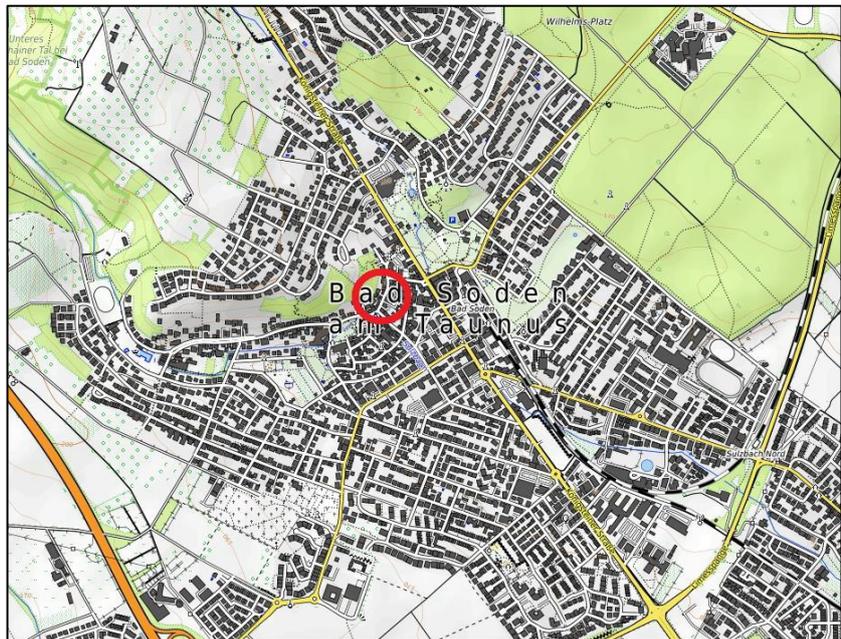
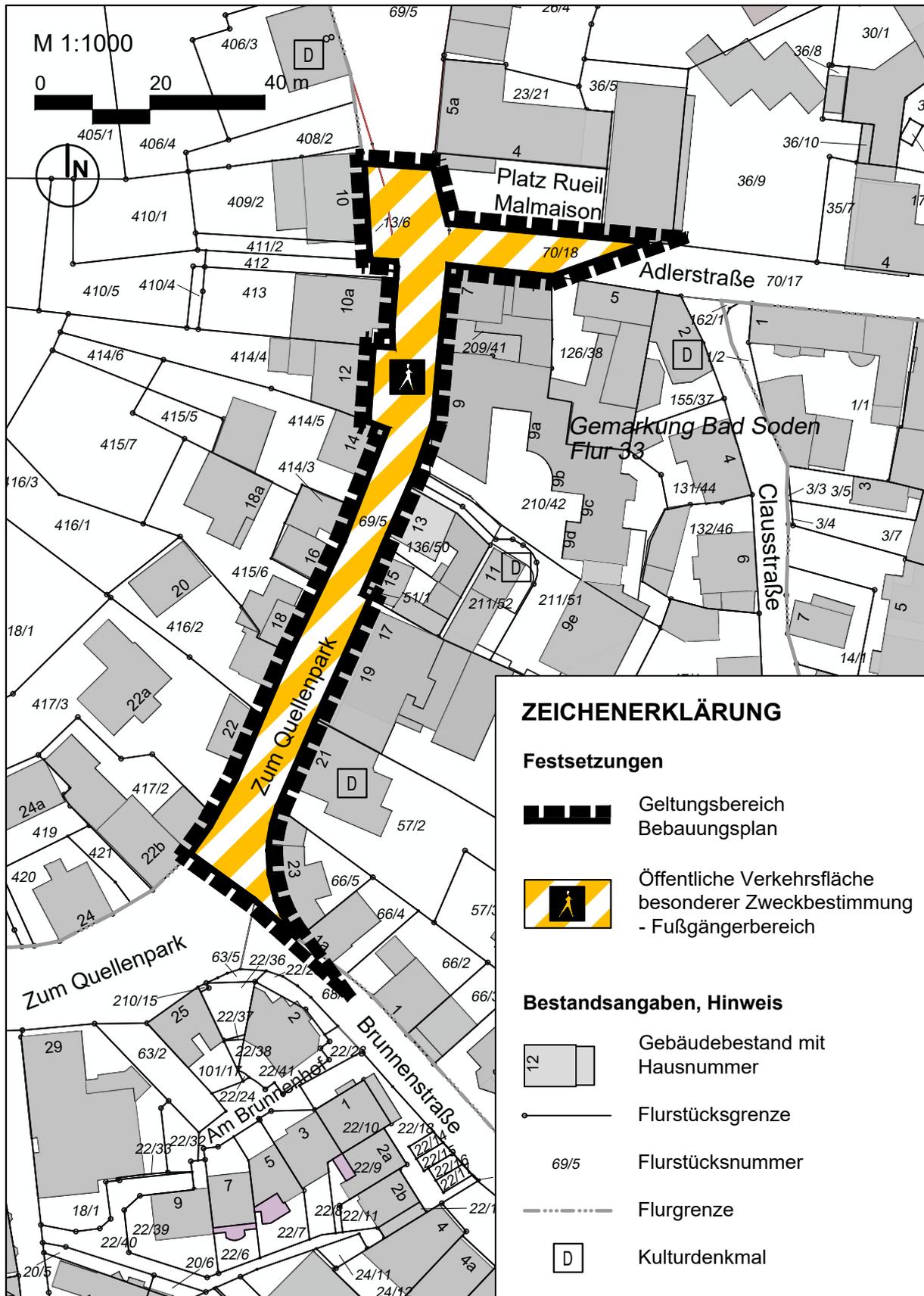


Bebauungsplan Nr. 81 "Zum Quellenpark"

- Entwurf -



Stand: 09.04.2024



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB _____ - _____

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** _____ - _____

**Prüfung der Anregungen und Hinweise
mit Beschlussfassung** _____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB _____

**Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen
Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die
Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.**

Bad Soden am Taunus, _____

Bürgermeister Dr. Frank Blasch _____

**In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch
ortsübliche Bekanntmachung am** _____

Bad Soden am Taunus, _____

Bürgermeister Dr. Frank Blasch _____

**Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 81 "Zum Quellenpark" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB**

Inhalt

1	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	2
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	2
3	RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
	Verfahren	2
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	2
	Denkmalschutz	3
	Mobilitätskonzept	3
	Bestehendes Planungsrecht	4
4	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND ZIELSEZUNG DER PLANUNG.....	5
5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	6
	Umweltprüfung	6
	Umweltbezogene Auswirkungen	7
	Wasserwirtschaftliche Belange	7
7	KOSTEN, BODENORDNUNG	8
8	PLANSTATISTIK.....	8

1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 "Zum Quellenpark" befindet sich in der Kernstadt Bad Sodens. Er umfasst in der Flur 33 der Gemarkung Bad Soden den südlichen Teil der Flurstücke Nr. 13/6, Nr. 69/5 und Nr. 70/18. Die Fläche beträgt ca. 0,1 ha.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Fläche der Straße Zum Quellenpark zwischen dem Platz Rueil Malmaison im Norden und der Einmündung der Brunnenstraße im Süden sowie auf den westlichen Teil der Adlerstraße, soweit sie das Flurstück 70/18 umfasst.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan soll als planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umgestaltung der Straße Zum Quellenpark südlicher Teil und des Westteils der Adlerstraße zu einer Fußgängerzone dienen.

Die Festsetzungen der bislang hier geltenden Bebauungspläne können dazu nicht als Grundlage gelten und sollen daher mit der vorliegenden Planung im entsprechenden Teilgebiet geändert werden.

3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

Verfahren

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

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (siehe auch Kapitel "Belange des Umweltschutzes").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) verläuft die Straße Zum Quellenpark in einem Bereich, der als

"Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt ist. Weiterhin verläuft entlang der Straße Zum Quellenpark ein "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor".

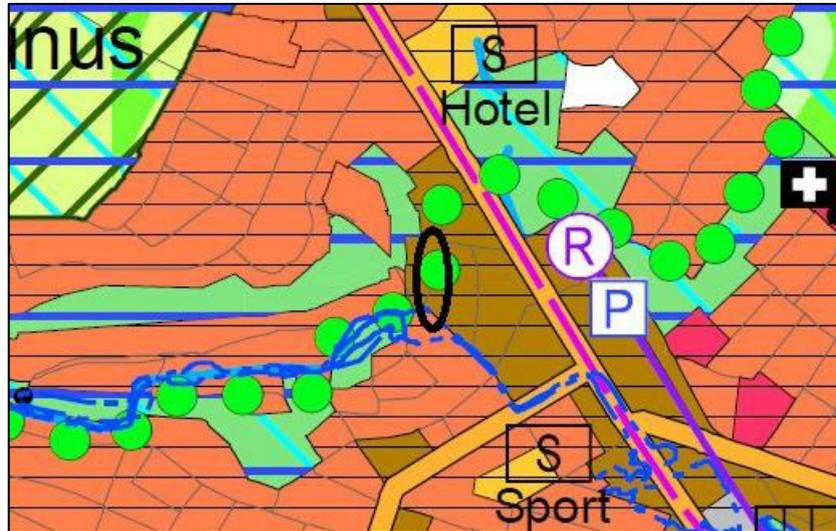


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz markiert)

Mit dem Bebauungsplan wird die Straße weiterhin entsprechend der dargestellten Flächennutzung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmäler sowie Teile von denkmalgeschützten Gesamtanlagen. Auf die Kulturdenkmäler wird in der Plankarte hingewiesen.

In Bezug auf mögliche Bodendenkmäler wird folgender Hinweis erteilt: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Mobilitätskonzept

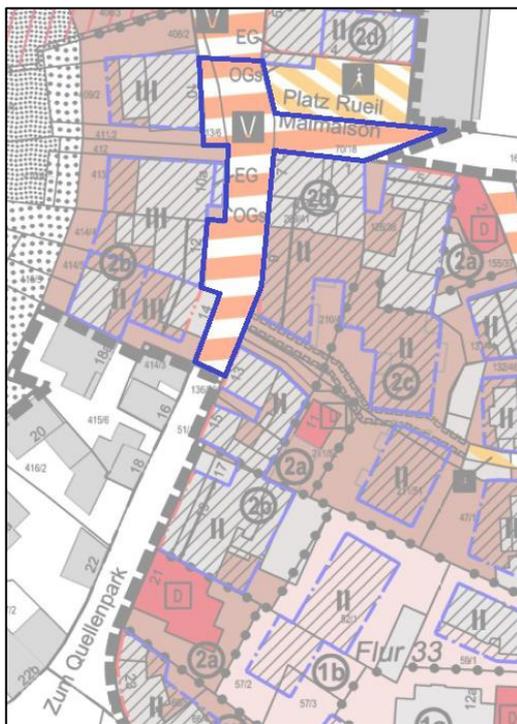
Das Mobilitätskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2021 zustimmend zur Kenntnis genommen und als Leitlinie beschlossen. Darin wird als Ziel formuliert, dass wichtige Orte innerhalb und außerhalb der Stadt für alle Verkehrssysteme direkt, attraktiv und verkehrssicher vernetzt sein sollen, so dass ein Leben auch ohne eigenen PKW ohne Einschränkungen möglich wäre. Der stadtbildprägenden Wirkung des Autoverkehrs ist durch die Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität der Straßenräume entgegen zu wirken, so dass lebendige und lebenswerte Stadt- und Freiräume entstehen.

Konkret wurde im Mobilitätskonzept eine Umgestaltung der Innenstadt rund um den Platz Rueil Malmaison zugunsten des Fußverkehrs angeregt. Durch den Vorrang für den

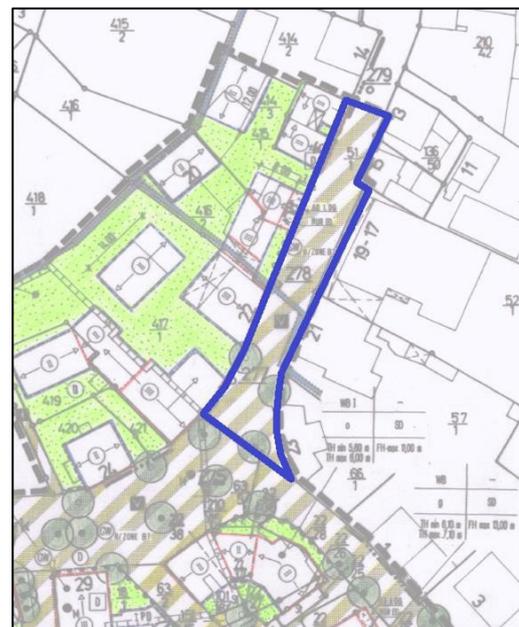
Rad- und Fußverkehr wird der Verkehrsfluss insgesamt verlangsamt. Die Reduktion und Konzentration von öffentlichen Parkmöglichkeiten führt zu einem Flächengewinn im öffentlichen Raum, der durch neue barrierefreie Begegnungsflächen, Entsiegelung und Begrünung genutzt werden kann. Außer einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Verkehrssicherheit wird hierdurch auch die Klimaanpassung im dicht bebauten Stadtkern von Bad Soden am Taunus verbessert.

Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne: Nr. 19A "Clausstraße" und Nr. 20-I "Sanierung Innenstadt", die jeweils in einem Teilbereich geändert werden.



**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan
Nr. 19A "Clausstraße",
mit blau markiertem Änderungsbereich**



**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan
Nr. 20-I "Sanierung Innenstadt",
mit blau markiertem Änderungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 19A setzt im Bereich der vorliegenden Planung eine "Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich" fest. Der Bebauungsplan Nr. 20-I "Sanierung Innenstadt" setzt im Bereich der vorliegenden Planung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (Fussweg u. Fahrbereich, Öffentliches Parken, Öffentliches Verkehrsgrün)" fest.

Beide Pläne werden im Änderungsbereich durch die vorliegende Planung ersetzt.

Der Ostteil der Adlerstraße ist bereits eine Fußgängerzone. Auch die Brunnenstraße weist eine fußgängerfreundliche verkehrsberuhigte Gestaltung auf. Die fußläufige Leopoldspassage verbindet die Königsteiner Straße und den Wiesenweg mit der Clausstraße. Eine Fortsetzung der Passage bis zur Straße Zum Quellenpark wurde mit dem Bebauungsplan 19A bereits planungsrechtlich gesichert.

Durch die geplante Fußgängerzone als Teil des innerstädtischen Fuß- und Radwegenetzes wird somit die Aufwertung des öffentlichen Raums in der Innenstadt in einem wichtigen Teilbereich fortgesetzt. Auch der aus Gründen des Umweltschutzes erforderlichen Weiterentwicklung des Verkehrssektors hin zu mehr umwelt- und klimafreundlicher Mobilität wird damit Rechnung getragen.

Damit dient die geplante Fußgängerzone als wichtiger Teil des öffentlichen Raums nicht nur der verkehrlichen Erschließung, sondern wird durch attraktive und vielfältig nutzbare Gemeinschafts- und Begegnungsflächen auch ein Ort für soziale Kontakte und des kulturellen Austauschs.

Aus diesen Gründen wird im Geltungsbereich der vorliegenden Planung die Straße Zum Quellenpark und der westliche Teil der Adlerstraße als "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich" festgesetzt.

5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Durch die Festsetzung als Fußgängerbereich ist die verkehrliche Erschließung der anliegenden Grundstücke nach wie vor gesichert. Der Umbau der Straße wird so erfolgen, dass in jedem Fall die Erreichbarkeit aller anliegenden Grundstücke für Einsatzfahrzeuge und damit auch für die Kraftfahrzeuge (KFZ) der Anlieger gewährleistet ist. Durch Ausnahmegenehmigungen wird, wie bereits in der Adlerstraße, die ungehinderte Anfahrt für die Anwohnenden weiterhin sichergestellt.

Flächen für den ruhenden KFZ-Verkehr werden im Bereich der Fußgängerzone nicht vorgesehen, aber es sind sichere Abstellplätze für Fahrräder geplant.

Es ist vorgesehen, die Fußgängerzone für den Radverkehr freizugeben. Hier sind dann die Regelungen der Straßenverkehrsordnung zu beachten, d.h. in der entsprechend ausgewiesenen Fußgängerzone ist nur Radfahren in Schrittgeschwindigkeit zulässig. Weiterhin müssen Radfahrende in der Fußgängerzone immer Rücksicht auf den Fußverkehr nehmen.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Umweltprüfung

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

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

Vor diesem Hintergrund wurde deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a (3) BauGB sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a BauGB abgesehen.

Umweltbezogene Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, da hier lediglich eine bestehende Straßenverkehrsfläche als Fußgängerbereich festgesetzt wird. Das Landschaftsbild oder Natura 2000-Gebiete werden wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets durch die Planung nicht berührt.

Da keine Neu-Versiegelung ermöglicht wird, sind keine negativen Folgen für den Flächenverbrauch oder die Bodenbeschaffenheit mit dieser Festsetzung verbunden.

In Bezug auf die Luftqualität werden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bei einer geringeren KFZ-Verkehrsbelastung Verbesserungen der lufthygienischen Situation einstellen. Messbare klimatische Auswirkungen wird die Planung nicht haben, allerdings trägt sie durch die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs allgemein zu einer klimafreundlicheren Mobilität bei. Auch werden durch den Flächengewinn infolge weniger Flächen für den fahrenden und ruhenden PKW-Verkehr Baumpflanzungen und Entsiegelungen innerhalb des Straßenraums ermöglicht, die zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Hitzeresilienz in diesem Bereich beitragen.

In Bezug auf die Erholungssituation werden durch die Vernetzung mit vorhandenen Fuß- und Radwegen Verbesserungen erreicht. Diese Verbindungen werden attraktiver, so dass langfristig ein Umstieg vom KFZ auf andere Verkehrsmittel zu erwarten ist. Hierdurch reduziert sich der KFZ-Verkehr insgesamt, so dass die weiterhin für KFZ freigegebenen Straßen entlastet werden.

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten, da sich das Ortsbild durch die ermöglichte Umgestaltung verbessern wird. Auf denkmalgeschützte Gebäude in der Umgebung wird im Plan hingewiesen, ebenso wird auf das erforderliche Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen, s. Punkt 3 der Begründung.

Wasserwirtschaftliche Belange

- Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen Quelle XXIV Alter Sprudel, Quelle XXVII Neuer Sprudel, Quelle VIb Schwefelbrunnen, Quelle IV Solbrunnen, Quelle XIXb Warmer Champagnerbrunnen, Quelle III Warmbrunnen, Quelle I Milchbrunnen, Quelle II Winklerbrunnen und Quelle XIXa Champagnerbrunnen der Stadt Bad Soden. Weiterhin sind die quantitativen Schutzzone B1 und B2 betroffen. Die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (StaAnz: 46/1977, S. 2202 ff) ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt zudem in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-002) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24, Brunnen II Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24 und Brunnen III Anlagen an der Sulzbacher Straße 18-24 der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietsverordnung vom 13. April 1970 (StaAnz: 22/1970, S. 1114 ff) ist zu beachten.

- Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings grenzt das Überschwemmungsgebiet des Sulzbachs mit der Fläche der Brunnenstraße direkt an das Plangebiet an. Weiterhin erstreckt sich entlang der Brunnenstraße ein HQ100- und HQextrem-Überflutungsgebiet.

- Solegewinnung

Das Plangebiet wird von der auf Sole verliehenen Bewilligung "Sodenia 1" überdeckt, die sich - ebenso wie der unter Bergaufsicht stehende Solebetrieb MALAPERT - im Eigentum der Stadt Bad Soden am Taunus befindet.

7 KOSTEN, BODENORDNUNG

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen bei der Umsetzung der Planung der Stadt Kosten für den Umbau der Straße zu einem Fußgängerbereich.

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB werden nicht erforderlich.

8 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich

ca. 1.455 qm

Darmstadt, 09.04.2024
Dipl.-Ing. Birgit Diesing