

Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"



**Beschlussvorschläge für die Abwägung der Stellungnahmen
aus der Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

Stand: 06.08.2024

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Entwurfs im Zeitraum vom 02.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024. Dies wurde ortsüblich am 15.03.2024 bekanntgemacht.

Die Bürgerinnen und Bürger hatten während dieses Zeitraums Gelegenheit zur Einsicht und Abgabe von Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen zur Planung.

Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger mit Anregungen und / oder Hinweisen werden wie folgt zur Behandlung vorgeschlagen:

1	Bürger 1, Stellungnahme vom 05.05.2024	
1.1	<p><u>Inhalt:</u> "... wir haben uns mit unserem Rechtsanwalt _____ kurzgeschlossen und Ihr Antwortschreiben vom März 2024 durchgesprochen. Wir machen zum jetzigen Zeitpunkt nichts, aber bitte studieren Sie unsere Kommentare und Anmerkungen."</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis auf den beigefügten Schriftverkehr und die darin getroffenen Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Anlagen
zu 1**

Sehr geehrter Herr (Rechtsanwalt)

wir hoffen doch sehr, dass Sie einen schönen Urlaub hatten.

Letzten Mittwoch saß ich mit Herrn , einem Nachbarn von mir, zusammen und haben nochmal das Antwortschreiben der Stadt Bad Soden studiert. Sie haben recht, bezgl. einiger Punkte hat sich unsere Intervention über Sie gelohnt.

1. Die Verbindungslinie vom First des Medico Palais zum First des Hauses Waldstraße 9 wird laut Projektierung in der Höhe nicht überschritten.

2. Entwässerungsmulden sollen das Oberflächenwasser des Burgberges geregelt in die Kanalisation abführen. Herr ergänzte: Das Abfließen des Oberflächenwassers soll durch vergrößerte Retentionszisternen, durch Gründächer, Erhalt eines Großteils des Baumbestandes, Neuanpflanzungen, versicherungsfähige Freiflächenbefestigungen sowie Entwässerungsmulden und -rinnen gewährleistet werden. Das restliche Oberflächenwasser wird dann gedrosselt - davon geht man aus - in die Kanalisation geleitet. Unabhängig von der Burgberg-Bebauung ist dann eine Erneuerung des Kanals geplant, der dann hinreichend dimensioniert sein sollte.

3. Es wird drei Tiefgaragen geben, aber nur zwei Ein- bzw. Ausfahrten.

4. Es sollen nicht mehr als 30 Wohneinheiten entstehen

5. Es steht noch gar nicht fest, wann mit dem Um- und Ausbau des Medico Palais begonnen wird.

6. Es gibt noch gar keinen Investor für das Burgberggelände und damit steht natürlich noch gar nicht fest, wann mit der Bebauung begonnen wird.

7. Auf jeden Fall hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplanentwurf Nr. 76 beschlossen.

8. Hinsichtlich der Geologie ist wohl eine genauere Begutachtung auf Planungsebene nicht erforderlich, soll aber im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung zwingend erfolgen.

Wir gehen nun davon aus, das das Verfahren weiterläuft. Aber sollten wir entscheiden, einen weiteren Brief an die Stadt zu schreiben, und da warten wir auf Ihre Empfehlung, dann wollen wir auf jeden Fall deutlich machen, dass wir kontrollieren werden, ob das Zugesagte auch wirklich eingehalten wird. Auch sollte dann festgehalten werden, dass wir uns möglichst kurze Aushub- und Rohbauphasen wünschen, denn die machen Krach und Dreck.

Schauen Sie mal drüber, vielleicht können wir ja noch einige Einwendungen erneut vorbringen.

Anlagen
zu 1

Von:
Betreff: AW: Burgberg Antwort der Stadt Bad Soden vom März 2024
Datum: 1. Mai 2024 um 17:16
An:
Kopie:



Sehr geehrter Herr

ich habe die Änderungen der Planung und die Stellungnahme der Stadt geprüft. Auch ich stelle fest, dass die Stadt die von uns vorgebrachten Einwendungen ernsthaft erwogen und berücksichtigt hat und den Anregungen ~~aj~~ überwiegend – wenn auch nicht in Gänze - gefolgt ist.

Im Ergebnis konnte so eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhen und Anzahl Wohneinheiten) erreicht werden, und die Stadt konnte für das Thema der Geologie und Hydrologie sensibilisiert werden.

Nur den Einwendungen zur Verkehrsbelastung wurde gänzlich nicht gefolgt.

Ich meine, dass Sie gegenwärtig nicht mehr erreichen können. Der Bebauungsplan wird aller Voraussicht nach so beschlossen. Rechtsfehler hieran kann ich nicht erkennen. Die Dauer der Bauarbeiten ist kein Thema für die Bauleitplanung, sondern für die spätere Umsetzung.

Deshalb halte ich es nicht für erforderlich, ein weiteres Einwendungsschreiben an die Stadt zu richten. Sinnvoll könnte allenfalls ein Schreiben sein, mit dem Ihre Einwendungen zum Verkehr aufrechterhalten werden. Nach meiner Einschätzung würde das aber nicht zu einer Änderung führen.

Wenn Sie gleichwohl (alte oder neue?) Einwendungen vorbringen möchten, können Sie mir diese bis spätestens kommenden Freitag mitteilen. Die Frist für die Stellungnahme endet am kommenden Montag.

Ich bedanke mich für die konstruktive Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

2	Bürger 2, Stellungnahme vom 06.05.2024	
2.1	<p><u>Inhalt:</u> "... Im Folgenden möchte ich meine Anregungen / Einwendungen zu dem sich aktuell in Auslage befindlichen Bebauungsplan – Entwurf 76 Burgberg Stellung nehmen. Zunächst einmal möchte ich mich für den offenen Dialog zu diesem Thema bedanken und freue mich zu sehen, daß diverse Anregungen sich in dem aktuellen Entwurf wieder finden. Darauf aufbauend möchte ich folgende Punkte anregen und bekräftigen:</p> <p>Trennung des Verfahrens bez-. Medico Palais und (privater) Hang. Ich kann nach wie vor nicht nachvollziehen, warum das Bebauungsplanverfahren nicht „einfach“ getrennt werden kann für das Areal des Medico Palais und des privaten Hanges. Ihre Erläuterungen bis dato sind nicht überzeugend. Nachvollziehbar ist, daß die Stadt den Umbau des Medico Palais zügig voran bringen will. Nicht nachvollziehbar ist, warum damit unbedingt der Hang auch beplant werden muss. Durch die Entwicklung des Medico Palais ist klar, daß dieses Gebäude / dieser Komplex prägend / führend für die Gestaltung des gesamten Areals sein wird, sprich, der Hang muss sich dem unterordnen – einschliesslich der Aspekte des Denkmalschutzes. Parallel wird aktuell an der Weiterentwicklung der Innenstadt gearbeitet. Durch das aktuelle Vorgehen raubt die Stadt sich jeder Option auch den Hang in die Gesamtplanung der Kernstadt vor dem Hintergrund eines neuen Rathauses im Medico Palais zu berücksichtigen. <i>Ein zwingender Grund beide Areale parallel zu beplanen liegt nicht vor. Die Vorteilsargumente einer Aufspaltung der Verfahren überwiegen.</i> <u>Ich rege hiermit an, das Verfahren für den Bebauungsplan 76 unverzüglich auf zwei Verfahren aufzuteilen und zunächst jenes für das Medico Palais abzuschließen.</u></p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan soll aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des unter Denkmalschutz stehenden Medico-Palais und des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Burgbergturms zur vorgesehenen Wohnbebauung als Gesamtplan zur Rechtskraft gebracht werden, damit die städtebaulichen Auswirkungen der Neubebauung auf den denkmalgeschützten Bereich bestmöglich erfasst werden können.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung sind weder seitens der Öffentlichkeit noch der Behörden Anregungen eingegangen, die eine erhebliche Verzögerung bewirken und damit die Realisierung des Umbaus des Medico-Palais zum Rathaus beeinträchtigen könnten. Auch ist nicht zu erkennen, inwieweit die Planungen zur Entwicklung der Innenstadt Einfluss auf die vorgesehene Wohnbebauung nehmen könnten.</p> <p>Demgegenüber besteht aber im Stadtgebiet wie auch in der gesamten Rhein-Main-Region nach wie vor ein sehr hoher Bedarf an Wohnraum, dem auch, wie im vorliegenden Fall, durch Maßnahmen der Innenentwicklung entsprochen werden kann.</p> <p>Es wird daher keine Veranlassung gesehen, für die vorgesehene Wohnbebauung zu einem späteren Zeitpunkt einen separaten Bebauungsplan aufzustellen.</p>
2.2	<p><u>Verkehrssituation</u> Leider finden Vorkehrungen für die Regelung des Verkehrsproblems (An- / Abfahrt, Parken) sich nicht im aktuellen Entwurf. In den Erläuterungen wird auf andere Möglichkeiten des Bebauungsplanes verwiesen, wie z.B. Beschilderung.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zahl der realisierbaren Wohnungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam begrenzt. Auch bei einer maximalen</p>

	<p><u>Ich rege an, daß die Stadt das Verkehrskonzept, egal wie es formell geregelt wird, gesamthaft parallel zur Verabschiedung des Bebauungsplanes, festlegt, um hier Klarheit zu schaffen.</u></p> <p><u>Weiterhin rege ich an, hier ein gem. dem Entwurf denkbare „worst case“ Szenario darzustellen.</u></p>	<p>Ausnutzung ist nicht nachvollziehbar, inwieweit die Umsetzung der Wohnbebauung zu verkehrlichen Problemen führen sollte.</p> <p>Für die hinzukommenden KFZ müssen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet werden. Die Zufahrten zur Schillerstraße und zur Waldstraße werden begrenzt. Bei regelhaftem und der Situation angemessenen Verkehrsverhalten sind daher keine zusätzlichen Gefahrensituationen erkennbar, die nicht durch verkehrsordnende Maßnahmen wie z.B. Parkraumbewirtschaftung oder Neuordnung von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ausgeglichen werden könnten.</p> <p>Verkehrsordnende Maßnahmen können bei Bedarf auch kurzfristig durch die städtische Abteilung Sicherheit, Ordnung und Prävention umgesetzt werden, hierfür ist kein formelles Verfahren erforderlich.</p> <p>Das Mobilitätskonzept der Stadt als Rahmenplan für die künftige Verkehrs- und Mobilitätsplanung wurde bereits 2021 verabschiedet und der Öffentlichkeit vorgestellt, vgl. https://www.bad-soden.de/stadt/stadtplanung-verkehr/verkehr-parken/mobilitaetskonzept/. Aufbauend auf einer umfassenden Bestandsanalyse und -bewertung wurden für 13 Handlungsfelder 37 Maßnahmenbündel entwickelt, die fortschreitend umgesetzt werden. Zum Stand der Umsetzung s.a. http://www.bad-soden-mobilitaet-vernetzen.de/. Für die Aufstellung eines weiteren Verkehrskonzeptes wird kein Erfordernis gesehen.</p>
<p>2.3</p>	<p>Gartenhäuser</p> <p>Der aktuelle Entwurf sieht vor, daß es die Möglichkeit gibt, 30 m² große Gartenhäuser in den Grünflächen zu erstellen. Diese Gartenhäuser werden nicht näher beschrieben und definiert.</p> <p>Bitte erläutern Sie, warum und mit welchem Ziel die Gartenhäuser aufgenommen wurden. Der Sinn erschliesst sich mir nicht und die Größe lässt befürchten, daß es sich hier um Ferienhäuser handeln könnte.</p> <p>Entsprechende bitte ich darum, die Begründung der Gartenhäuser zu erläutern, diese ggf. zu streichen und / oder die Ausführung näher zu definieren.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist geregelt, dass Gartenlauben nur bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig sind. Bei einer üblichen Höhe von 2,5 m entspricht dies einer Grundfläche von 12 qm. Dies ist die Gebäudegröße, die gemäß Hessischer Bauordnung als Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten ohne Baugenehmigung zulässig ist. Die Errichtung von Ferienhäusern wird durch diese Festsetzung nicht abgesichert.</p>

2.4**Zulässige Flächen / Höhen / Anzahl Wohneinheiten**

Als Laie verstehe ich die Definition / Festlegung der Flächen / Höhen nicht wirklich. Ich verstehe auch nicht, warum der Entwurf keine GRZ / GFZ Vorgaben macht.

Auch wenn die Höhen festgelegt sind, ergeben sich nach meiner Kenntnis immer noch Möglichkeiten diese zu überschreiten durch Staffelgeschosse, „technisch notwendige“ Aufbauten etc.

Bez. WA2 sprechen Sie von Einzel- und / oder Doppelhäusern – das verstehe ich nicht genau. In WA2 entstehen doch Mehrparteienhäuser – oder?

Ich rege, daß Sie hier eine „worst case“ Betrachtung vorlegen um die effektiven Spielräume des aktuellen Entwurfs darzulegen. Welche Grundflächen und Höhen und Anzahl an Wohneinheiten

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begrifflichkeiten und Festsetzungen nachfolgend zu erläutern.

Es gibt nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung unterschiedliche Möglichkeiten, das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen. Dabei geht es immer um die Grundfläche der Gebäude und ihre Höhe.

In der vorliegenden Planung werden die höchstens zulässigen Grundflächen der Gebäude im WA 1 durch qm-Angabe und im WA 2 durch die zeichnerisch dargestellten sog. "Baufenster" (= überbaubare Grundstücksflächen) eindeutig definiert. Die Festlegung einer GRZ (Grundflächenzahl), die als Verhältniszahl nur die Relation zwischen Grundstücksgröße und Gebäudegröße regelt, ist hier nicht zielführend, da Grundstücksgrößen auch unabhängig von Bebauungsplänen veränderbar sind. Lediglich im WA 2 wird für die insgesamt mögliche Flächenbefestigung auf dem Baugrundstück, die neben dem Gebäude auch z.B. Terrassen umfasst, eine GRZ festgesetzt, um hier in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße etwas Spielraum für Freiflächengestaltung und Nebenanlagen zu geben.

Die Höhe der Gebäude wird in der vorliegenden Planung zum einen durch die Angabe der zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich durch die Angabe der absoluten Gebäudehöhe definiert. Da im Plan auch die Höhenlinien mit den Geländehöhen eingetragen sind, kann hierdurch durch einfache Rechenoperation z.B. die mögliche Gebäudehöhe über der vorhandenen Geländehöhe berechnet werden. Auch hier ist die Festlegung einer GFZ (Geschossflächenzahl) als Verhältniszahl zwischen Grundstücksgröße und realisierbarer Geschossfläche nicht zielführend.

Die Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten wie z.B. Solaranlagen geringfügig überschritten werden, da diese stadträumlich nicht so wirksam sind wie die Oberkante der Gebäude selbst.

Zu Einzel- und Doppelhäusern: Mit Einzelhäusern sind keine "Einfamilienhäuser" gemeint. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist dabei unerheblich.

<p>2.5</p>	<p>Bäume</p> <p>Der Entwurf sieht einen umfassenden Erhalt der aktuellen Bäume vor. Gleichzeitig werden Vorgaben gemacht, wie vorzugehen ist, wenn dann doch einmal ein Bestandsbaum „abgängig“ sein sollte.</p> <p>Das ist wachswenig formuliert und stellt keinen effektiven Schutz des aktuellen Baumbestandes dar. Es ist durchaus realistisch, daß alle Bäume „leider“ im Zuge der Bauarbeiten abgängig waren und nun Ersatz geschaffen wurde mit jungen Bäumen, die ann wieder 30 – 50 Jahre benötigen, bevor sie so aussehen wie heute.</p> <p>Im Entwurf wird auf die Komplexität des Baufeldes hingewiesen – daraus leite sich auch der bautechnische Aufwand ab – der dann wiederum ein enormes Risiko für die Bestandsbäume darstellt.</p> <p><u>Ich rege an, daß Sie eine Risikobewertung des Verlustes des aktuellen Bestandes machen und auf Basis dessen stringentere Vorgaben zum Schutz der Bäume machen.</u></p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten ist. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten. Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist ein Mindestabstand von 3 m zum Stamm einzuhalten. Werden die Maßnahmen der DIN fachgerecht umgesetzt, können die zum Erhalt festgesetzten Bäume auch im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden. Nichtsdestotrotz regelt der Bebauungsplan auch die Ersatzpflanzungen bei Abgängigkeit, da auch Bäume vor allem im innerstädtischen Bereich eine begrenzte Lebensdauer haben.</p> <p>Der explizite Verweis auf die Beachtung der DIN 18920 wird für ausreichend erachtet, um einen angemessenen Baumschutz bei Baumaßnahmen zu gewährleisten.</p>
<p>2.6</p>	<p>Lärm</p> <p>Können Sie bitte erläutern, welche Vorgaben bezüglich Lärmschutz zu machen sind und wie sich das zum niedrigsten möglichen Standard eines Wohngebietes vergleicht?</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</p> <p>Die in einem Gebiet zulässigen Lärm-Emissionen und -Immissionen werden im Wesentlichen durch die Gebietsart bestimmt. Dies bezieht sich zunächst auf das Baugrundstück selbst. Vor dem Hintergrund der gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahme ist aber gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz auch die Nachbarbebauung zu betrachten.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Teilgebieten WA 1 und WA 2 um Allgemeine Wohngebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), in denen hinsichtlich des Lärmschutzes nur Nutzungen zulässig sind, die mit der Hauptnutzung Wohnen vereinbar sind. Es kann sich daher hier grundsätzlich keine Nutzung entwickeln, die zu unangemessener Störung der Wohnruhe führt.</p> <p>In der Umgebung sind teilweise Reine Wohngebiete nach BauNVO vorhanden, die einen etwas höheren Schutzgrad haben als Allgemeine</p>

		<p>Wohngebiete. Dies hat insofern Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan, als dass hier keine Nutzungen verwirklicht werden können, die in der Nachbarschaft zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des dortigen Schutzgrad führen würden.</p> <p>Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die die Einhaltung der Wohnruhe stützen, in dem z.B. die eigentlich auch in einem Allgemeinen Wohngebiet unter bestimmten Umständen zulässigen Tankstellen oder Gartenbaubetriebe generell ausgeschlossen werden.</p>
<p>2.7</p>	<p>Vorgehen der Stadt insgesamt</p> <p>Bis dato lief das Verfahren insbesondere zu Beginn durch einen intensiven öffentlichen Dialog. Der große Erfolg dieses Prozesses ist sicherlich die Entscheidung das Medico Palais als Rathaus der Stadt zu etablieren.</p> <p>Ich rege an / erwarte von der Stadt, daß das weitere Verfahren und auch die praktische Umsetzung der Bebauung und die damit verbundene Einhaltung der Planvorgaben genauso weiter führt.</p> <p>Praktisch gesprochen bedeutet das für mich folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Praktische – und für den Laien verständliche – Darstellung der möglichen maximalen Ausnutzung des Entwurfes sowie auch die Darstellung der Umsetzung der spezifischen Vorgaben für die Behandlung des Wassers • Darstellung der Stadt, wie die Vorgaben des Planes auch in der Praxis umgesetzt und beibehalten werden (s. Beispiel Bäume). Werden die Bauanträge öffentlich gemacht? Wie macht die Stadt den Abgleich zwischen Antrag und Bebauungsplan? Wie wird sicher gestellt, daß in der Bauphase alle Vorgaben eingehalten werden und sich Verantwortliche von falscher Umsetzung nicht durch überschaubare Strafzahlungen exkulpieren? 	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Anregungen betreffen nicht den Inhalt der Planung und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hat bereits auf unterschiedlichen Wegen der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Stellung zu beziehen. Dabei ist sie mit Modellen und 3D-Darstellungen, die auch für Laien verständlich und nachvollziehbar sind, weit über das übliche Maß der Präsentation von Plänen hinausgegangen.</p> <p>Neben dem Interesse der Öffentlichkeit an transparenten Prozessen der Stadtentwicklung sind allerdings auch immer die Grundsätze des Datenschutzes, hier vor allem in Bezug auf die Vorhaben privater Bauträgerinnen und Bauträger zu beachten. Bei der weiteren Information über die Umsetzung der Planung wird die Stadt daher wie bisher beiden Grundsätzen Rechnung tragen.</p> <p>Die Überwachung der Vorgaben des Bebauungsplans und die Bauabnahme mit der Prüfung, ob alle rechtlichen und technischen Vorschriften eingehalten worden sind, obliegt den dafür zuständigen Behörden, hier vor allem der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises.</p> <p>Der Umbau des Medico-Palais wird selbstverständlich durch die Stadt Bad Soden am Taunus selbst und den von ihr beauftragten Planungsbüros betreut. Festgestellte Baufehler werden nicht durch Strafzahlungen ausgeglichen, sondern sind durch die Firmen bzw. Planungsbüros selbst zu beheben. Dafür gibt es umfangreiche gesetzlich vorgeschriebene Haftungsregelungen und entsprechende Versicherungen für die am Bau Beteiligten.</p>

2.8	<p>Bevor dann der finale Entwurf in die Gremien zur Entscheidung gegeben wird, sollte noch einmal eine Bürgerversammlung stattfinden, die insbes. Das oben erwähnte denkbare „Worst Case“ Szenario darstellt und wie dieses verhindert wird. Gerne stehe ich Ihnen auch persönlich für weitere Fragen und Diskussionen zur Verfügung. Auch organisiere ich gerne die o.g. Bürger – Informationsveranstaltung."</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Anregung betrifft nicht den Inhalt der Planung und wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3 Bürger 3, Stellungnahme vom 05.05.2024</p>		
3.1	<p><u>Inhalt:</u> "... Wir möchten im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 76 folgende Anregung geben: Ergänzend zur bereits deutlich verbesserten Regelung zur Gestaltung von Parkflächen in Abschnitt WA1 regen wir an, die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten jeweils auf die gesamte Gebäudebreite zu erweitern (siehe Grafik anbei). Dies insbesondere da nun die Grundfläche in WA1 einheitlich auf 140m² angehoben wurde. Dies ermöglicht die Unterbringung auch einer Doppelgarage komplett innerhalb des Baukörpers und unterstützt somit das zu begrüßende Ansinnen des Bebauungsplans, Beeinträchtigungen der Sichtachsen und der Durchlüftung des Gebietes zu minimieren. Um einer übermäßigen Versiegelung von Flächen im Vorgartenbereich entgegenzuwirken, sollte gleichzeitig unabhängig von der Platzierung der Zufahrten bzw. Stellflächen in Bezug auf den Baukörper deren Gesamtbreite weiterhin auf die aktuell vorgesehenen 6m begrenzt werden. Insgesamt würde eine entsprechende Anpassung die Flexibilität in der Bebauung deutlich erhöhen ohne die Rahmenbedingungen des aktuellen Entwurfs in Bezug auf Sichtachsen, Durchlüftung sowie Flächenversiegelung zu verändern. Wir bitten um kurze Bestätigung des fristgerechten Zugangs."</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zufahrt zu den Gebäuden im Teilgebiet WA 1 durch die Vorgartenzone ist bereits jetzt über die gesamte Grundstücksbreite möglich. Einschränkend wirkt sich lediglich die Festsetzung aus, dass mindestens 50 % der Vorgartenzone zu begrünen sind. Es kann daher mit den bestehenden Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Doppelgarage untergebracht werden.</p>

Anlage zu 3.1



4 Bürger 4, Stellungnahme vom 06.05.2024

4.1 Inhalt:

"... zu Ihrem o.a Schreiben nehme ich in den folgenden Punkten Stellung, da mir Ihre Begründungen nicht schlüssig bzw dem Ziel, dass der Bebauungsplan eine sich in die Nachbarschaft, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, einfügende Bebauung gestalten soll, zuwiderlaufend sind

Zu 5 1 und 5 2 Die beiden Teilbereiche „Medico-Palais“ und „Wohnbebauung“ aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht zu trennen, sondern gemeinsam zur Rechtskraft zu bringen, ist nicht zwingend

Aus Denkmalschutzgründen wäre sogar zu vertreten, dass das Grundstück neben dem Medico-Palais nicht bebaut wird und als Parkanlage erschlossen wird

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es ist Planungsabsicht der Stadt, vor dem Hintergrund des nach wie vor bestehenden großen Bedarfs an Wohnraum in Bad Soden am Taunus und der gesamten Region die Innenentwicklung zu fördern und im Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich abzusichern. Dies wäre mit der Festsetzung einer weiteren Parkanlage nicht möglich.

	<p>Dann wäre das Medico-Palais auf allen Seiten von Grünanlagen umschlossen und käme so am besten zur Geltung</p> <p>Die Trennung der Gebiete in zwei Bebauungspläne hätte zudem den Vorteil, dass das Gebiet der Wohnbebauung als reines Wohngebiet ausgewiesen werden könnte</p> <p>Der möglicherweise aus der Trennung resultierende zeitlichen Verzug kann angesichts der laufenden Untersuchungen zum Aufwand des Sanierungsbedarfs des Medico-Palais und anderer kostspieliger, laufender Bauprojekte in der Stadt nur willkommen sein</p> <p>Es wird angeregt, die Entscheidung zu überdenken</p>	<p>Um vor diesem Hintergrund dem Denkmalschutz angemessen Rechnung zu tragen, soll die Wohnbebauung zusammen mit dem Bereich des Medico-Palais und dem Burgbergpark mit dem Burgbergturm als Gesamtplan zur Rechtskraft gebracht werden, damit die städtebaulichen Auswirkungen der Neubebauung auf den denkmalgeschützten Bereich bestmöglich erfasst werden können. Dies ist mit der behördlichen Denkmalpflege bereits abgestimmt worden.</p> <p>Die Entscheidung, die Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ist unabhängig von der Frage getroffen worden, ob der Geltungsbereich evt. getrennt werden sollte. Ein Allgemeines Wohngebiet gibt im Vergleich zu einem Reinen Wohngebiet mehr Möglichkeiten, außer dem Wohnen noch wohngebietsbezogene Infrastruktur oder auch wohnungsnaher Arbeitsmöglichkeiten zu realisieren. Die Wohnruhe wird durch den Ausschluss von theoretisch auch möglichen Nutzungen wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sichergestellt.</p> <p>Es wird daher keine Veranlassung gesehen, für die vorgesehene Wohnbebauung einen separaten Bebauungsplan aufzustellen.</p>
<p>4.2</p>	<p>Zu 5 3. Das für die Wohnbebauung vorgesehene Gebiet mit 5 Einzelhäusern entlang der Schillerstraße und 3 „Doppelhäusern“ entlang der Parkstraße ist viel zu klein als dass sich dort eine „gebietsbezogene Infrastruktur“ ansiedeln könnte Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erlaubt daher lediglich eine höhere Lärmimmission, was für die Wohnungen nicht attraktiv ist und keine städtebaulichen Vorteile bringt.</p> <p>Es wird angeregt, dass die Stadt die Notwendigkeit für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nachvollziehbar begründet (z.B. regelmäßige Konzerte im Kurpark oder neben dem Medico-Palais)</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auffassung, dass das Plangebiet für die Ansiedlung von gebietsbezogener Infrastruktur zu klein sei, wird nicht geteilt. Auch auf kleiner Fläche könnte sich z.B. ein kleiner Frisör oder eine Schneiderei ansiedeln. Damit können Arbeitsplätze realisiert werden, die aufgrund ihrer Nähe zum Wohnen verkehrsvermeidend wirken und Erleichterungen für die zunehmend älter werdende und weniger mobile Bevölkerung bringen.</p> <p>In Bezug auf die zulässigen Lärmimmissionen wird angemerkt, dass ein Allgemeines Wohngebiet einen sehr hohen Schutzstatus hat, wesentlich höher als z.B. Mischgebiete oder Dorfgebiete, in denen ebenfalls Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Die trotzdem mögliche Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen hingegen kann zu einer Attraktivitätssteigerung führen, die eventuelle Störungen mehr als ausgleicht.</p>
<p>4.3</p>	<p>Zu 5 6 Im HNRG, auf das sich die Stadt beruft, heißt es dazu</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>„Als wild abfließendes Wasser wird oberirdisch außerhalb eines Gewässerbettes abfließendes Quell- und Niederschlagswasser bezeichnet (§ 21 HNRG), das heißt Wasser, das entweder aus dem Boden eines Grundstücks entsprungen ist oder sich auf diesem natürlich angesammelt hat, wie beispielsweise Regenwasser oder Wasser aus der Schneeschmelze Die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks darf den Abfluss des wild abfließenden Wassers von ihrem oder seinem Grundstück auf das Nachbargrundstück nicht durch eigene Wirkungen verstärken oder dessen Zufluss von anderen Grundstücken auf ihr oder sein Grundstück verhindern, wenn dadurch die anderen Grundstücke erheblich beeinträchtigt werden“</p> <p>D h eine Beeinträchtigung durch abfließendes Wasser, auch wenn dieses durch die Bebauung verstärkt wird, muss geduldet werden, lediglich eine „erhebliche Beeinträchtigung“ nicht. Von einer Pflicht zur Verhinderung der nicht erheblichen Beeinträchtigung ist im HNRG nicht die Rede</p> <p>Retentionszisternen dienen bevorzugt dazu, Regenwasser für die Bewässerung von Grünflächen zurückzuhalten und so den Frischwasserverbrauch zu reduzieren Sofern sie leer oder weitgehend leer sind, können sie auch als Retentionsvolumen im Niederschlagsfalle dienen</p> <p>Beim Eintritt eines Starkregenereignisses ist in keiner Weise garantiert, dass die Zisternen leer und in vollem Umfang aufnahmefähig sind</p> <p>Es wird daher angeregt, dass eine Berechnung zur Oberflächenwasserableitung für ein Starkregenereignis, wie es in Bad Soden in den letzten Jahren mehrfach eingetreten ist, angestellt wird unter der Annahme, dass die lt. Bebauungsplan möglichen Versiegelungsflächen voll ausgenutzt werden</p> <p>Ferner ist zu bedenken, dass das vorgesehene Baugebiet auf dem steilsten Teil des Burgbergs liegt, was den oberflächlichen Regenwasserablauf gegenüber dem Versickern begünstigt. Zusätzlich ist die Auswirkung der möglichen, bis zu 30 m² großen Lauben auf den Grundstücken zu berücksichtigen</p>	<p>Die getroffene Festsetzung zur Errichtung von Retentionszisternen entlastet die örtliche Kanalisation. Im Zusammenhang mit vielen weiteren Zisternen im Stadtgebiet können damit die Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse gedämpft werden. Auch wird der erweiterte Kanal in der Waldstraße, der den Überlauf der Zisternen aufnehmen wird, eine Dimensionierung aufweisen, die einen Anschluss des Wohngebiets ohne Probleme ermöglicht.</p> <p>Ergänzt wird dies durch die Begrenzung der Größenordnung von Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen sowie Festsetzungen zu Gründächern, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und zu versickerungsfähigen Freiflächenbefestigungen.</p> <p>Damit werden erhebliche Beeinträchtigungen durch Niederschlagswasser auf Ebene der Bauleitplanung vermieden. Es ist allerdings nicht nachvollziehbar, inwiefern auch unerhebliche Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan vermieden werden müssten. Im Rahmen des sozialen Miteinanders verpflichtet das Nachbarrecht alle Beteiligten zur gegenseitigen Duldung von unwesentlichen Beeinträchtigungen. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für das friedliche nachbarschaftliche Miteinander, insbesondere im stadträumlich engeren Zusammenhang. Gegen als störend empfundene Beeinträchtigungen können aber im Bedarfsfall Rechtsmittel eingelegt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch Gartenlauben in die Berechnung zur festgesetzten maximal möglichen Flächenversiegelung einzubeziehen sind. In der Privaten Grünfläche sind Gartenlauben bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig, nicht wie in der Stellungnahme angenommen 30 qm. Damit können Gartenlauben bei einer angenommenen Höhe von 2,5 m nur eine Fläche von 12 qm haben.</p>
<p>4.4</p>	<p>Zu 5 8 Es kann nicht sein, dass aus dem regionalen Flächennutzungsplan abgeleitet wird, dass in der Nähe von S-Bahnhöfen eine möglichst dichte Bebauung entwickelt wird Dann müsste zunächst der Neue Kurpark als Wohnbauentwicklungsgebiet ausgewiesen werden</p> <p>Es wird angeregt, die Argumentation im Sinne eines Gesamtkonzepts für ein lebenswertes Bad Soden zu überdenken</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 verlangt die höhere Dichte im Bereich von S-Bahnanschlüssen für neue</p>

		<p>Wohngebiete, nicht für Parkanlagen. Eine Bebauung des Neuen Kurparks steht daher nicht zur Diskussion.</p> <p>In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird die Unterschreitung der geforderten Dichte-Mindestwerte durch die Planung immer noch kritisch gesehen, aber es wird auch die Auseinandersetzung mit dem Thema in der Begründung anerkannt.</p> <p>Davon unabhängig gehört zu einer lebenswerten Stadt auch eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum. Wie in der gesamten Region hat auch Bad Soden am Taunus einen Mangel an Wohnraum zu verzeichnen. Mit dem Bebauungsplan soll daher auf der einen Seite diesem Bedarf an Wohnfläche Rechnung getragen werden, auf der anderen Seite aber auch die Lebensqualität durch eine angemessene Versorgung mit Grünstrukturen gesichert werden.</p>
<p>4.5</p>	<p>Zu 5 9 Wie oben schon erläutert ist das hier zur Diskussion stehende Gebiet viel zu klein, um eine „wohnungsergänzende“ Ansiedlung zu ermöglichen Es ist sicher nicht daran gedacht, einen Lebensmittelladen, einen Kiosk oder einen Getränkemarkt auf dem Gebiet unterzubringen</p> <p>Es wird daher angeregt die Entscheidung zugunsten eines reinen Wohngebiets zu revidieren</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie zu Punkt 4.2 bereits erläutert, könnten sich im Plangebiet auch kleine nicht störende Handwerksbetriebe oder andere wohnortnahe und wohnungsbezogene Arbeitsstätten ansiedeln.</p>
<p>4.6</p>	<p>5 10 Die Argumentation „die vorgesehene Bebauung ist vom sehr dicht bebauten und urban geprägten Stadtkern Bad Sodens nur durch den Kurpark getrennt“ muss man sich auf der Zunge zergehen lassen Wäre sie ernst gemeint, würde sie der vollständigen Bebauung des Burgbergs mit Mehrfamilienhäusern das Wort reden</p> <p>Das gegenüber dem Medico-Palais liegende Ensemble um das Paulinenschlösschen sollte eher als Anregung für die Gestaltung eines außergewöhnlich schönen Verwaltungszentrums dienen als die weit entfernte Innenstadt als Maßstab heranzuziehen</p> <p>Es wird daher angeregt, die im Baudezernat herrschenden Vorstellungen der Stadtentwicklung zu überdenken</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den planungsrechtlichen Vorgaben für eine Bebauung des Burgbergs im unteren Teil durch etwas größere Mehrfamilienhäuser und im oberen Teil mit kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern wird ein Übergang zwischen der großmaßstäblicheren Bebauung im Bereich der Waldstraße und kleinteiligeren Bebauung im Bereich der Schillerstraße städtebaulich gestaltet.</p> <p>Im Bereich der Waldstraße befindet sich bereits außer einem großen Wohngebäude mit dem Bürgerbüro im Paulinenschlösschen sowie in Zukunft mit dem neuen Rathaus städtische Infrastruktur, weiterhin ist der Block Königsteiner Straße / Kronberger Straße mit innenstadttypischen Geschäften und Gastronomie keine 300 m von der Waldstraße entfernt.</p>

		<p>Daher ist aus städtebaulicher Sicht die Bebauung mit etwas größeren Mehrfamilienhäusern in der Waldstraße angemessen und führt zudem zu besserer Ausnutzung der vorhandenen kommerziellen und öffentlichen Einrichtungen.</p> <p>Die architektonische Gestaltung des neuen Rathauses wird im Rahmen der Hochbauplanung in Abstimmung mit der Denkmalpflege festgelegt.</p>
4.7	<p>5 11 Wenn im Teilgebiet WA 1 keine größeren Dachaufbauten durch technische Anlagen zu erwarten sind, gibt es keinen Grund auch für diese eine Höhenlimitierung festzusetzen</p> <p>Es wird daher angeregt, das Überschreitungsmaß dem für WA 2 vorgesehenen anzugleichen</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Da es sich beim Teilgebiet WA 1 um Ein- bis Zweifamilienhäuser mit kleinerer Grundfläche handelt als im WA 2, ist nicht mit größeren technischen Aufbauten zu rechnen. Daher ist eine diesbezügliche Begrenzung nicht erforderlich.</p> <p>Im Gegensatz zu den Gebäuden an der Schillerstraße ist im WA 2 die enge Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Medico-Palais zu berücksichtigen, die einen äußerst sensiblen Umgang mit der stadträumlich wirksamen Fassade zur Waldstraße erfordert. Daher wurden hier entsprechende Begrenzungen in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
4.8	<p>5 12 Es ist erschreckend, wie zum „Schutz“ des einmaligen, alten Baumbestandes des Geländes argumentiert wird</p> <p>Es werden zwar schützenswerte Bäume definiert, wenn die Baugruben aber zu nahekommen, werden technische Maßnahmen wie Handausschachtung erforderlich, für deren Misslingen aber schon jetzt die Ersatzpflanzung als Ausweg aufgezeigt wird</p> <p>Es gibt also keinen Schutz des Bestandes, was mit der Baumsatzung kaum in Einklang stehen dürfte</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Auffassung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten ist. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten. Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist ein Mindestabstand von 3 m zum Stamm einzuhalten. Werden die Maßnahmen der DIN fachgerecht umgesetzt, können die zum Erhalt festgesetzten Bäume auch im Zuge der Baumaßnahmen erhalten werden. Nichtsdestotrotz regelt der Bebauungsplan auch die Ersatzpflanzungen bei Abgängigkeit,</p>

		<p>da insbesondere Stadtbäume eine begrenzte Lebensdauer aufweisen können.</p> <p>Der explizite Verweis auf die Beachtung der DIN 18920 wird daher als ausreichend erachtet, um einen angemessenen Baumschutz bei Baumaßnahmen zu gewährleisten.</p> <p>Inwiefern diese Festsetzungen zum Baumerhalt nicht im Einklang mit der Baumschutzsatzung stehen, ist nicht nachvollziehbar.</p>
<p>4.9</p>	<p>Ich betone, dass das Ziel meiner Einwände und Anregungen nicht die Verhinderung der Bebauung ist. Vielmehr soll sie auf ein, dem Gebiet angemessenes Maß reduziert werden und in der Gestaltung keinen krassen Gegensatz zum denkmalgeschützten Medico-Palais bilden</p> <p>Fehler, die in der Vergangenheit gemacht wurden, dürfen nicht als Argument für die Notwendigkeit der Weiterführung der Fehlentwicklung herangezogen werden"</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte durch Schreiben vom 20.03.2024 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 06.05.2024.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Die Stellungnahmen werden daher zur Kenntnis genommen:

- Deutscher Wetterdienst, Stellungnahme vom 02.04.2024
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Stellungnahme vom 29.04.2024
- hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden, Stellungnahme vom 02.05.2024
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises FB Ländlicher Raum, Stellungnahme vom 03.05.2024
- Polizeipräsidium Westhessen, Regionaler Verkehrsdienst, Stellungnahme vom 15.04.2024
- Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Stellungnahme vom 25.04.2024
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Stellungnahme vom 26.04.2024
- Vodafone Hessen GmbH, Stellungnahme vom 25.04.2024

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen:

- Amt für Bodenmanagement, Stellungnahme vom 03.05.2024
- Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Stellungnahme vom 08.05.2024
- NABU Bad Soden am Taunus, Stellungnahme vom 03.05.2024
- NRM Netzdienste Rhein-Main, Stellungnahme vom 17.04.2024
- Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 02.05.2024
- Regionalverband FrankfurtRheinMain, Stellungnahme vom 30.04.2024
- Syna GmbH, Stellungnahme vom 30.04.2024

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und/oder Hinweisen werden wie folgt zur Behandlung vorgeschlagen:

1	Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn, Stellungnahme vom 03.05.2024	
1.1	<p><u>Inhalt:</u> "... entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:</p> <p>Bereich: Ländliche Bodenordnung Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.</p> <p>Bereich: Städtische Bodenordnung Es wurde keine Aussage über die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens getroffen, welche aus unserer Sicht zur Umsetzung des o.g. Vorhabens jedoch erforderlich wäre.</p> <p>Bereich: Liegenschaftskataster Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster entspricht."</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis und zum Anlass genommen, die Begründung zum Thema Bodenordnung zu ergänzen sowie das dem Plan zugrunde liegende Kataster zu korrigieren.</p> <p>Im Bereich des Erschließungsstichs und der beiden westlichen überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgebiet WA 1 werden Flurstücke neu aufgeteilt werden. Ein formelles Bodenordnungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB ist dafür nicht erforderlich.</p>

2	Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Stellungnahme vom 08.05.2024	
2.1	<p><u>Inhalt:</u> "... seitens des Main-Taunus-Kreises wird um Beachtung folgender Hinweise und Empfehlungen gebeten:</p> <p>Naturschutz: Da die faunistische Erfassung (Aktualisierung 2018) bereits 6 Jahre her ist, empfehlen wir eine ergänzende faunistische Erfassung in diesem Frühjahr durchführen zu lassen. Für die artenschutzrechtliche Prüfung sollte der Erhaltungszustand der betroffenen Arten nochmals kontrolliert und ggf. aktualisiert werden, da sich Änderungen ergeben haben. Zum Beispiel befindet sich die Elster mittlerweile in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand (Rote Liste der bestandgefährdeten Brutvogelarten Hessens vom Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 11. Fassung, Stand Dezember 2021).</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zum Anlass genommen, das Gutachten zu ergänzen bzw. zu aktualisieren.</p> <p>Der Schwerpunkt der Untersuchungen lag in den Jahren 2016 bis 2018. Zur Aktualisierung und Ergänzung der Befunde wurden im Juli 2024 weitere Begehungen durchgeführt, auch mit Berücksichtigung der Vogelarten in ungünstigem Erhaltungszustand. Hieraus haben sich für die Planung keine Änderungen der Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen ergeben.</p> <p>Das aktualisierte Gutachten mit dem Protokoll der Begehungen wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.</p>
2.2	<p>Die "Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz" bezüglich der Ausgestaltung der Wiesen (Blühstreifen als Überwinterungsquartier für Insekten stehen lassen) und Aufhängung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sollten verbindlich als textliche Festsetzungen übernommen werden. Insbesondere bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) sollte dies möglich sein.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine zwingende Festsetzung der Maßnahmen sowie zur Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen ist nicht erforderlich. Insbesondere artenschutzrechtlich besteht hier kein Erfordernis. Es wird daher auf die entsprechenden Hinweise und Empfehlungen verwiesen, die auch nach Aktualisierung der faunistischen Erfassung im Rahmen der Abwägung als ausreichend eingestuft werden. Zur Vermeidung eines unbegründeten Eingriffs in das Eigentumsrecht bleibt es somit bei der Einordnung unter den Punkt "Hinweise und Empfehlungen".</p> <p>Für den Bereich des Medico-Palais und des Burgparks wird aber seitens der Stadt zugesichert, die Empfehlungen umzusetzen.</p>
2.3	<p>Denkmalschutz: Im Planentwurf 24.01.24 wurde die Höhe für die Gebäude unterhalb des Burgbergs um 1,50 m, von 183,5 m auf 185 m erhöht. Dies ist erheblich. Vorabgestimmt war eine geringe Erhöhung - nur soweit unbedingt notwendig. Die Höhe</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird gefolgt.</p>

	<p>der beiden westlichen Gebäude ist wesentlich für die Sichtbarkeit des Burgbergturms. Eine geringe Erhöhung um 0,5 m wird als unkritisch gesehen. Zur geplanten Erhöhung um 1,50 m bitten wir um Erläuterung der zwingenden Notwendigkeit.</p>	<p>Die Planung der Stichstraße wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens weiter detailliert. In diesem Zusammenhang musste der Anschluss an die Schillerstraße angepasst werden, so dass die Stichstraße nun höher liegt als bisher angenommen. Daher sind etwas größere Gebäudehöhen zur Nutzbarkeit der Wohngebäude erforderlich.</p> <p>Die festgesetzte Gebäudehöhe von 185 m ü.NN im Bereich der drei westlich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen resultiert aus der Höhenlage des Erschließungsstichs mit im Mittel ca. 181,5 m ü.NN zuzüglich der Höhe eines Geschosses plus Dachaufbau. Hierfür werden ca. 3,5 m benötigt. Die Aussichtsplattform des Burgbergturms befindet sich auf einer Höhe von ca. 193 m ü.NN und liegt damit immer noch 8 m über der größtmöglichen Gebäudehöhe im WA 1.</p> <p>Eine wesentliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen vom Aussichtspunkt des Burgbergturms aus wird damit weiterhin vermieden.</p> <p>Eine entsprechende Erläuterung der Festsetzung wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>2.4</p>	<p>Wir empfehlen für die Gebäude in unmittelbarer Umgebung von Burgbergturm und Medico-Palais eine gedeckte Farbigkeit - keine hellen weißen Fassaden - festzulegen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus der Nähe zum Medico-Palais ergibt sich für Hochbau-Vorhaben in der Umgebung des Denkmals gemäß § 18 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz ein denkmalschutzrechtlicher Genehmigungsvorbehalt. In diesem Zusammenhang ist die Gestaltung der Gebäude mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf diesen Genehmigungsvorbehalt wird bereits im Bebauungsplan sowie in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung wird daher kein Erfordernis gesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplans diesbezüglich auszudifferenzieren und den Denkmalschutzbehörden im Rahmen der Hochbauplanung vorzugreifen.</p>
<p>2.5</p>	<p>Schulträger:</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Das Baugebiet ist dem Main-Taunus-Kreis seit dem Jahr 2018 bekannt und wurde seitdem bei der Berechnung der Grundschulprognose für die Theodor-Heuss-Schule berücksichtigt.</p> <p>Die maximal 30 Wohneinheiten und die dadurch prognostizierten 1 Schüler/Schülerin pro Jahrgang zusätzlich, können im aktuellen Raumbestand der Theodor-Heuss-Schule abgedeckt werden.</p> <p>Seitens des Schulträgers werden keine Anmerkungen oder Bedenken bezüglich des oben genannten Bebauungsplans geäußert.</p> <p>Es ist weiterhin unbedingt notwendig, dass der Main-Taunus-Kreis seitens der Stadt Bad Soden frühzeitig über weitere geplante Baugebiete und Nachverdichtungen informiert und über die aktuell geplanten Baugebiete und deren weiteren Verlauf fortwährend auf dem aktuellen Stand gehalten wird."</p>	
3	NABU Bad Soden am Taunus, Stellungnahme vom 03.05.2024	
3.1	<p><u>Inhalt:</u></p> <p>"... der Naturschutzbund NABU Bad Soden möchte im Rahmen der Beteiligung der Bürger zu o.g. Bebauungsplan nachfolgend Anregungen geben.</p> <p>Im Großen und Ganzen halten wir unsere Bedenken in unserem Schreiben vom 30.10.2021 aufrecht, die auch in den textlichen Festsetzungen vom 29.01.2024 nicht entkräftet werden konnten.</p> <p>Die Gutachten, die zu Flora und Fauna erstellt wurden, sind mittlerweile veraltet und sollten aktualisiert werden.</p> <p>Auch wenn das Eigentumsrecht einen hohen Stellenwert hat, so ist der Erhalt von Flora und Fauna mindestens genau so hoch zu bewerten. Darum ist es um so wichtiger, an öffentlichen Gebäuden wie beim Umbau des Medico-Palais der Natur zu ihrem Recht zu verhelfen mit dem Einbau von Quartieren für Vögel und Fledermäuse. Ins Gebäude integrierte Hilfen sind vor Zerstörung und witterungsbedingtem Verschleiß wesentlich besser geschützt. Hier sollten die AAD-Maßnahmen des BfN zugrunde gelegt werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zum Anlass genommen, das Gutachten zu aktualisieren.</p> <p>Der Schwerpunkt der Untersuchungen lag in den Jahren 2016 bis 2018. Zur Aktualisierung und Ergänzung der Befunde wurden im Juli 2024 weitere Begehungen durchgeführt. Hieraus haben sich zur Planung keine Änderungen der Festsetzungen ergeben. Das aktualisierte Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise und Empfehlungen zu Nistmöglichkeiten werden davon unabhängig im westlichen Bereich des Plangebiets (Medico-Palais / Rathaus, Burgbergpark) umgesetzt werden.</p>
3.2	<p>Bei der Bebauung des Burgbergs werden nur heimische Pflanzen in Mitleidenschaft gezogen (Beispiel Wiesenkerbel). Aus diesem Grunde ist es nicht minder recht und billig, auch bei den Pflanzplänen nur heimische Arten vorzusehen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>Aus diesem Grunde ist Punkt 16.4 abzuändern in folgenden kursiv angelegten Text:</p> <p><i>Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen. Die zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z. B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) oder standortgerechten Laubbäumen (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste III) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Pro hochstämmigen Laubbaum ist hierbei eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen.</i></p> <p>Diese Formulierung vermeidet das Verbot von Neophyten und invasiven Neophyten und bedingt gleichzeitig die Artenliste ohne Neophyten wie nachfolgend anzupassen.</p>	<p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Grundstücksfreiflächen ist ein Mindestanteil von 15 % der zu begrünenden Freifläche mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern oder mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Dies gewährt somit einen Mindestanteil an standortgerechter und einheimischer Vegetation. Weiterhin ist ein erheblicher Teil der privaten Grundstücke als Private Grünfläche festgesetzt worden und hat damit keinen Baulandcharakter. Zudem sind viele der vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt worden. Diese Maßnahmen werden als angemessen und ausreichend erachtet, um im innerstädtischen Bereich eine umweltverträgliche wohnungsnahe Grünstruktur zu erreichen, die auch heimischen Arten Raum bietet. Seitens der Unteren Natur-schutzbehörde wurden diesbezüglich keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p> <p>Auf die ausschließliche Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen im Bereich der Baugrundstücksflächen wird daher aus Gründen der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet, um den zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern in ihren privaten Gärten auch das Anpflanzen von Ziergehölzen zu ermöglichen und damit das Eigentumsrecht nicht unangemessen einzuschränken.</p>
<p>3.3</p>	<p>Damit einhergehend, müssen zwangsläufig Zoescheners Ahorn (<i>Acer zoeschense</i>), Purpur-Erle (<i>Alnus spaethii</i>), Europäischer Zügelbaum (<i>Celtis australis</i>), Blumen-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>) und Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>) aus der Liste heraus genommen werden. In den Städten versucht man, diese klimaresistenteren Neophyten zu etablieren, in einem B-Plan haben sie nichts verloren."</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den im Bebauungsplan aufgeführten Baumarten handelt es sich um klimaresistente Baumarten, die die Bedingungen im besiedelten und innerstädtischen Bereichen wesentlich besser vertragen und damit auch langlebiger sind als einheimische Arten.</p> <p>Die aufgeführten Baumarten sind darüber hinaus Bestandteil der aktuellen GALK-Liste für Straßenbäume (Liste der Gartenamtsleiterkonferenz). In dieser Liste sind Baumarten aufgeführt, die nach den Erfahrungen der Gartenämter und Baumschulen besonders geeignet sind für die Verwendung im Stadtraum hinsichtlich Standortansprüchen, Pflegeaufwand, Lebenserwartung, Verkehrssicherheit und ihrer Eignung als Bienenweide.</p>

4	NRM Netzdienste Rhein-Main, Stellungnahme vom 17.04.2024	
4.1	<p>Inhalt:</p> <p>"...auf Ihre Anfrage</p> <p>Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg" der Stadt Bad Soden am Taunus; Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>vom 20.03.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 76, „Burgberg“ der Stadt Bad Soden am Taunus grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.</p> <p>Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.</p> <p><u>Hinweise Gas-HD:</u></p> <p>In der Waldstraße/Parkstraße befindet sich unsere Gas HD-Leitung HD1093 PN16 DN200, sowie eine Stichelung zur Gasdruckregelanlage AO5567 östlich des Rathauses im Geltungsbereich des B-Planes. Der Bestand und Betrieb der Leitungen ist zu gewährleisten.</p> <p>Jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig (Herr Scheibinger, Tel.: 069 213-81563; E-Mail: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de). Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Im Nahbereich der Gas-Druckregelanlage befinden sich Ex-Zonen.</p> <p>Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60 cm über dem Rohrscheitel einzuhalten. Gegebenenfalls ist bei der Wahl der Baumstandorte darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen festen Einbauteilen wie Fundamenten zu unserem vorhandenen Leitungsbestand eingehalten wird.</p> <p>Die Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-Norm NRM-N-A001 und die Richtlinie GW125 sind einzuhalten. Sind Umlegungen der HD-Leitungen</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein allgemeiner Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen und den damit erforderlichen Abstimmungsbedarf mit den Versorgungsträgern bzw. Netzbetreibern ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die mögliche weitergehende technische Erschließung im Plangebiet wird im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung geklärt.</p>

erforderlich, werden die Kosten nach den aktuell gültigen Verträgen verrechnet. Bei Arbeiten, welche zu einer Freilegung der Gashochdruckleitung führen ist vom Vorhandensein gefährlicher Berührungsspannungen auszugehen. Diese können eine elektrische Gefährdung für Menschen darstellen und unter der Voraussetzung des Vorhandenseins einer explosionsfähigen Atmosphäre bei Funkenüberschlag als Zündquelle dienen.

Zur Sicherstellung des Personenschutzes ist eine geeignete PSA zu tragen. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der baustellenbezogenen Gefährdungsbeurteilung abzuleiten.

Hinweise Gas MN/ND:

Die Liegenschaft Parkstraße 6 ist derzeit mit einem Hausanschluss und oben beschriebener Regelanlage an die Erdgasversorgung angeschlossen. Sollte zukünftig eine alternative Energie zur Versorgung gewählt werden, ist die Leitung an der Hauptleitung kostenpflichtig zu trennen und der Regler kostenpflichtig zurückzubauen. Die Trennung und der Rückbau sind bei unserem Vertrieb zu beantragen.

In dem ausgewiesenen Bereich sind vertriebsseitig derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn alle Liegenschaften an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen werden sollen, ist teilweise die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Wir bitten daher, rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden, um eine technische und wirtschaftliche Machbarkeit prüfen zu können.

Anfrage zur Erschließung bitte an

projektanfrage@nrm-netzdienste.de

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“

	<p>einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/service/netzauskunft an.</p> <p>Für zukünftige Anfragen bitten wir Sie, die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen. Die E-Mail-Adresse lautet koordination@nrm-netzdienste.de."</p>	
5	Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 02.05.2024	
5.1	<p><u>Inhalt:</u></p> <p>"... nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von §4a Abs.3 BauGB i.V.m. §13a BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" beabsichtigt die Stadt Bad Soden am Taunus die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes sowie weiterer Wohnbebauung zu schaffen. Zukünftig soll das denkmalgeschützte Gebäude als Verwaltungsstandort (Rathaus) genutzt werden. Nord beziehungsweise nordöstlich des Rathauses soll jeweils ein Wohngebiet geschaffen werden. Gleichzeitig soll der im Westen des Plangebiet befindliche Park langfristig gesichert und in seiner Wertigkeit als öffentliche Grünanlage weiterentwickelt werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,4 ha.</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Grünfläche Park, einer Wohnbaufläche Bestand und einer Weißfläche. Zudem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Es wird begrüßt, dass die Planbegründung eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben gem. Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 enthält. Auch wenn es sich bei den Untergrenzen des "Ziels" Z3.4.1-9 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs nur um einen Grundsatz handelt und die Ausnahme begründet wird, wird die erhebliche Unterschreitung der unteren Dichtewerte im Hinblick auf den Flächenspargrundsatz und dem hohen Siedlungsdruck kritisch gesehen.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>	
5.2	<p>II. Abteilung IV/Wi - Umwelt Wiesbaden</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden – zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 41.1 - Grundwasser</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 16. November 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/17-2021/1) wurden im Antrag mit aufgenommen, es ergeben sich keine weiteren oder neuen Anmerkungen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.3	<p>2. Dezernat IV/Wi 41.1 - Bodenschutz</p> <p>Meine Stellungnahme vom 16. November 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/17-2021/1) hat weiterhin Bestand.</p> <p>Ich weise auf die Änderung der Anschrift der zuständigen Bodenschutzbehörde hin (vgl. Begründung, Kapitel 9, Abschnitt Bodenschutz, letzter Absatz):</p> <p>Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 A+B, 65205 Wiesbaden</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anschrift der zuständigen Bodenschutzbehörde wird aktualisiert.</p>
5.4	<p>3. Dezernat IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernates bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.5	<p>4. Dezernat IV/Wi 41.3 - Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p>

	<p>a. Kommunales Abwasser</p> <p>Die Vorgaben nach § 55 WHG und § 57 entsprechend der Stellungnahme vom 16. November 2021 (Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/17-2021/1) wurden nur zum Teil umgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung durch wasserdurchlässige Wassergebundene Wege und breitfugige Pflaster von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG werden begrüßt. Die vollständige Begrünung von Dächern bei Flachdächern und Dachneigungen bis 15 Grad wird befürwortet, ist jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Gesammeltes Niederschlagswasser soll für die Bewässerung verwendet werden, eine sonstige Brauchwassernutzung ist nicht vorgegeben.</p> <p>Grundsätzlich soll das Ziel verfolgt werden, die Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht durch die zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten (§ 5 WHG). Hierzu zählt auch, möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten. Die Grundwasserneubildung durch eine Versiegelung des Bodens soll nicht wesentlich eingeschränkt werden. Gemäß § 55 Abs.2 soll Niederschlagswasser zudem ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern wasserrechtliche, sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen. Nach § 37 Abs.4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Zisternen sind zur Trinkwasserreduzierung bei der Bewässerung sinnvoll, ebenso bieten sie, sofern sie ausreichend groß bemessen sind, Rückhaltevolumen bei längeren Regenereignissen und entlasten hier die Kanalnetze. Zisternen tragen jedoch nicht zur Reduzierung der Abwassermenge bei, sofern gesammeltes Niederschlagswasser nicht kontinuierlich genutzt wird (z.B. Verwertung in Haussystemen).</p> <p>Der vorgesehene Überlauf der geplanten Zisternen sollte zudem grundsätzlich an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden, entsprechend dem Vermischungsverbot von Schmutz- und Regenwasser. Die gedrosselten Einleitmengen, realisierbar sind 1-2 l/s, sind mit der zuständigen Stadtentwässerung abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, aber auch zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser, wurden bereits an die Erfordernisse und Erkenntnisse, die sich aus den Folgen des Klimawandels ergeben, angepasst. Auch die Brauchwassernutzung über die Gartenbewässerung hinaus ist vorgesehen, wird aber nicht zwingend festgesetzt, um bei der vorgesehenen Kleinteiligkeit der Bebauung nicht unangemessen in individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einzugreifen.</p> <p>Bei der Festsetzung zur Dachbegrünung wurde berücksichtigt, dass im Regelfall Wohngebäude mit flach geneigten Dächern errichtet werden und diese daher zu begrünen sind. Da aber auch Möglichkeiten zur solaren Energiegewinnung bleiben sollen, wird die Begrünung im Bereich von technischen Anlagen nicht gefordert. Es wird allerdings ein Hinweis aufgenommen, dass mittlerweile auch im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen eine Dachbegrünung technisch möglich ist.</p>
<p>5.6</p>	<p>Einem Anschluss der Zisternenüberläufe an einen Mischwasserkanal kann aus meiner Sicht nicht zugestimmt werden. Maßnahmen wie die Brauchwassernutzung im Haus, der Einsatz von Baumrigolen, die extensive Dachbegrünung und</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>die Versickerung über Mulden (gestalterisch) oder die Direkteinleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Untergrund mittels einer Versickerungsanlage wäre zunächst vorzuziehen. Gegebenenfalls wäre eine zentrale Rückhaltung über einer Rigole und anschließende gedrosselte Einleitung ins Kanalnetz zu prüfen (DWA-A 117 enthält Vorgaben zur Bemessung).</p> <p>Eine Begründung, weshalb eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht möglich ist, fehlt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Umsetzung dieser Maßnahme ist im Vorfeld seitens der Kommune zu prüfen</p>	<p>Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Dies wurde bereits im Bodengutachten, das der Begründung beigefügt ist, festgestellt. Um das anfallende Niederschlagswasser zu drosseln, wurde daher Dachbegrünung und die Errichtung von Retentionszisternen festgesetzt, so dass hierdurch eine ausreichend gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ins Kanalnetz erfolgt.</p> <p>Da im Stadtgebiet Bad Soden am Taunus ca. 60 % der Hauptkanalisation im Mischwassersystem vorliegen und sehr lehmhaltige Böden anliegen, welche eine großflächige Versickerung nicht zulassen, besteht gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt die Vorgabe, den Überlauf der Zisterne an den Kanal anzuschließen. Ohne diesen Anschluss wäre für ca. 60 % der Liegenschaften im Stadtgebiet keine Zisterne möglich. Dies wäre nicht im Sinne der bestmöglichen Nutzung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser.</p>
<p>5.7</p>	<p>Grundsätzlich darf es durch die zusätzlichen Einleitungen nicht zur Überlastung der nachfolgenden Bauwerke des Kanalsystems führen (Mischwasserentlastungsanlagen), sofern hierfür keine baulichen Veränderungen zeitnah umgesetzt sind. Die Fläche ist in die künftige Schmutzfrachtberechnung mit aufzunehmen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass für eine gezielte Versickerung im Vorfeld rechtzeitig eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, dem Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, zu beantragen ist.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Waldstraße ist die Erneuerung des Mischwasserkanals geplant. Dieser muss unabhängig von den neu anzuschließenden Wohnbaugrundstücken erweitert werden. Die Abwassermenge, die auch bei der Errichtung der im Bebauungsplan geforderten Zisternen anfällt, wird bei der Planung des neuen Mischwasserkanals in der Waldstraße berücksichtigt, so dass in jedem Fall eine ausreichende Dimensionierung dieses Kanals gegeben ist.</p>
	<p>Auf die mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmte Muster-Zisternensatzung wird verwiesen, in der bei der Ausführung eines Bauvorhabens eine Verpflichtung zur Errichtung einer Niederschlagswassernutzungsanlage festgeschrieben werden kann (§ 4 der Muster-Zisternensatzung). Gemäß den Vorgaben der Musterzisternensatzung des HMLU (ehemals HLNUG) vom 31.07.2023 wird als Mindestgröße des nutzbaren Zisternenvolumens 40 Liter pro m² angeschlossene Auffangfläche (entfällt bei extensiver Begrünung) empfohlen. Die Vorgabe eines Mindestvolumens ist aber ebenfalls möglich.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das sowohl in der Abwasserbeseitigungssatzung als auch im Bebauungsplan festgesetzte Volumen der Zisternen von mindestens 25l/qm bzw. mind. 3 cbm bei reiner Gartenbewässerung und mindestens 50 l/qm bzw. mind. 7 cbm bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung ist hier maßgebend und im Zusammenhang mit der</p>

	Die Bemessung der Zisternen sollte neben dem nutzbaren Zisternenvolumen auch ein ausreichendes Volumen für den Rückhalt bei längeren Regenereignissen vorsehen. Die Musterzisternen enthalten auch weitere rechtliche Vorgaben an den Betreiber.	vorgesehenen Dachbegrünung und vor dem Hintergrund der stadtweiten Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen ausreichend. Darüber hinaus hat die Stadt Bad Soden am Taunus Starkregengefahrenkarten erstellen lassen, die auf der Internetseite der Stadt einsehbar sind und aus denen sich die Gefährdungslage für einzelne Liegenschaften ablesen lässt.
5.8	b. Hinweis Im Bebauungsplan sollte die Vorgabe von Flachdächern bzw. Dächern mit einer max. Neigung von 15 Grad festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass die vorgesehene Niederschlagswasserrückhaltung durch die extensive Dachbegrünung gewährleistet wird, das gilt insbesondere dann, wenn eine gezielte Versickerung nicht möglich ist, bzw. realisiert werden kann. Das gilt ebenso für die vorgesehene Brauchwassernutzung (Hauswassernutzung).	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Wohngebäude werden seit einiger Zeit aus Gründen der höchstmöglichen Ausnutzung der Grundstücke und energetischer Optimierung im Regelfall mit flach geneigten Dächern errichtet. Für diese Dächer ist bereits eine Dachbegrünung festgesetzt worden. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird daher keine Veranlassung gesehen, die Festsetzung weiter auszudifferenzieren.
5.9	Inwiefern durch den Einbau von Zisternen, Versickerungsanlagen etc. die Vorgaben des Wasserschutzgebietes in der Schutzzone IIIA WSG_ID 436-002 bzw. der qualitativen und auch quantitativen Schutzzone der Heilquellen von Bad Soden. HQS_ID 436-O35 (St.Anz.46/77 S.2202) berührt wären, ist zu prüfen. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und Vorgaben der Schutzzone der Heilquelle Bad Soden sind zu beachten. Eine entsprechende Genehmigung gegebenenfalls bei der zuständigen Wasserbehörde im Vorfeld einzuholen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist im Plangebiet nicht möglich. Die Errichtung von Zisternen ist mit den Vorgaben der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete vereinbar.
5.10	5. Dezernat IV/Wi 42 - Abfallwirtschaft Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.11	6. Dezernat IV/Wi 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf 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.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>5.12</p>	<p>7. Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u> vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u> 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 Rechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Der westliche Teil des Plangebiets wird von der auf Sole verliehenen bergrechtlichen Bewilligung „Sodenia 1“ überdeckt, die sich - ebenso wie der unter Bergaufsicht stehende Solebetrieb „Bad Soden“ - im Eigentum der Stadt Bad Soden am Taunus befindet. Daher wird meinerseits davon ausgegangen, dass Solegewinnung und Bebauungsplanung beeinträchtigungsfrei aufeinander abgestimmt werden. Zudem sind bei geplanten Bauvorhaben die Auswirkungen auf die unter Bergrecht stehenden Solequellen „XXIV Alter Sprudel“ und „XXVII Neuer Sprudel“ zu betrachten. Entsprechende Hinweise sind in Abschnitt C der Textlichen Festsetzungen („Solequellen“) bereits enthalten.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.13</p>	<p>III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>1. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p>	
5.14	<p>C. Hinweise</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rlgda.hessen.de.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung."</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt.</p>
6	<p>Regionalverband FrankfurtRheinMain, Stellungnahme vom 30.04.2024</p>	
6.1	<p>Inhalt:</p> <p>"... im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als „Grünfläche - Parkanlage“ und „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der nordöstliche Teil liegt in einer von der Genehmigung ausgenommenen „Weißfläche“. Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Festsetzungen als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“, „Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus“ und „Allgemeines Wohngebiet“ sind nur zum Teil aus den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 entwickelt.</p> <p>Da die Ziele der Gesamtplanung - Sicherung des alten Kurparks, Erhalt des denkmalgeschützten Medico-Palais und Ermöglichung einer langfristig tragfähigen Nutzung durch einen Anbau sowie Schaffung von Wohnraum im Stadtinnenbereich den Grundzügen der Planung in diesem Bereich entsprechen, bestehen</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Dichteanforderungen des RPS/RegFNP 2010 wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, die eine Auseinandersetzung mit diesem Thema enthält.</p> <p>Die Unterschreitung der Dichteanforderungen wird zwar seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt kritisch gesehen, aber die Argumentation hinsichtlich eines Ausnahmetatbestandes akzeptiert und die Planung als an die Raumordnung angepasst angesehen.</p> <p>Die in der Begründung unter Abschnitt 3 genannten Rechtsgrundlagen sind korrekt angegeben worden. Es wurde allerdings darauf</p>

	<p>zu der vorgelegten Planung hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt-RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gemäß Ziel Z3.4.1-9 im RPS/RegFNP 2010 im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbau-land, einzuhalten sind. Es wird daher empfohlen, die vorgesehene Dichte mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung unter Abschnitt 3 ge-nannten Rechtsgrundlagen teilweise mit einem veralteten Stand zitiert werden. Das an die Begründung angehängte Dokument des Büros Franz - Ökologie und Landschaftsplanung „Faunistische Untersuchungen - Artenschutzrechtliche Prü-fung § 44 BNatSchG“ wurde im Oktober 2018 erstellt und ist mittlerweile älter als 5 Jahre.</p>	<p>verzichtet, den jeweilig letzten Stand zu nennen, da diese Angaben aufgrund der oftmals längeren Verfahrensdauer eines Bebauungs-plans rasch veralten.</p> <p>Das Artenschutzgutachten wurde aktualisiert. Änderungen für die Planung ergeben sich daraus nicht. Das aktualisierte Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.</p>
6.2	<p>Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Ver-fahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutz-güter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kom-munaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren."</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die SUP wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis auf die Möglichkeit von Hangrutschungen und die damit zusammenhängende Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich wird aus der SUP in die Begründung ein Hinweis auf die mögliche Starkregengefährdung und die auf der Internetseite der Stadt hinterlegten Starkregengefah-renkarten aufgenommen.</p>

Anlagen zu 6.2

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus, Parkanlage, geplant'

Erstellt am 04.04.2024, Programmversion 39.2.2.3

Kommune/Ortsteil: Bad Soden am Taunus/Bad Soden
Realnutzung (Stand 2021): 1100 Wohnbebauung, 5100 Parkanlage
Vorgesehene Nutzung: Parkanlage, geplant
Flur: 1, 32, 2
Größe der Planfläche: 0,8 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Wohnbaufläche, Bestand, Parkanlage, Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke, Hohlweg, Siedlungsflächen entspr. Bebauungsplan, Straße oder Verkehrsfläche, Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq66e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt- 'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	8,5
Wirkzone	0	2,1

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



Anlagen zu 6.2

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus', Parkanlage, geplant, Seite 2

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Emittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	..200 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelzugrastplaeetze	..200 m
Seveso Stoeerfallbereich	.....0 m	Artenvorkommen	..200 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	Biotopverbundsystem	..200 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	FFHGebiete	..200 m
Elektronmagnetische Felder	.....0 m	Naturschutzgebiete	..200 m
Windvorranggebiete	..300 m	Landschaftsschutzgebiete	..200 m
Windenergieanlagen Bestand	..300 m	Naturdenkmale	..200 m
Flugaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..200 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Kompensationsflaechen	..200 m
Schienerverkehrslaerm	.....0 m	Massnahmenraeume Voegel	..200 m
Industrielaerm	.....0 m	Biotope	..200 m
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Bioklima	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Starkregen	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Grundwasser/VerschmutzEmpf	.....0 m	.	
Pot Ueberschwenmflaechen	.....0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	.	
Gewaesserzustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FliessStillgewaesser	..100 m	.	
Ueberschwenmungsgebiete	.....0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..200 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..200 m
Hangrutschungsgefahrdrung	..100 m	Wald	..200 m
Extremstandorte	..100 m	.	
Archivboeden	..100 m	.	
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	.	
Palaeantologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..200 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..200 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

Anlagen zu 6.2

Konfliktanalyse zum Planverfahren 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus - Parkanlage, geplant, Seite 3

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:
(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

keine

Konflikte:
(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 89% (0,8 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNVGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNVGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNVGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (0,1 ha)
Innerörtl. Straße
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 23%
Mischbebauung, Bibliothek, Gemeinbedarf, diverse, Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße, Hotel, Parkplatz



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 7%
Schienerfläche, Industrie u. Gewerbe, Landesstraße, Handel und Dienstl., Landw. Hof



Sonstige bedeutsame Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 9% (0,1 ha)
Extensiv gepflegte Parkanlage (SNTK)
Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil 6%
Extensiv gepflegte Parkanlage (SNTK)



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 62% (0,5 ha)
mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, Hangneigung 15° - <35°)
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 27%
mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Tertiärer Mergel mit Kalkeinlagerungen, Hangneigung 5° - <15°)



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 27%
Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Gley-Vega aus Auenschluff)



Quellen, gefasst

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (<0,1 ha)
Mineralquelle
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 9%
Br. Via Wilhelmsbrunnen, Br. Vlb Schwefelbrunnen, Br. XXVII Neuer Sprudel (thermal), Mineralquelle, Br. XXIVAlter Sprudel (thermal)



Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 7%
Niederortsbach



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (<0,1 ha)
Holozäner Auenbereich (Geol. Karte)



Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,3 ha)
Schutzzone IIIA (WSG Br. I-II Anlagen an der Sulzbacher Strasse, Bad)



Heilquellenschutzgebiete (Zonen II, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,8 ha)
Qualitative Schutzzone III (HQGS Bad Soden), Quantitative Schutzzone C (HQGS Bad Soden), Qualitative Schutzzone II (HQGS Bad Soden)



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 33% (0,3 ha)
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Anlagen zu 6.2

Konfliktanalyse zum Planvornabem 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus , Parkanlage , geplant , Seite 4

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (< 0,1 ha)
hoch (Porenleiter)

Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,8 ha)
hohe thermische Belastung

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,8 ha)
hohe Starkregengefährdung

Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,8 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)

Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 39% (0,3 ha)

Mittelalterliche, neuzeitliche Befestigungsanlage

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 51%

Verkehrswege, Mittelalterliche, neuzeitliche Befestigungsanlage, Römische Siedlung, Technische Denkmäler

Baudenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 86% (0,7 ha)

Alter Kurpark

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 53%

Villa, Paulinenschlösschen, Inhalatorium, Schillerstraße 18, Alter Kurpark, Badehaus, Königsteiner Straße 88b ,Königsteiner Straße 88a , Parkstraße 10



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung (Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Lärmimmissionen, Schadstoffimmissionen, Hangrutschrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen, Quellen, gefasst

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Gewässer Ausbau und -verlegung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Sonstige bedeutsame Biotope

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E), Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Quellen, gefasst, Fließ- und Stillgewässer/Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässer Ausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Sonstige bedeutsame Biotope

Anlagen zu 6.2

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 04.04.2024, Programmversion 39.2.2.3

Kommune/Ortsteil: Bad Soden am Taunus/Bad Soden
Realnutzung (Stand 2021): 2200 Gemeinbedarf,diverse, 5100 Parkanlage
Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant
Flur: 32_2
Größe der Planfläche: 0,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Wohnbaufläche, Bestand, Parkanlage,
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke, Hohlweg, Siedlungsflächen
 entspr. Bebauungsplan, Straße oder Verkehrsfläche, Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq66e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	11,7
Wirkzone	0	1,8

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



Anlagen zu 6.2

Konfliktanalyse zum Planvorhaben "Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus, Wohnbaufläche, geplant", Seite 1

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Emittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gasfemleitungen	..300 m	Vogelzugrastplaezue	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Seveso Sioerfallbereich	.....0 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	FFHGebiete	1000 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	Naturdenkmale	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Laermschutzbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Siedlungsbeschaerankung LEP	.....0 m	Massnahmenraeume Voegel	..300 m
Fluglaerm	.....0 m	Biotope	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	.	.
Schienerverkehrslaerm	.....0 m	.	.
Industrielaerm	.....0 m	.	.
Ruhige Gebiete	..100 m	.	.
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	BioKlima	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Starkregen	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Pot Ueberschwenmflaechen	.....0 m	.	.
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	.	.
Gewaesserszustand	..100 m	.	.
Quellen	..100 m	.	.
FliessStilgewaesser	..100 m	.	.
Ueberschwenmungsgebiete	.....0 m	.	.
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuersiegelung	.....0 m	Naturpark	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeoantologische Denkmale	..100 m	.	.
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	.
Rohstoffe	.....0 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
KultL Landschaftselemente	..100 m	.	.

Anlagen zu 6.2

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus', Wohnbaufläche, geplant, Seite 3

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Quellen, nicht gefasst
 Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 2%
 Mineralquelle



Bannwald, Schutzwald, Erholungswald, Naturwaldreservat
 Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%
 Sulzbach



Konflikte: (erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmissmissionsbelastung
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
 LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), L_{NGT} (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), L_{NGT} (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), L_{NGT} (22-6 Uhr): 55-59 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 7% (< 0,1 ha)
 Innerörtl. Straße, Gemeinbedarf, diverse
 Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 30%
 Gemeinbedarf, diverse, Bibliothek, Verkehrsgrün, Parkplatz, Innerörtl. Straße, Mischbebauung



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
 Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 6%
 Schienenfläche, Landesstraße, Handel und Dienstl., Industrie u. Gewerbe



Sonstige bedeutsame Biotopie
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 54% (0,4 ha)
 Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK)
 Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 6%
 Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK)



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 65% (0,5 ha)
 mittel bis hoch (Tertiärer Mergel mit Kalksteinlagerungen, Hangneigung 5° - <15°)
 Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 43%
 mittel bis hoch (Tertiärer Mergel mit Kalksteinlagerungen, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Löß, Lößlehm über tertiärem Mergel mit Kalksteinlagerungen, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Metamorpher Schiefer, Hangneigung 15° - <35°)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 93% (0,7 ha)
 Versiegelungsgrad < 10 %



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
 Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%
 Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Gley-Vega aus Auenschluff)



Fließ- und Stillgewässer
 Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%
 Niederdorfsbach



Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
 Schutzzone IIIA (WSG Br. II-Anlagen an der Sulzbacher Strasse, Bad)



Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)
 Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
 Quantitative Schutzzone C (HQS Bad Soden), Qualitative Schutzzone III (HQS Bad Soden)



Anlagen zu 6.2

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus, Wohnbaufäche, geplant', Seite 4

Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 96% (0,7 ha)
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Belüftungsrelevante Kaltluftneuzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 30-60 m³ je m·s), schwaches Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom ≤ 30 m³ je m·s)

Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
sehr hohe thermische Belastung

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
hohe Starkregengefährdung

Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)

Wald mit besonderen Funktionen

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Wald mit Erholungsfunktion, Wald mit Klimaschutzfunktion

Wald (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Laubwald

Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)
Taunus

Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 53% (0,4 ha)
Mittelalterliche, neuzeitliche Befestigungsanlage
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 52%
Verkehrswege, Mittelalterliche, neuzeitliche Befestigungsanlage

Baudenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 35%
Villa Paulinenschlösschen, Gesamtanlage Am Thermalbad Bad Soden, Schillerstraße 18, Inhalatorium, Alter Kurpark, Badehaus, Kronberger Straße 18, Parkstraße 16, Kronberger Straße 3



<p>Anlagen zu 6.2</p>	<p>Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Erneute Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 76 "Burgberg" in Bad Soden am Taunus, Wohnbaufläche, geplant, Seite 5</p> <p>3. Voraussichtliche Auswirkungen</p> <p>3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Potenziale Hangrutschungsgefährdung (Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Lärmmmissionen, Schadstoffmissionen, Hangrutschrisiko)</p> <p>3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche) Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen)</p> <p>Flächen- und Funktionsverluste für Bodendenkmäler, Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Naturpark, Sonstige bedeutsame Biotope (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)</p> <p>Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für Belüftungsrelevante Kaltluftinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)</p> <p>3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone) Funktionsbeeinträchtigung für Quellen, nicht gefasst, Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässer Ausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen, Wald mit besonderen Funktionen, Bannwald, Schutzwald, Erholungswald, Naturwaldreservat, Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Wald (Bestand), Ertragsichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Sonstige bedeutsame Biotope</p>	
<p>7</p>	<p>Syna GmbH, Stellungnahme vom 30.04.2024</p>	
<p>7.1</p>	<p><u>Inhalt:</u></p> <p>"... wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 20.03.2024 und nehmen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden und geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung erfahren.</p> <p>Um die Stromversorgung des Plangebiets zu gewährleisten, wird zu unserer bereits bestehenden Transformatorstation im Geltungsbereich die Errichtung einer weiteren Transformatorstation erforderlich sein.</p> <p>Die Errichtung der zusätzlichen Transformatorstation ist zwingend notwendig, um eine zuverlässige Stromversorgung des Planungsgebiets sicherzustellen. Hierfür ist eine Fläche von 5m x 7m vorzusehen. Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Planung schlagen wir vor, dass diese Fläche idealerweise neben dem öffentlichen Weg (Höhe Waldstraße 9) platziert wird.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß § 14 Baunutzungsverordnung kann eine Nebenanlage, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität dient, auch ohne besondere Festsetzung zugelassen werden. Da eine Trafostation auch städtebaulich verträglich in einem Gebäude untergebracht werden könnte, wird auf die Festsetzung einer speziell dafür ausgewiesenen Fläche verzichtet und auf die nachfolgende Hochbauplanung verwiesen.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird aber der Hinweis aufgenommen, dass die Errichtung einer Transformatorenstation für das Wohngebiet erforderlich ist.</p>

	<p>Wir bitten die im nördlichen Geltungsbereich befindliche Transformatorstation (am Rande der Parkanlage, neben Schillerstr. 15) als entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) im Bebauungsplan auszuweisen bzw. nachrichtlich und zeichnerisch zu übernehmen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Stellungnahme gemeinte Transformatorstation liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs und wird daher auch nicht festgesetzt. Auch ein Hinweis auf diese Anlage ist nicht erforderlich.</p>
7.2	<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.</p> <p>Bei Baumbepflanzungen im Bereich unserer vorhandenen beziehungsweise geplanten 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.</p> <p>Hier weisen wir auch auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) hin. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</p> <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>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung."</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein allgemeiner Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen und den damit erforderlichen Abstimmungsbedarf mit den Versorgungsträgern bzw. Netzbetreibern ist bereits Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die mögliche weitergehende technische Erschließung im Plangebiet wird im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung geklärt.</p>

Anlage zu 7.1

