichen mit kleineren Grundstücken, die ggf. eine Neuordnung sinnvoll erscheinen lassen, überspannt das Baufenster mehrere Grundstücke. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Gründe gegen eine Vereinheitlichung der Grenzabstände.</p> <p><b>Der Anregung ist Rechnung zu tragen. Die Abstände der Baugrenzen zu den benachbarten Plangebietes GE 4, GE5, GE 6 und GE 7 sind einheitlich auf 3 m festzusetzen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
2,6	<p><b>5.</b> Auch die Festsetzungen bezüglich der Höhe der Gebäude beachten die tatsächliche Bebauung nicht.</p> <p>Im Plangebiet GE 5 ist eine maximale Höhe von 19,00 m für das Staffelgeschoss vorgesehen.</p> <p>Das Gebäude unserer Mandantin ist jedoch im nördlichen Bereich insgesamt 20,27 m hoch. Das Grundstück liegt in einer Hanglage und im hinteren Bereich (Bahngleise) hat das UG 1 das Niveau des Erdgeschosses. Somit müsste man die Höhenlage dergestalt anpassen, dass diese bei UG 1 auf Null gestellt wird. Die Höhenberechnung würde dann gemäß dem beigefügten Schnitt C-C wie folgt lauten:</p> <p>Höhe bis 4. OG: 16,95 m + Geschoß UG 1: 3,32 m = 20,27 m Gebäudehöhe.</p> <p>Wir dürfen Sie bitten, diese Anregungen und Einwendungen zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Gebäudehöhen:</u></p> <p>Das Baufenster ist aufgrund des Geländegefälles (Richtung Norden) in zwei Bereiche mit unterschiedlich zulässigen Höhen aufgeteilt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenbereiche orientiert sich an den benachbarten Grundstücksabgrenzungen, sodass dem Ziel einer gleichmäßigen Höhenstaffelung Rechnung getragen ist.</p> <p>Im Norden des Grundstücks ist eine Gebäudehöhe bis zu 155 m ü. NN (136 +19 m), im Süden eine bis zu 158 m ü. NN (139+19 m) zulässig. Nach den Genehmigungsunterlagen betragen die vorhandenen Gebäudehöhen im Norden 149,5 m bzw. 153 m und im Süden 156,5 m ü. NN, sodass sich das vorhandene Gebäude in die Vorgabe grundsätzlich einfügt.</p> <p>Etwaige geringfügige Abweichungen haben keine Auswirkungen auf die mögliche Ausnutzung des Geländes.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>


	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	
3	<b>Bürger 3</b>	Email vom 08.11.2020
	Als Anwohner Brahmstrasse ..., 65812 Bad Soden werden folgende Einwendungen vorgebracht:	Eingegangen am 09.11.2020
3,1	<p>Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hinsichtlich der verkehrlichen Aspekte in den Darstellungen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ möchte ich Anregungen vortragen:</p> <p>Zur Verminderung der negativen Auswirkung durch den Kraftfahrzeugverkehr soll zur verbesserten Anbindung des Areals an den ÖPNV die Anlage eines Haltepunktes der Regionaltangente-West (RTW) im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Höhe des Bahnweges vorgesehen werden. Eine Erwähnung der RTW im Erläuterungstext zu Teilgebiet I und III fehlt. Entsprechende Flächenausweisungen für eine solche Haltestelle incl. barrierefreien Zugang gemäß der Ausführungen in Kap. 7.2.2 zu Teilgebiet II möchte ich anregen.</p>	<p><u>Haltestelle:</u> Inwieweit in Nähe des Plangebietes ein Haltepunkt der geplanten Regionaltangente errichtet wird, ist derzeit nicht abschließend geklärt. Gemäß der zwischenzeitlich erstellten Machbarkeitsstudie ist eine Haltestelle in Bad Soden am Taunus möglich. Der genaue Standort wird derzeit detaillierter untersucht, wird jedoch aufgrund des Platzbedarfes am besten im Teilgebiet II zu realisieren sein.</p> <p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p>
3,2	<p>Ich möchte anregen, dass die Verkehrsfläche im Zuge der Königsteiner Straße dort so breit ausgewiesen wird, dass dort beidseitig ein Radfahrstreifen (2,50 m) oder alternativ ein einseitiger Zweirichtungsradweg angelegt werden kann. Wegen der geringeren Anzahl an Konflikten mit Grundstücksausfahrten und der bestehenden Anschlüsse an andere Radwege (um Lidl und Fortführung entlang der Landesstraße) befürworte ich die einseitige Lösung im Zweirichtungsverkehr. Die Markierung von Schutzstreifen erscheint bezüglich der künftigen Bedeutung des Radverkehrs nicht ausreichend, wenn nunmehr ausreichende Breiten für „bessere Lösungen“ gesichert werden können. Ggf. ist aufgrund der erforderlichen Breiten die Flächendarstellung anzupassen. Die Frage der Ausführung sollte abschließend mit dem Bebauungsplanverfahren geklärt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Beidseitiger Radfahrstreifen (2,50m) entlang der Königsteiner Straße:</u> Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche der Königsteiner Straße als solche festgesetzt. Bei der Darstellung der Fahrradschutzstreifen in der festgelegten Verkehrsfläche handelt es sich jedoch nicht um eine rechtsverbindliche Festsetzung, sondern nur um einen nachrichtlichen Hinweis bzw. eine Illustration. Dargestellt ist eine mögliche Variante, allerdings wird gemäß Mobilitätskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus zunächst ein strategisches Radwegenetz erarbeitet. Die Ergebnisse finden dann auch für diesen Bereich ihre Umsetzung.</p> <p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>Stadt Bad Soden am Taunus</b>		<b>Stand: Februar 2024</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße " Teilbereich I und III</b>		
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 (1) BauGB / Abwägung</b>		
	<b>Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweisen</b>	
<b>1</b>	<b>IHK Frankfurt am Main</b>	Email vom 24.11.2020
		Eingegangen am 24.11.2020
<b>2</b>	<b>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main</b>	Email vom 18.11.2020
		Eingegangen am 18.11.2020
<b>3</b>	<b>Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH</b>	Email vom 26.11.2020
		Eingegangen am 26.11.2020
<b>4</b>	<b>Stadt Königstein im Taunus</b>	Schreiben vom 28.10.2020
		Eingegangen am 02.11.2020


	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
1	<b>Syna GmbH</b>	Schreiben vom 27.11.2020
		Eingegangen am 30.11.2020
1,1	<p>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Hier: Stellungnahme der Syna GmbH</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf ihr Schreiben vom 23.10.2020 und nehmen zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Von der Projektierung sind Trafostationen, Versorgungskabel und Straßenleuchten betroffen. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben.</p> <p>Unsere Bedenken aus der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 04.06.2012 wurden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.</p>	<p><u>Allgemein:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
1,2	<p>Angaben über die zukünftige Energieversorgung der jeweiligen Plangebiete können wir jedoch erst machen, wenn uns exakte Werte für den Leistungsbedarf vorliegen. Für Gebäude mit hohen Energieanforderungen wird evtl. die Erstellung einer eigenen Transformatorstation notwendig. Der flächenmäßige Bedarf für eine Kompaktstation beträgt rund 16 m<sup>2</sup> (ca. 4 m x 4 m). Wir möchten Sie bitten, entsprechende Flächen vorzuhalten.</p>	<p><u>Transformatorstation:</u> Bezüglich des konkret geplanten Projektes der Feuerwehr kann in absehbarer Zeit der Bedarf geklärt werden. Sofern eine zusätzliche Trafostation erforderlich wird, kann diese in Abstimmung mit der Stadt Bad Soden am Taunus auf dem Gelände oder ggf. innerhalb des Gebäudes errichtet werden.</p> <p>Bezüglich des möglichen weiteren Bedarfs können derzeit keine Angaben gemacht werden. Bei größeren Neubauten kann davon ausgegangen werden, dass Standorte auf dem jeweiligen Gelände zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1,3	<p>Sollten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Umliegungen und/oder Versetzungen von Versorgungsanlagen erforderlich werden, richtet sich die Kostentragung nach den gesetzlichen Bestimmungen und bestehenden Verträgen.</p>	<p><u>Kosten Versorgungsanlagen:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>




	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
1,4	<p>Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per Email an <a href="mailto:geo.service@syna.de">geo.service@syna.de</a> . Alternativ kann auch eine internetbasierte automatisierte Bauauskunft genutzt werden.</p>	<p><u>Auskunft Bestandsleitungen:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1,5	<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundament nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p>	<p><u>Platzbedarf nach DIN 1998:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1,6	<p>Weiterhin weisen wir auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.                      Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten unterirdischen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen.                      Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</p>	<p><u>Baumpflanzungen:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
1,7	<p>Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.</p>	<p><u>Einsicht Bestandspläne:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
1,8	<p>Sofern unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens Berücksichtigung erfahren, bestehen von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Syna GmbH Planung Frankfurt Im Auftrag</p>  <p>Frank Messinger</p>	<p><u>Allgemein:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
2	<b>Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst</b>	Schreiben vom 23.11.2020
		Eingegangen am 23.11.2020
2,1	<p><b>Bad Soden am Taunus, "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße" Bebauungsplan Nr. 50 Kampfmittelbelastung und -räumung</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.</p> <p>Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Jürgen Lorang</p>	<p><u>Kampfmittelbelastung:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
3	<b>Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE</b>	Schreiben vom 18.11.2020
		Eingegangen am 18.11.2020
3,1	<p><b>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus</b>                      Hier: <b>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den geplanten Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
3,2	<p>Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:</p> <p>„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.“</p>	<p><u>Textlicher Hinweis:</u>  <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>                      In den textlichen Festsetzungen ist nachfolgender Hinweis zu übernehmen:</p> <p>"Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen."</p>
3,3	<p><i>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      im Auftrag</p>  <p>Dr. Dieter Neubauer                      Bezirksarchäologe</p>	<p><u>Denkmalfachbehörde:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>


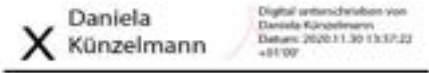
	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
4	<b>Deutscher Wetterdienst</b>	Schreiben vom 16.11.2020
		Eingegangen am 16.11.2020
4,1	<p><b>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus</b></p> <p><b>Ihr Schreiben vom 23.10.2020</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Laler,</p> <p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus.</p> <p>Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Schmidt Liegenschaften / Bauprojekte</p>	<p>Allgemein: <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
5	<b>Deutsche Bahn AG</b>	Schreiben vom 30.11.2020
		Eingegangen am 30.11.2020
5,1	<p><b>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus</b>  <b>hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>➤ <b>Strecke 3640 Frankfurt Höchst – Bad Soden, km 5,550 – 6,330</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

5,2	<p>Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrender Personen und beweglicher Sachen ist die Aufnahme unserer Bedingungen/Auflagen und Hinweise in die Begründung/textlichen Festsetzungen unerlässlich.</p> <p><b>Inanspruchnahme</b> Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der engen Abstimmung mit der DB Netz AG.</p> <p>Bei konkreten Bauarbeiten im Grenzbereich sind wir erneut zu beteiligen.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BayBO usw.) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p><b>Oberleitung</b> Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p><b>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</b> Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.</p> <p><b>Kabel, Leitungen</b> Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p>	<p><u>Bedingungen/Auflagen und Hinweise:</u></p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b> In den textlichen Festsetzungen werden nachfolgende Hinweise übernommen.</p> <p><b>Deutsche Bundesbahn</b> Baumaßnahmen entlang der Bahnlinie bedürfen enger Abstimmung mit der DB Netz AG. Dies betrifft insbesondere einzuhaltende Abstandsflächen, das Betreten der Bahnanlagen, Bauarbeiten und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Bahnlinie, den Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, die Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen, den Umgang mit Oberleitungen, Kabeln und Leitungen, die Planung von Lichtzeichen, die Ableitung von Dach-, Oberflächen und sonstigen Abwässern sowie Immissions- und Haftungsfragen. Näheres siehe hierzu Begründung des Bebauungsplanes.</p>
-----	---	---

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
5,2	<p><b>Bauarbeiten</b>  Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p> <p>Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.  Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.</p> <p>Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.</p> <p>Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.</p> <p><b>Betreten von Bahngelände</b>  Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.</p> <p><b>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</b>  Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	



	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
5,2	<p><b>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite</b>                      Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p><b>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</b>                      Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><b>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</b>                      Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.</p> <p><b>Immissionen</b>                      Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.</p> <p><b>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</b>                      Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p>	
5,3	<p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      Deutsche Bahn AG</p> <p style="text-align: center;">30.11.2020</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
<b>6</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>	Schreiben vom 27.10.2020
		Eingegangen am 27.10.2020
6,1	<p>Bebauungsplan Nr.50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße" Bad Soden                      Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB                      Ihr Schreiben vom 23.10.2020 - Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
7	<b>Vodafone Hessen GmbH &amp; Co.KG</b>	Schreiben vom 26.11.2020 Eingegangen am .....
7,1	<p><b>Bebauungsplanentwurf Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße" der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Laier,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oberstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p><u>Allgemein:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
7,2	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Bauaufreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> </div> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Zentrale Planung Vodafone</p>	<p><u>Beteiligung Unitymedia:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
8	Regierungspräsidium Darmstadt	Schreiben vom 23.11.2020 sowie am 14.01.2021 Eingegangen am 23.11.2020
8,1	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ Stellungnahme gemäß 4 § Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung: Die regionalplanerischen Zielaussagen sind zutreffend beschrieben. Der vorgenommene EZH-Ausschluss wird ausdrücklich begrüßt. Zu der vorgelegten Planung bestehen daher aus <b>regionalplanerischer Sicht</b> keine Bedenken.</p>	<p><u>Raumordnung/Regionalplanung:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8,2	<p>Aus der Sicht des <b>Naturschutzes (Planungen und Verfahren)</b> teile ich Ihnen folgendes mit: Von der o.g. Planung sind keine Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura2000-Gebiete betroffen. Bezüglich der übrigen zu vertretenden naturschutzrechtlichen und –fachlichen Belange verweise ich auf die untere Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises.</p>	<p><u>Naturschutz (Planung und Verfahren):</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8,3	<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden</b> - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I-III "Anlagen an der Sulzbacher Straße" der Stadt Bad Soden, Gemarkung Bad Soden und Neuenhain, Main-Taunus-Kreis. Die Schutzgebietsverordnung vom 13. April 1970 (StaAnz: 22/1970, S. 1114 ff) ist zu beachten.</p>	<p><u>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden:</u></p> <p><u>Grundwasser</u> Die Schutzzone und die Schutzgebietsverordnung sind im Bebauungsplan vermerkt. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>																								
8,4	<p><u>Bodenschutz</u> Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:</p> <table border="1" data-bbox="244 363 1281 1018"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>ALTIS Nr.</th> <th>Straße</th> <th>Firma</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>436.001.020-001.138</td> <td>Königsteiner Straße 44</td> <td>Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art, KFZ-Zubehör, Reparaturwerkstätte und Selbstfahrer-Vermietung, bis 12/2005</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>436.001.020-001.170</td> <td>Königsteiner Straße 36</td> <td>Heizungs- und Sanitärhandwerk von 12/2008 bis 10/2013</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>436.001.020-001.145</td> <td>Königsteiner Straße 28-32</td> <td>Kohlekraftwerk Taunus-Elektrizitätswerk) von 06/1893 bis 06/1912, Zentrallager der Süwag von 06/1950 bis 06/2010, Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>436.001.020-001.097</td> <td>Königsteiner Straße 26A</td> <td>Herstellung von Zahnersatz von 03/1984 bis 12/2001</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>436.001.020-001.127</td> <td>Königsteiner Straße 26</td> <td>Elektroinstallationen, Anlagen- und Antennenbau bis 12/2004</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma	1	436.001.020-001.138	Königsteiner Straße 44	Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art, KFZ-Zubehör, Reparaturwerkstätte und Selbstfahrer-Vermietung, bis 12/2005	2	436.001.020-001.170	Königsteiner Straße 36	Heizungs- und Sanitärhandwerk von 12/2008 bis 10/2013	3	436.001.020-001.145	Königsteiner Straße 28-32	Kohlekraftwerk Taunus-Elektrizitätswerk) von 06/1893 bis 06/1912, Zentrallager der Süwag von 06/1950 bis 06/2010, Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen	4	436.001.020-001.097	Königsteiner Straße 26A	Herstellung von Zahnersatz von 03/1984 bis 12/2001	5	436.001.020-001.127	Königsteiner Straße 26	Elektroinstallationen, Anlagen- und Antennenbau bis 12/2004	<p><u>Betrifft ausschließlich Abwägung BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>Bodenschutz</u> <b>In dem Bebauungsplan ist unter Hinweise und Empfehlungen folgender Hinweis aufzunehmen:</b></p> <p><u>Altflächen</u> Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz, vom 14.01.21 ist in der Altflächendatei des Landes Hessen folgende Altfläche erfasst:</p> <p>Nr. 3 436.001.020-001.145 Königsteiner Straße 28-32 Kohle-kraftwerk Taunus-Elektrizitätswerk) von 06/1893 bis 06/1912, Zentrallager der Süwag von 06/1950 bis 06/2010, Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen</p> <p>Bei Fläche Nr. 3 handelt es sich um das im Rahmen eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens sanierte ehemalige Süwag-Gelände. Nach Abschluss des Verfahrens sind z.T. Fundamente im Untergrund verblieben. Außerhalb der Sanierungsbereiche ist ggf. mit belastetem Aushub / Bau-schutt zu rechnen. Bei Bodeneingriffen ist die Prüfung der Entsorgungsrelevanz erforderlich. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p>
Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma																							
1	436.001.020-001.138	Königsteiner Straße 44	Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art, KFZ-Zubehör, Reparaturwerkstätte und Selbstfahrer-Vermietung, bis 12/2005																							
2	436.001.020-001.170	Königsteiner Straße 36	Heizungs- und Sanitärhandwerk von 12/2008 bis 10/2013																							
3	436.001.020-001.145	Königsteiner Straße 28-32	Kohlekraftwerk Taunus-Elektrizitätswerk) von 06/1893 bis 06/1912, Zentrallager der Süwag von 06/1950 bis 06/2010, Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen																							
4	436.001.020-001.097	Königsteiner Straße 26A	Herstellung von Zahnersatz von 03/1984 bis 12/2001																							
5	436.001.020-001.127	Königsteiner Straße 26	Elektroinstallationen, Anlagen- und Antennenbau bis 12/2004																							

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen				Beschlussvorschläge
8,4	6	436.001.020-001.075	Königsteiner Straße 20, 20a, 20b	Schuhfabrik von 08/1958-12/2014 (Ummeldung in 2014, Betrieb ist noch aktiv), Herstellung u. Vertrieb v. Wintergärten, Glasanbauten, Überdachungen, Pergolen in Holz u. Metall von 11/1982 bis 12/2000, Planung und Errichtung von Chemie- und Industrieanlagen und Planungsmodellbau von 06/1984 bis?, Gebäudereinigung nach Art eines Meisterbetriebs aller Art von 02/1997 bis 05/2004.	<p>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</p> <p><u>Bodenschutz</u>  <b>In dem Bebauungsplan ist unter Hinweise und Empfehlungen folgender Hinweis aufzunehmen:</b></p> <p><u>Altflächen</u>                      Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz, vom 14.01.21 sind in der Altflächendatei des Landes Hessen folgende Altflächen erfasst:                      Nr.1                      436.001.020-001.138 Königsteiner Straße 44 Handel mit Kraftfahrzeugen aller Art, KFZ-Zubehör, Reparaturwerkstätte und Selbstfahrervermietung, bis 12/2005                      Nr.2                      436.001.020-001.170 Königsteiner Straße 36 Heizungs- und Sanitärhandwerk von 12/2008 bis 10/2013                      Nr. 4                      436.001.020-001.097 Königsteiner Straße 26A Herstellung von Zahnersatz von 03/1984 bis 12/2001                      Nr. 5                      436.001.020-001.127 Königsteiner Straße 26 Elektroinstallationen, Anlagen- und Antennenbau bis 12/2004</p>
	7	436.001.020-001.187	Königsteiner Straße 22	Verkauf von Motorsportteilen, Beratung, Betreuung Rennveranstaltungen, Oltimerservice, Handel mit KFZ von 12/2015 bis 01/2018	
	8	436.001.020-001.136	Bahnweg 2	Handel von u. mit unfallgeschädigten und gebrauchten Fahrzeugen, Bergen und Abschleppen von Fahrzeugen von ? bis 01/2004, KFZ-Zulassungsservice und Abgasuntersuchung sowie KFZ Instandsetzung und Kraftrad Instandsetzung von 04/2007 bis 02/2013	

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen				Beschlussvorschläge
8,4	9	436.001.020-001.078	Friedrich-Uhde-Straße 7	Allgemeiner Bautenschutz; Entrostungs- und Anstricharbeiten, Herstellung von dafür verwendeten Materialien von ? bis 11/2001	<p>Nr.6 436.001.020-001.075 Königsteiner Straße 20, 20a, 20b Schuhfabrik von 08/1958-12/2014 (Ummeldung in 2014, Betrieb ist noch aktiv), Herstellung u. Vertrieb v. Wintergärten, Glasanbauten, Überdachungen, Pergolen in Holz u. Metall von 11/1982 bis 12/2000, Planung und Errichtung von Chemie- und Industrieanlagen und Planungs-modellbau von 06/1984 bis?, Gebäudereinigung nach Art eines Meisterbetriebs aller Art von 02/1997 bis 05/2004.</p> <p>Nr.7 436.001.020-001.187 Königsteiner Straße 22 Verkauf von Motorsportteilen, Beratung, Betreuung Rennveranstaltungen, Oltimerservice, Handel mit KFZ von 12/2015 bis 01/2018</p> <p>Nr.8 436.001.020-001.136 Bahnweg 2 Handel von u. mit Unfallgeschädigten und gebrauchten Fahrzeugen, Bergen und Abschleppen von Fahrzeugen von ? bis 01/2004, KFZ-Zulassungsservice und Abgasuntersuchung sowie KFZ Instandsetzung und Kraftrad Instandsetzung von 04/2007 bis 02/2013</p> <p>Nr.9 436.001.020-001.078 Friedrich-Uhde-Straße 7 Allgemeiner Bautenschutz; Entrostungs- und Anstricharbeiten, Herstellung von dafür verwendeten Materialien von ? bis 11/2001</p>
	10	436.001.020-001.171	Königsteiner Straße 6A	Groß- und Einzelhandel mit Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen 01/2004 bis 12/2017	
	11	436.001.020-001.147	Friedrich-Uhde-Straße 2	Herstellung, Vertrieb von Mahlzeiten, Bewirt. Betriebsrestaurants, Caterer, Großhandel Lebensmittel von 11/1991 bis 06/2012	
	<p>Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei den Flächen Nr. 1,2,4,5 und 6-11 bisher nicht bekannt. Auf Fläche Nr. 6 ist bei Bodeneingriffen aufgrund der Art und Dauer der gewerblichen Nutzung die Entsorgungsrelevanz des Aushubs zu prüfen. Ggf. ist mit verteuertem Bodenaushub zu rechnen. Bei Fläche Nr. 3 handelt es sich um das im Rahmen eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens sanierte ehemalige Süwag-Gelände. Nach Abschluss des Verfahrens sind z.T. Fundamente im Untergrund verblieben. Außerhalb der Sanierungsbereiche ist ggf. mit belastetem Aushub/Bauschutt zu rechnen. Bei Bodeneingriffen ist die Prüfung der Entsorgungsrelevanz erforderlich. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p>				

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
8,4		<p>Nr. 10 436.001.020-001.171 Königsteiner Straße 6A Groß- und Einzelhandel mit Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen 01/2004 bis 12/2017</p> <p>Nr. 11 436.001.020-001.147 Friedrich-Uhde-Straße 2 Herstellung, Vertrieb von Mahlzeiten, Bewirt. Betriebsrestaurants, Caterer, Großhandel Lebensmittel von 11/1991 bis 06/2012</p> <p>Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei den Flächen Nr. 1,2,4,5 und 6-11 bisher nicht bekannt. Auf Fläche Nr. 6 ist bei Bodeneingriffen aufgrund der Art und Dauer der gewerblichen Nutzung die Entsorgungsrelevanz des Aushubs zu prüfen. Ggf. ist mit verteuertem Bodenaushub zu rechnen.</p> <p>Bei Bodeneingriffen ist die Prüfung der Entsorgungsrelevanz erforderlich. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p>




	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
8,5	<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u>  Für den zu erstellenden Umweltbericht ist die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ anzuwenden. Weiterhin ist die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation grundsätzlich nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter <a href="https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf">https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf</a>. Die hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor.</p>	<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u>  Das Thema vorbeugender Bodenschutz ist Gegenstand des zwischenzeitlich erarbeiteten Umweltberichts.</p> <p><b>Den Ausführungen wurde gefolgt.</b></p>
8,6	<p><u>Oberflächengewässer</u>  Teilbereiche des o. g. Bebauungsplans befinden sich im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sulzbachs (StAnz. 28/08 vom 07.07.08). Der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten.</p>	<p><u>Überschwemmungsgebiet</u>  Zwischenzeitlich wurde ein neues Überschwemmungsgebiet gemäß Staatsanzeiger 4/21 vom 04.10.2021 festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet ist in Form einer nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8,7	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u>  Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
8,8	<p><u>Abfallwirtschaft</u> Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><u>Abfallwirtschaft</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8,9	<p><u>Immissionsschutz</u> Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.</p>	<p><u>Immissionsschutz</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
8,10	<p><u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p><u>Bergaufsicht</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
8,11	<p>Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den <b>Kampfmittelräumdienst</b> im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p><u>Kampfmittelräumdienst</u>                      Seitens der Stadt Bad Soden am Taunus sind keine weiteren Hinweise auf Kampfmittel bekannt.  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
8,12	<p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      Im Auftrag</p> <p>gez. Eva Elisabeth Mahler</p>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
9	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	Email vom 27.11.2020 Eingegangen am .....
9,1	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus</b>  <b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>auf Ihre Anfrage vom 23.10.2020 gegenüber dem Bebauungsplan Nr.50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden erheben wir Einspruch. Dies begründet sich folgendermaßen:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen, Hausanschlüsse und unsere Hochdruckleitung (HD-1004, DN200, PN 16), deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.</p>	<p><u>Allgemein Versorgungsleitungen:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
9,2	<p>Wir legen Einspruch gegen die im Bebauungsplan (Teil II) dargestellte Bepflanzung (Bäume) vor allem im Bereich der Erdgashochdruckleitung ein. Es wird unterstellt, dass der erforderliche Abstand zwischen der Bepflanzung und unserem Leitungsbestand nicht eingehalten werden kann. Bei einer Neugestaltung oder Änderung der Oberfläche der Königsteiner Straße ist diese Leitung zu berücksichtigen und die NRM in die weitere Planung mit einzubeziehen.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II</u></p> <p><u>Bäume/Erdgashochdruckleitung:</u>  Soweit erkennbar betrifft die Aussage zwei im Bebauungsplan dargestellte Bäume im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage. Die Standorte der Bäume können angepasst werden.</p> <p><b>Die dargestellten Standorte der Bäume sind abzuändern. Folgende textliche Festsetzungen sind aufzunehmen:</b></p> <p>Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. <b>Die dargestellten Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Zuge der Ausführungsplanung der Straße festzulegen.</b> Auf der Ostseite der Königsteiner Straße sind ausschließlich Ahornblättrige Platane - Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, StU 20 - 25 cm zu pflanzen. Bei den übrigen Bäume sind „Zukunftsbäume“ gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden. Dabei ist mind. die Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 18 - 20 cm zu verwenden.</p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
9,3	<p>Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden. Gleiches gilt für die Bepflanzung mit Bäumen.</p> <p>Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.</p> <p>Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel zu gewährleisten. Änderungen von Geländeoberkanten für den Endzustand im Trassenbereich sind mit der NRM abzusprechen.</p>	<p><u>Schutzstreifen:</u> Es ist sinnvoll die verschiedene Auflagen im Bebauungsplan zu benennen. <b>Unter Hinweise und Empfehlungen ist folgendes aufzunehmen:</b></p> <p><u>Erdgasleitungen</u> Zu den Erdgasleitungen sind Schutzabstände einzuhalten. Für jeden Bauzustand ist eine Mindestabdeckung von 60 cm zu gewährleisten. Voraussetzungen für die Planung von Grün-flächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Strom-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzusprechen.</p>
9,4	<p>Bitte binden Sie uns in die Planung, insbesondere in die des Kreisels mit ein, um hier eventuell erforderliche Überprüfungsarbeiten an der Hochdruckleitung veranlassen zu können. <u>Weiterhin ist zu prüfen, ob ein Verbleib der Mitteldruckleitung im Bereich des Kreisels möglich ist.</u></p>  <p>The image is a technical site plan or map. It shows a yellow-colored area representing a utility corridor or 'Kreisels' area. Within this area, there are green circles and lines indicating the layout of underground utilities. A pink-shaded area is visible to the right, and a blue-shaded area is at the bottom. Labels include 'WEG 0.4', 'MI 1', and 'B'. The map uses various colors and symbols to delineate different zones and utility paths.</p>	<p>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II <u>Kreisels:</u></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
9,5	<p>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p>	<p><u>DVGW-Arbeitsblatt GW 125:</u> s. Pkt. 9.3 Schutzstreifen <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
9,6	<p>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</p>	<p><u>Dingliche Sicherung der Mainova-Trassen:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
9,7	<p>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <a href="http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft">www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft</a> im Bereich Downloads an.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße Charmaine Wagner</p>	<p><u>NRM-Norm:</u> s. Pkt. 9.3 Schutzstreifen <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>


	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
10	<b>Der Kreisausschuss, Amt für Bauen und Umwelt, Bauaufsicht</b>	Schreiben vom 24.11.2020
		Eingegangen am 01.12.2020
10,1	<p><b>Bebauungsplan Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße"</b></p> <p><b>Grundstück: Bad Soden, Königsteiner Straße</b>  <b>Gemarkung: Bad Soden</b>  <b>Flure: 11 5</b>  <b>Flurstück: - -</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ bestehen seitens des Main-Taunus-Kreises keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen / Hinweise:</p> <p><b><u>Umwelt- und Immissionsschutz:</u></b></p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Begründung – Vorentwurf, Teilbereich II, Abschnitt 7.8, Seite 49) ist ohne die Vorlage des vollständigen TÜV-Gutachtens nicht möglich.</p>	<p>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II</p> <p><u>Umwelt- und Immissionsschutz:</u></p> <p><b>Das Gutachten ist im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Behörde zur Verfügung gestellt worden.</b></p>
10,2	<p><b><u>Naturschutz:</u></b></p> <p>Vorbehaltlich des noch ausstehenden Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Untersuchung für den Teilbereich II sowie eine noch unbebaute Fläche im Teilbereich I zwischen Thyssen-Krupp und Aldi an der Friedrich-Uhde Straße haben wir folgende Anmerkungen.</p> <p>In Teilbereich I befindet sich im Südwesten an der Königsteiner Straße der Park von Thyssen Krupp mit einem hohen Gehölzanteil. Gemäß den Festsetzungen von Kapitel 7.5.2 „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (S. 50 in der Begründung) wird aufgeführt, dass der Charakter der Parkanlage dauerhaft zu erhalten ist. Die Fläche ist im Plan zwar durch eine Baugrenze von den Baufenstern abgegrenzt, aber mit der Signatur für Gewerbegebiet versehen. Es sollte unbedingt eine Festsetzung als „private Grünfläche“ erfolgen sowie eine Darstellung als Umfenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), um die Erhaltungsfestsetzung zu verdeutlichen.</p>	<p>Betrifft ausschließlich BP Nr.50 Teilbereich I und III:</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p><u>Festsetzungen für den Park von Thyssen Krupp:</u></p> <p>Die betroffene Fläche ist bereits als Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Somit ist der Grünbestand gesichert und eine Festsetzung als private Grünfläche nicht erforderlich.</p> <p><b>Die Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
10,3	<p>In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Teilbereich I und III (Seite 61 der Begründung) ist das Gewässer in der Tabelle für den Bestand als Biotoptyp mit 19 Punkten/m<sup>2</sup> aufgeführt. In der Tabelle für die Planung ist es mit 3 Punkten/m<sup>2</sup> als Biotoptyp 10.510 aufgelistet. Dies entspricht jedoch einer versiegelten Fläche. Hier müsste eine Korrektur vorgenommen werden.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</u></p> <p><u>Biotoptypunkte Gewässer:</u> Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler.</p> <p><b>Die Tabelle wurde korrigiert.</b></p>
10,4	<p>C Textliche Festsetzungen zu Teil I und III, Seite 11: Gemäß den Erläuterungen zur Anpflanzung von Bäumen ist vorgesehen, dass bei Baumreihen und Verkehrsflächen auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten ist. Da immer mehr Baumarten durch den Klimawandel mit Schädlingen befallen werden oder Probleme mit der zunehmenden Trockenheit haben, sollten unbedingt verschiedene Baumarten gewählt werden, um einen Totalausfall zu verhindern und Kosten zu sparen. Außerdem trägt die Anpflanzung verschiedener Gehölze zur Biodiversität bei und bietet Nahrung und Lebensraum für verschiedene Tierarten.</p>	<p><u>Festsetzung Anpflanzung von Bäumen:</u></p> <p>Ziel der Stadt Bad Soden am Taunus ist es, das Erscheinungsbild der vorhandenen Platanenallee auf der Ostseite der Königsteiner Straße zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Bezüglich anderer Straßenbäume können an das künftige Klima angepasste Baumarten verwendet werden.</p> <p><b>Im Bebauungsplan wurde folgendes festgesetzt:</b></p> <p>Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind mit Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Zuge der Ausführungsplanung der Straße festzulegen. Auf der Ostseite der Königsteiner Straße sind ausschließlich Ahornblättrige Platane -Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, StU 20 - 25 cm zu pflanzen. Bei den übrigen Bäumen sind „Zukunftsbäume“ gemäß der Pflanzliste 1 zu verwenden. Dabei ist mind. die Qualität dreimal verpflanzt. Mindeststammumfang (StU) 18 - 20 cm zu verwenden. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm bzw. 12 cbm. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.</p>




	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
10,5	<p>Vorbehaltlich der noch ausstehenden Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung und erforderlicher Maßnahmen sollten zur Stärkung und Förderung einer siedlungstypischen Vogel- und Fledermausfauna in neu entstehende Gebäude gezielt Vogel-Niststeine und Fledermaus-Einbauquartiere integriert werden.</p>	<p><b>Vogel-Niststeine und Fledermaus-Einbauquartiere:</b>                      Eine Festsetzung von Vogelniststeinen und Fledermaus-einbauquartieren ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich. Dennoch sind entsprechende Maßnahmen, z.B. an öffentlichen Gebäuden wie der geplanten Feuerwehr sinnvoll.</p> <p><b>Im Bebauungsplan wurde unter Hinweise und Empfehlungen folgende Textformulierung aufgenommen:</b>                      Bei der Errichtung von neuen Gebäuden wird empfohlen Niststeine für Vögel und Einbauquartiere für Fledermäuse vorzusehen. Umsetzungsbeispiele können der Anlage des dem Bebauungsplan beigefügten Artenschutzgutachtens entnommen werden.</p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
10,6	<p>Auch die Außenbeleuchtung im Plangebiet sollte mit insektenfreundlichen Lampen erfolgen z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen. Die Lampen dürfen nur nach unten strahlen (keine Kugelleuchten).</p>	<p><u>Außenbeleuchtung:</u> Eine diesbezügliche Festsetzung trägt zum Schutz von Insekten bei. <b>Im Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung aufgenommen:</b> Zur Vermeidung der Verdrängung oder Beeinträchtigung von Tieren durch unangepasste Lichtquellen sind im Außenbereich insektenfreundliche Leuchten z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von &lt; 70° zur Vertikalen zu verwenden.</p>
10,7	<p>Weiterhin sollte für das gesamte Plangebiet die Festsetzung aufgenommen werden, dass die Anlage von Schottergärten nicht zulässig ist.</p>	<p><u>Schottergärten:</u> Eine diesbezügliche Festsetzung trägt zum Schutz der Bodenvitalität und zu einer Verbesserung des Kleinklimas und des Arten- und Biotopschutzes bei. <b>Im Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung aufgenommen:</b> <b>Begrünung privater Freiflächen</b> Vorgärten und sonstige Gartenfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/ Splitt oder Schotter hergestellt werden.</p>
10,8	<p>Rechtsplan Vorentwurf Teilbereich II Die Planskizze auf dem Deckblatt der Begründung stimmt nicht mit dem Rechtsplan Vorentwurf überein.</p>	<p>Betrifft ausschließlich BP Nr.50 Teilbereich II:  <u>Deckblatt:</u> <b>Das Deckblatt wurde ausgetauscht.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
10,9	<p>Auf Seite 42 der Begründung wird aufgeführt, dass 10 Bäume zur Neuanpflanzung an der Königsteiner Straße vorgesehen sind. Insgesamt sind 12 Neupflanzungen im Plan dargestellt, wobei ein Standort auf der Verkehrsfläche der Schubertstraße eingezeichnet ist. Hier sollte eine Korrektur erfolgen und die Anzahl ggf. korrigiert werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Madlen Overdick Kreisbeigeordnete</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr.50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>Anzahl Bäume Neupflanzung:</u> Es sind 12 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.</p> <p><b>In der Begründung des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Bäume zu korrigieren.</b></p>

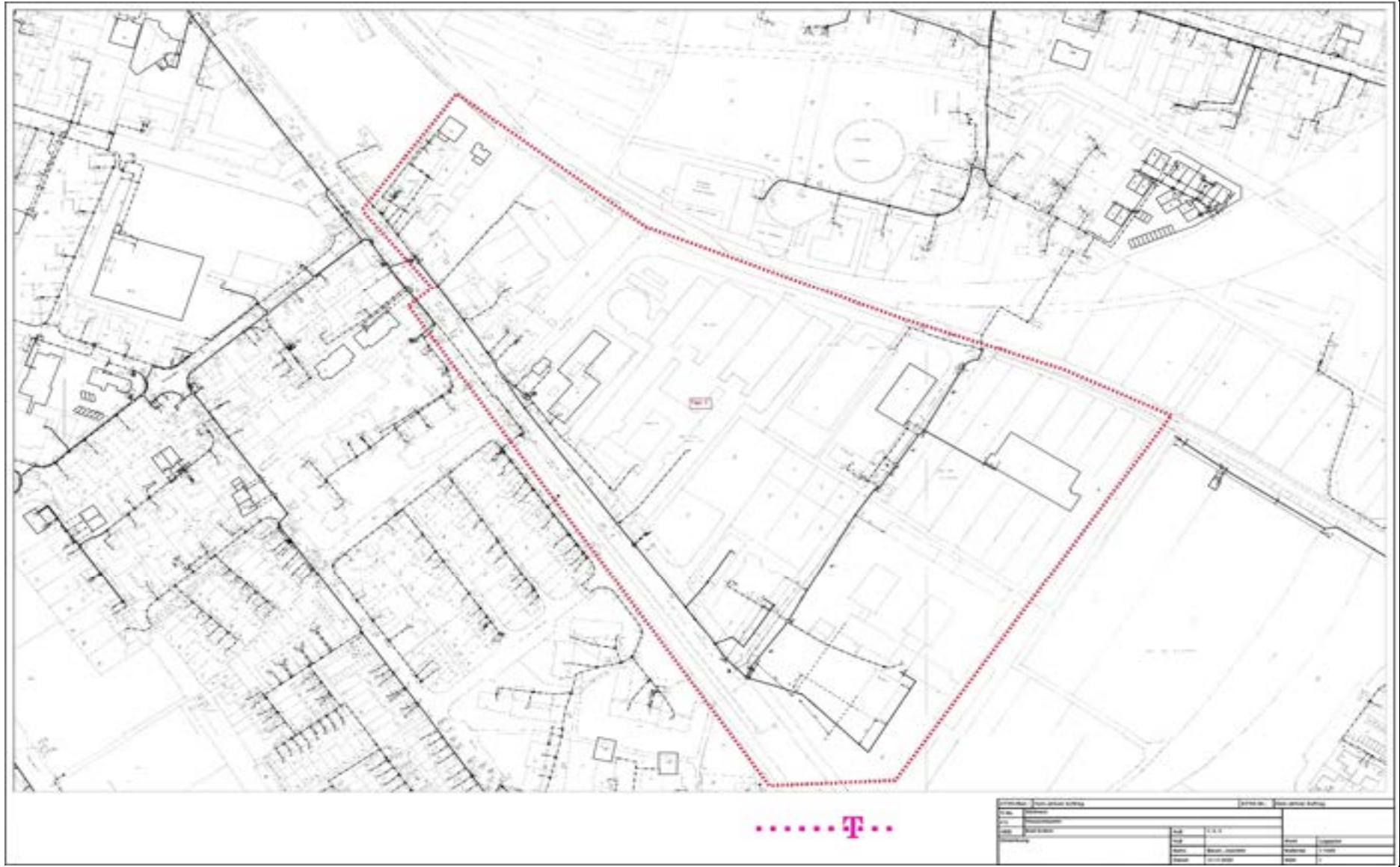
	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
11	<b>Regionalverband FrankfurtRheinMain</b>	Schreiben vom 09.11.2020
		Eingegangen am 12.11.2020
11,1	<p><b>Bad Soden am Taunus 6/20/Bp Bebauungsplan Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße" der Stadt Bad Soden am Taunus Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Bebauungsplangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt und im nördlichen Teilbereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“.</p> <p>Die Bebauungsplan-Festsetzungen weichen im Bereich des vorgesehenen Feuerwehrstandortes (ca. 0,8 ha) und einem daran angrenzenden Mischgebiet für u.a. betriebsbezogene Wohnungen sowie vorhandene Wohnnutzung (ca. 0,5 ha) von der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ ab. Aufgrund der geringen Flächengröße dieser Abweichungen und ihrer Vereinbarkeit mit den benachbarten Festsetzungen und bestehenden Nutzungen sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen und der Bebauungsplan kann als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung dieser Flächen an die Bebauungsplan-Festsetzungen kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen. In diesem Zusammenhang erfolgt dann auch eine Anpassung hinsichtlich der Folgenutzung des bisherigen Feuerwehrstandortes.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>G. Honsberg</i></p> <p>Gisela Honsberg Gebietsreferentin, Abteilung Planung</p>	<p><u>Anpassung an den RegFNP</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
12	<b>Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn</b>	Schreiben vom 23.11.2020 Eingegangen am 23.11.2020
12,1	<p>Bebauungsplan: <b>Nr. 50 "Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße"</b> Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom: <b>23.10.2020</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:</p> <p><b>Bereich: Ländliche Bodenordnung</b> Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.</p>	<p><u>Ländliche Bodenordnung:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
12,2	<p><b>Bereich: Städtische Bodenordnung</b> Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umliegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p>	<p><u>Städtische Bodenordnung:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
12,3	<p><b>Bereich: Liegenschaftskataster</b> Für Teilbereich II ist die Flurstücksaufistung unter 3. Lage und Geltungsbereich fehlerhaft: Es handelt sich in der Flur 11 um Flurstück 129/2, nicht wie angegeben um 29/2.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>Liegenschaftskataster:</u> Die Flurstücksbezeichnung ist fehlerhaft.</p> <p><b>In der Begründung des Bebauungsplanes ist die Bezeichnung des Grundstücks zu korrigieren.</b></p>
12,4	<p>Für den Teilbereich III möchten wir darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>(J. Weisbach)</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</u></p> <p><u>Liegenschaftskataster:</u> Die Flurstückskarte ist veraltet.</p> <p><b>Die Flurstückskarte ist zu aktualisieren.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
13	<b>Telekom Deutschland GmbH</b>	Schreiben vom 12.11.2020
		Eingegangen am 16.11.2020
13,1	<p>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch und Gewerbegebiet Königsteiner Str.“ der Stadt Bad Soden am Taunus</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Ihr Schreiben haben wir am 27.10.2020 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:</p> <p>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan Teil 1, 2 und 3)</p>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

13,2	<p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p><b>Für die Abstimmung, der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (<a href="mailto:t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de">t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de</a>) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.</b></p> <p>Für Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Joachim Bauer i.A. Joachim Bauer</p> <p><small>Digital unterschrieben von: Joachim Bauer Datum: 2020.11.12 15:55:25 +01'00'</small></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Heiko Schopf i.A. Heiko Schopf</p> <p><small>Digital unterschrieben von: Heiko Schopf Datum: 2020.11.12 16:06:26 +01'00'</small></p>	<p><u>Telekommunikationsleitungen:</u></p> <p><b>In den Bebauungsplänen wurde unter Hinweise und Empfehlungen folgender Text aufgenommen:</b></p> <p><u>Telekommunikationsleitungen:</u></p> <p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für die Abstimmung, der in der Erschließung nötigen neuer Versorgungstrassen wird gebeten die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) über den zentralen Posteingang (<a href="mailto:t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de">t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de</a>) der Telekom Deutschland GmbH zuzusenden.</p>
------	---	---

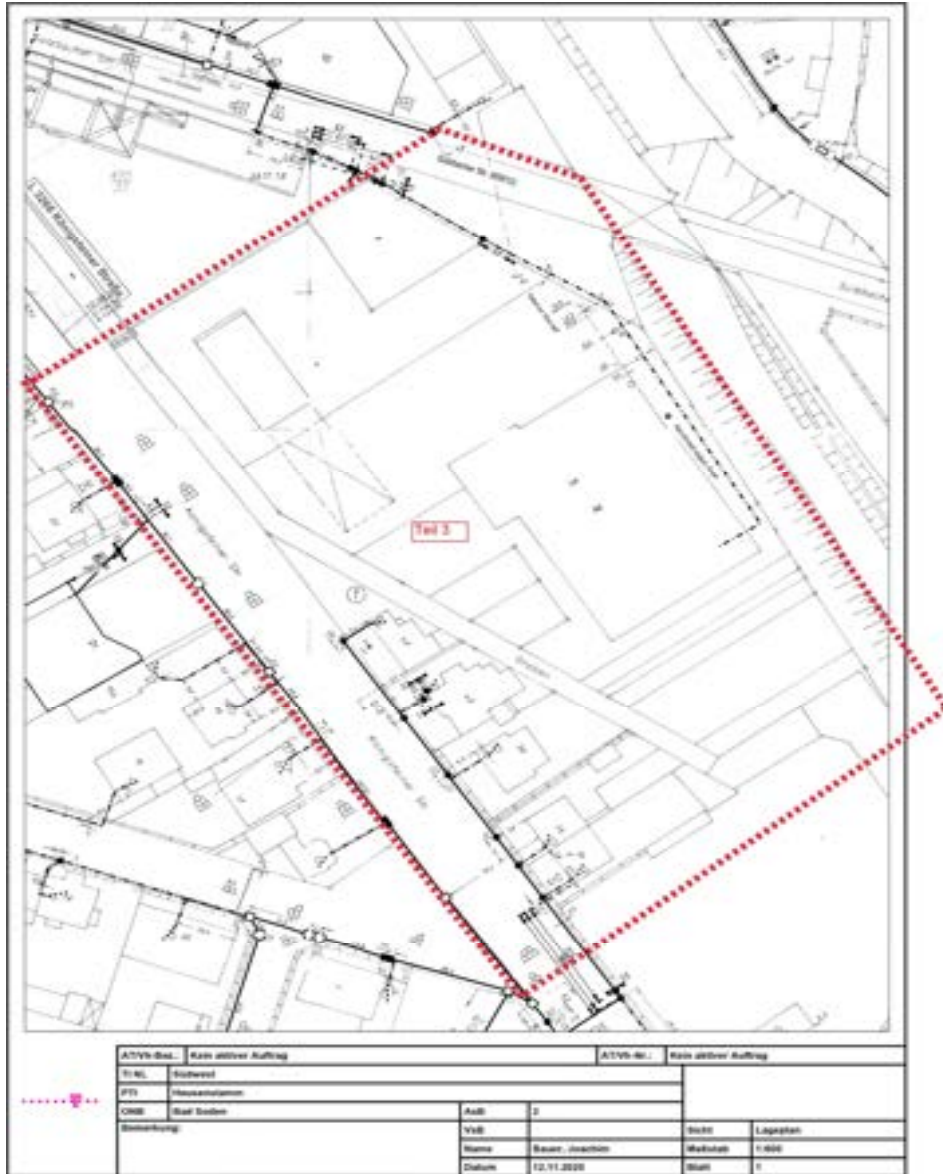
13,3 **Anlage 1**








13,5 **Anlage 3**



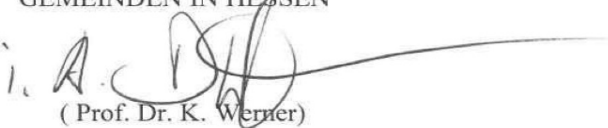
	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
14	<b>Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss, Fachbereich Ländlicher Raum</b>	Schreiben vom 29.10.2020
		Eingegangen am 02.11.2020
14,1	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus                      Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“                      Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</p> </div> <p>Ihr Schreiben vom 23.10.2020</p> <p>Sehr geehrter Herr Serba,                      sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.</p>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
14,2	<p><b>1. Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ sollte ursprünglich gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Da eine Versiegelung von rund 75.000 m<sup>2</sup> errechnet wurde, ist § 13a BauGB nicht mehr anwendbar. Die Teilbereiche I und III umfassen eine Fläche von insgesamt rund 10,8 ha. Teilbereich II des Plangebiets nimmt eine Fläche von rund 2,23 ha in Anspruch.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus werden die Teilbereiche I und III sowie der Teilbereich II im Folgenden separat voneinander betrachtet. Die jeweiligen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen werden ebenfalls einzeln für jeden Teilbereich innerhalb des Bebauungsplans betrachtet.</p>	<p><u>1. Allgemeine Hinweise:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
14,3	<p><b>2. Teilbereich I und III</b></p> <p><b>2.1 Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b></p> <p>In den überwiegend bebauten Teilbereichen I und III sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Gewerbeflächen geschaffen werden. Besonders in den Mischgebietsbereichen soll hierdurch ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Momentan drohen gewerbliche Nutzungen durch Wohnnutzungen verdrängt zu werden.</p> <p>Neben der Sicherung der Gewerbenutzung stehen insbesondere bauliche Erweiterungen, mögliche partielle Neustrukturierungen der Flächen sowie die Schaffung einer Radwegeverbindung im Raum.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</u></p> <p><u>2.1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
14,4	<p><b>2.2 Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Teilbereichs I umfasst eine Fläche von rund 9,57 ha und der Geltungsbereich des Teilbereichs III umfasst eine Fläche von rund 1,23 ha. Im RPS/RegFNP 2010 ist der Teilbereich I als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ ausgewiesen. Der Teilbereich III ist als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird der Teilbereich I als „Gewerbegebiet“ und Teilbereich III als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Eine entsprechende Berichtigung des RPS/RegFNP 2010 ist somit erforderlich.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</u></p> <p><u>2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP):</u></p> <p>Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt aus, dass der Bebauungsplan als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden und eine Anpassung der Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS /RegFNPs zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
14,5	<p><b>2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b></p> <p>Nach erfolgter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Teilbereiche I und III ergibt sich für Teilbereich I ein Biotopwertüberschuss von 165.452 Biotopwertpunkten. In Teilbereich III entsteht ein Biotopwertüberschuss von 23.403 Biotopwertpunkten. Demnach ergibt sich in beiden Teilbereichen rechnerisch eine Erhöhung des Biotopwertes um rund 190.000 Biotopwertpunkte. Somit werden für diese beiden Teilbereiche keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich I und III:</u></p> <p><u>2.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>


	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
14,6	<p><b>3. Teilbereich II</b></p> <p><b>3.1 Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b></p> <p>Auf dem ehemaligen Gelände der Süwag wird beabsichtigt, eine Stützpunktfeuerwehr mit ergänzenden Büro- und Wohnnutzungen zu errichten. Die derzeit in der Hunsrückstraße liegende Feuerwehrrache erfüllt nicht mehr die Anforderungen an eine moderne Feuerwehr. Auf dem ehemaligen Gelände der Süwag soll daher eine neue Hauptfeuerwehrrache errichtet werden. Darüber hinaus sollen im Südosten des Plangebiets Wohnungen für Angestellte der Feuerwehr errichtet werden. Im Nordwesten des Plangebiets soll zusätzlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>3.1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
14,7	<p><b>3.2 Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010</b></p> <p>Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird der Teilbereich II als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ ausgewiesen. Der gültige Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (UVF) weist das Gesamtgebiet des Bebauungsplans Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ als „Siedlungsfläche“ aus. Da Teilbereich II im Bebauungsplan als „Gewerbe- und Mischgebiet“ sowie als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen wird, ist eine Berichtigung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP):</u></p> <p>Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt aus, dass durch die Planung die Grundzüge des RegFNP nicht berührt werden und somit eine spätere Berichtigung des RegFNP möglich ist.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
14,8	<p><b>3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b></p> <p>Nach erfolgter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich innerhalb des Teilbereichs II eine Biotopwertdifferenz von 44.979 Biotopwertpunkten. Nach den erfolgten Abbrucharbeiten der Baulichkeiten der Süwag bzw. zu Beginn des Bauleitplanprozesses wies der Bestand eine geringere Wertigkeit im naturschutzrechtlichen Sinne auf. In der gesamtheitlichen Betrachtung kann der Eingriff durch die Freilegung des Sulzbaches und die Anlage der Überschwemmungsmulde als ausgeglichen angesehen werden.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahmen werden demzufolge nicht erforderlich.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>3.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
14,9	<p><b>4. Fazit</b></p> <p>Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung werden seitens unserer Behörde begrüßt. Dadurch, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans abgegolten wird, werden keine zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Zum derzeitigen Planungsstand werden öffentliche Belange der Landwirtschaft durch den Bebauungsplanvorentwurf nicht beeinträchtigt.</p> <p>Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Freundliche Grüße Im Auftrag</p>  <p>Linden</p>	<p><u>4. Fazit:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
15	<b>Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen</b>	Schreiben vom 03.11.2020
		Eingegangen am 04.11.2020
15,1	<p><b>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus</b>  <b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b>  <b>Ihr Schreiben vom 23.10.2020</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unter den Bedingungen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und</li> <li>2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,</li> </ol> <p>haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</p>	<p><u>Allgemein:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
15,2	Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.	<p><u>Kosten:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
15,3	Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.	<p><u>Umwandlung von Flächen:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
15,4	Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.	<p><u>Kosten Bebauungsplan:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
15,5	<p>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN</p> <p> ( Prof. Dr. K. Werner)</p>	<p><u>Finanzielle Verpflichtungen:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
16	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Schreiben vom 09.11.2020
		Eingegangen am 11.11.2020
16,1	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Laier, sehr geehrter Herr Serba,</p> <p>gegen die o.g. Bauleitplanung gibt es aus meiner Sicht keine Einwände. Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt. Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) Außenstelle Kaiserslautern am Verfahren beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Marina Stollenwerk</p>	<p><u>Allgemein:</u> Vom Eigentum des Bundes betroffene Flächen im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>


	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
17	<b>Abwasserverband Main-Taunus</b>	Schreiben vom 20.11.2020
		Eingegangen am 25.11.2020
17,1	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“</b>  <b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b>  <b>Ihr Schreiben vom 23.10.2020</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zu den Vorentwürfen des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Bad Soden am Taunus wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe <u>keine</u> Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.</li> </ol>	<p><u>1. Bauwerke / Sammler:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17,2	<ol style="list-style-type: none"> <li>Das im Bestand im Teilbereich I und III bereits weitgehend bebauten Plangebiet mit einer Flächengröße von insgesamt rund 13 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten <u>Schmutzfrachtberechnung (SMUSI)</u> für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits entsprechend berücksichtigt.</li> </ol>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereiche I und III:</u></p> <p><u>2. Schmutzfrachtberechnung (SMUSI):</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17,3	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die <u>vorhandene</u> Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 weitgehend im <u>Mischsystem</u>. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden <u>Schmutzwassers</u> und des anfallenden und zum Abfluss gelangenden <u>Niederschlagwassers</u> erfolgt über die städtische Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) bis zur Regenentlastungsanlage B2 „Regenüberlaufbecken (RÜB) Bad Soden“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Frankfurt-Unterlandebach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.</li> </ol>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereiche I und III:</u></p> <p><u>3. Mischsystem im Teilbereich</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
17,4	<p>4. In der Schmutzfrachtberechnung von 2014 wurde gemäß dem Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Bad Soden am Taunus der Teilbereich II des Plangebietes hinsichtlich der zukünftigen Entwässerung im <u>Trennsystem</u> berücksichtigt.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>4. Trennsystem</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17,5	<p>5. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.</p>	<p><u>5. Entlastungsanlagen:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17,6	<p>6. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der <u>zukünftig</u> vor allem im Teilbereich II zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisiert Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2-3 Jahren erfolgt, für den <u>neuen IST- und Prognose-Zustand (ca. 2020)</u> entsprechend berücksichtigt werden.  Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Frankfurt-Unterliederbach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.</p>	<p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>6. Aktualisierung Schmutzfrachtberechnung:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
17,7	<p>7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Befestigungen auf privaten Grundstücksflächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau</li> <li>- Extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (z. B. von Garagen und Carports)</li> <li>- Ableitung, Sammlung und Rückhaltung des auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung oder Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.</li> </ul> <p>werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p>	<p><u>7. Belange Schutzgüter Wasser und Boden:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17,8	<p>8. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus <u>grundsätzlich</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und</li> <li>- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.</li> </ul> <p>Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.</p> <p>Zisternen von an den Sulzbach angrenzenden Grundstücken, bei denen der Überlauf über Zuleitungskanäle an den Sulzbach anzuschließen ist, müssen durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen Rückstau vom Sulzbach her geschützt werden.</p>	<p><u>8. Zisternen:</u>  Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen, nach der Retentionszisternen zu errichten und Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung und /oder die Brauchwassernutzung zu verwenden ist. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.</p> <p><b>Der Anregung wurde Rechnung getragen.</b></p>

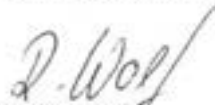
	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
17,9	<p>9. Der Abwasserverband Main-Taunus ist für die Gewässerunterhaltung des im Teilbereich II und III des Plangebietes verlaufenden Sulzbaches zuständig. Dies beinhaltet die Unterhaltung des Gewässerbettes. Für die Unterhaltung der außerhalb davon gelegenen Überschwemmungsgebietsflächen bzw. Retentionsflächen sind jedoch die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.</p>	<p><u>9. Zuständigkeit Gewässerunterhaltung z.B. Retentionsflächen:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17,10	<p>10. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus im Jahr 2007 erstellten Hochwasserschutzkonzept (HWSK) für das Einzugsgebiet des Sulzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches, liegt der Teilbereich II und III des Plangebietes zum Teil im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).</p> <p>Auch in dem durch das Land Hessen erstellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) für das Einzugsgebiet Sulzbach/Liederbach und den zugehörigen Hochwassergefahren- und Risikokarten legen Teilflächen im Teilbereich II und III des Plangebietes im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie einem extremen Hochwasser (HQextrem).</p>	<p><u>10. Hochwasserschutzkonzept und Hochwasserrisikomanagementplan:</u></p> <p>Wie in der Begründung dargelegt, wird derzeit ein Genehmigungsverfahren über ein neu abzugrenzendes Überschwemmungsgebiet durchgeführt.</p> <p>Die erwähnten Hochwasserrisikokarten beziehen sich auf den Zustand vor der Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens. Welchen Einfluss die Maßnahme auf die künftige Abgrenzung des Hochwasserrisikogebiets hat, ist derzeit noch nicht geklärt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
17,11	<p>11. Durch die geplante Neubebauung im Teilbereich II kommt es zu einem Verlust an Überschwemmungsgebietsflächen bei einem HQ100. Der dadurch resultierende Verlust an Retentionsraum bzw. Retentionsvolumen bezogen auf ein 100-jährliches Abflussereignis wurde von der Stadt Bad Soden ortsnahe durch den Bau eines Retentionsbeckens bzw. einer Retentionsmulde über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen, so dass auch der vorhandene Lebensmittelmarkt im Teilbereich III zukünftig außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen wird. Dies muss vom Land Hessen bei der Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) für das Einzugsgebiet Sulzbach/Liederbach sowie des zukünftig rechtskräftig neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Sulzbaches entsprechend berücksichtigt werden.</p>	<p><u>11. Berücksichtigung Retentionsmulde für die Aktualisierung des Hochwasserschutzkonzept und Hochwasserrisikomanagementplan:</u> s. Pkt. 10 <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>


	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
17,12	<p>12. Die nachrichtliche Darstellung des aktuellen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Sulzbeches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) in der Planzeichnung zum Bebauungsplan und die Hinweise auf die hiermit verbundenen wasserrechtlichen Vorschriften gemäß WHG und HWG werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Goebel  Techn. Geschäftsführer</p> <p>Spitzbart  Kaufm. Geschäftsführerin</p>	<p><u>12. Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>


	Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen	Beschlussvorschläge
18	<b>Gemeinde Sulzbach</b>	Schreiben vom 23.11.2020 Eingegangen am 26.11.2020
18,1	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden B-Plan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ hier: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben von den Vorentwürfen des B-Plans Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ mit Datum 26.10.2020 (Anschreiben vom 23.10.2020) Kenntnis genommen.</p>	<p><u>Allgemein:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
18,2	<p>Es wird auf die zurückliegend vorgetragenen Anregungen, insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Bereich des Verkehrsknotens L 3266 / L 3014 sowie der Leistungsfähigkeit der L 3014, in den früheren Verfahrensschritten zum B-Plan verwiesen.</p>	<p><u>Verkehrsbelastung:</u> 2011 wurde der Verkehrsknoten der L 3266 und der L3014 ertüchtigt bzw. ausgebaut. In den für diese Zwecke durchgeführten Verkehrsuntersuchungen wurde das Bebauungsplangebiet, das seinerzeit schon bebaut war, bereits berücksichtigt. Zur Überprüfung der heutigen Verkehrsbelastung hat die Stadt Bad Soden eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Ergebnisse sollen im weiteren Planverlauf in der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert werden. <b>Der Anregung wird Rechnung getragen.</b></p>
18,3	<p>Die Anregungen werden hiermit erneut vorgetragen und sind unter den aktuellen Gegebenheiten erneut zu prüfen. Negative Auswirkungen auf die Gemeinde Sulzbach (Taunus) sind unter allen Umständen auszuschließen.</p> <p>Die Stellungnahmen der Gemeinde Sulzbach (Taunus) vom 31.05.2012, vom 30.01.2013 und vom 21.08.2013 sind diesem Schreiben beigelegt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Elmar Bock Bürgermeister</p>	<p><u>Verweis auf die Stellungnahmen vom 31.05.2012, 30.01.2013 und 21.08.2013:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> siehe hierzu Punkt 18,4 bis 18,10</p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
18,4	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus</b>  <b>hier: Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“, Stadtteil Bad Soden</b>  <b>Verfahren nach § 4 (1) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Gemeindevorstand der Gemeinde Sulzbach (Taunus) nimmt den Bebauungsplanentwurf Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus zur Kenntnis.</p> <p>Seitens der Gemeinde Sulzbach (Taunus) werden erhebliche Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden externen Verkehrsbelastungen im Bereich des Verkehrsknotens L3266/L3014 sowie der Leistungsfähigkeit der L3014, insbesondere in Richtung Schwalbach am Taunus vorgetragen. Im Rahmen der weitergehenden Planung der Stadt Bad Soden am Taunus sollen die Verkehrsauswirkungen auf das Straßennetz in der Gemarkung Sulzbach (Taunus) untersucht werden. Es ergeht der Hinweis, dass auf Grund eigener Knotenstromzählungen vom September 2011 der Verkehrsknoten L3266/L3014 an der Kapazitätsgrenze (QSV:E) angelangt ist.</p>	<p><b><u>Stellungnahmen Gemeinde Sulzbach</u></b>  <b><u>Schreiben vom 31.05.2012, Eingang am 01.06.2012:</u></b></p> <p><u>Verkehrsbelastung</u>  s. Stellungnahme Pkt. 18,2</p>
18,5	<p>Die Festsetzungen von Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden begrüßt. Auf Grund des notwendigen Hochwasserschutzes als Unterlieger am Bachlauf des Sulzbachs wird vorgetragen, dass der geplante Anschluss des Überlaufs der Zisternen nur in zeitverzögerter, gedrosselter Form zu erfolgen hat. Es ist sicherzustellen, dass die Zisternen immer über das notwendige Stauvolumen verfügen müssen, um Niederschläge, auch bei Starkregenereignissen aufnehmen zu können.</p>	<p><b><u>Stellungnahmen Gemeinde Sulzbach</u></b>  <b><u>Schreiben vom 31.05.2012, Eingang am 01.06.2012:</u></b></p> <p><u>Zisternenanbindung Überlauf / Zisternenvolumen :</u>  s. Stellungnahme Pkt. 17,8</p>



	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
18,6	<p>Es wird angeregt, eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung durch geeignete Maßnahmen, z. B. einer besseren Wegeverbindung zum Bahnhof Bad Soden am Taunus oder eines weiteren S-Bahn-Haltepunktes vorzuschlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Renate Wolf Bürgermeisterin</p>	<p><b><u>Stellungnahmen Gemeinde Sulzbach</u></b>  <b><u>Schreiben vom 31.05.2012, Eingang am 01.06.2012:</u></b></p> <p><u>Verbesserung ÖPNV-Anbindung:</u>            Eine Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse ist in die heutige Planung bereits mit aufgenommen. Weiterhin wurden Vorkehrungen im Teilgebiet II getroffen, die eine Wegeverbindung zu einem zusätzlichen Haltepunkt ermöglichen.</p> <p><b>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</b></p>
18,7	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus            Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“,            Teilbereich II            Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Gemeindevorstand nimmt vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“, Teilbereich II, Stadtteil Bad Soden, der Stadt Bad Soden am Taunus Kenntnis.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird auf die Stellungnahme vom 31.05.2012 zum Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ verwiesen.</p>	<p><b><u>Stellungnahmen Gemeinde Sulzbach</u></b>  <b><u>Schreiben vom 30.01.2013, Eingang am 31.01.2013:</u></b></p> <p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>Verweis auf Stellungnahme vom 31.05.2012:</u>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
18,8	<p>Vom Grundsatz her begrüßt der Gemeindevorstand die Offenlegung einer ca. 85m langen Verrohrungsstrecke des Sulzbachs bei gleichzeitiger Schaffung eines Retentionsraums bzw. einer notwendigen Geländemodellierung. Im Rahmen der Beteiligung des hierfür notwendigen Plangenehmigungsverfahrens zur Änderung der Überschwemmungsgebiete des Sulzbachs wird die Gemeinde Sulzbach (Taunus) als Unterlieger die Maßnahmen jedoch sorgfältig und kritisch prüfen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen In Vertretung</p>  <p>Peter Hoppe Beigeordneter</p>	<p><b><u>Stellungnahmen Gemeinde Sulzbach</u></b> <b><u>Schreiben vom 30.01.2013, Eingang am 31.01.2013:</u></b></p> <p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>Offenlegung Sulzbach und Retentionsraum:</u> Die Herstellung des Überschwemmungsbeckens ist zwischenzeitlich erfolgt.</p> <p><b>Die Anregung wurde berücksichtigt.</b></p>
18,9	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“, Teilbereich II Beteiligung gem. § 4 a (3) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung nach § 4 a (3) BauGB wird auf die Stellungnahme vom 31.05.2012 bzw. 30.01.2013 zum Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“ verwiesen.</p>	<p><b><u>Stellungnahmen Gemeinde Sulzbach</u></b> <b><u>Schreiben vom 21.08.2013, Eingang am 23.08.2013:</u></b></p> <p><u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>Verweis auf die Stellungnahmen vom 31.05.2012 und 30.01.2013:</u> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen</b>	<b>Beschlussvorschläge</b>
18,10	<p>Es ist der Nachweis zu führen, dass sich durch die Einleitung des Niederschlagswassers die Hochwassersituation in der Gemarkung Sulzbach (Taunus) nicht verschärft. Es wird die Festsetzung einer verbindlichen Niederschlagswassernutzung zur Schaffung des notwendigen Puffervolumens in den Zisternen empfohlen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Renate Wolf Bürgermeisterin</p>	<p><b><u>Stellungnahmen Gemeinde Sulzbach</u></b> <b><u>Schreiben vom 21.08.2013, Eingang am 23.08.2013:</u></b> <u>Betrifft ausschließlich BP Nr. 50 Teilbereich II:</u></p> <p><u>Zisternenanbindung Überlauf / Zisternenvolumen :</u> s. Stellungnahme Pkt. 17,8</p>