

18.07.2003
(3001.ST/Txt/Begr.)

STADT BAD SODEN AM TAUNUS

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18 A "AM BAHNHOF", 1. ÄNDERUNG
MIT INTEGRIERTER ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 BAUGB**

Begründung zum Bebauungsplan

gem. § 9(8) BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss + Partner
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Str. 4
64293 Darmstadt

**STADT BAD SODEN AM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 18 A "AM BAHNHOF", 1. ÄNDERUNG
MIT INTEGRIERTER ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 BAUGB**

INHALT:

1.0	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.0	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.0	Rechtsgrundlagen	4
4.0	Gegenwärtiger Bestand und Nutzungen	5
5.0	Planungsstand und städtebauliche Konzeption	5
6.0	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
7.0	Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB	10
8.0	Altlasten	11
9.0	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	11
10.0	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	11
11.0	Wasserwirtschaftlichen Belange	12
12.0	Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans	12
13.0	Flächenbilanz	13
	Anhang 1 : Auszug aus Bestandsanalyse	14

Bebauungsplan 18 A "Am Bahnhof", 1. Änderung Stadt Bad Soden am Taunus

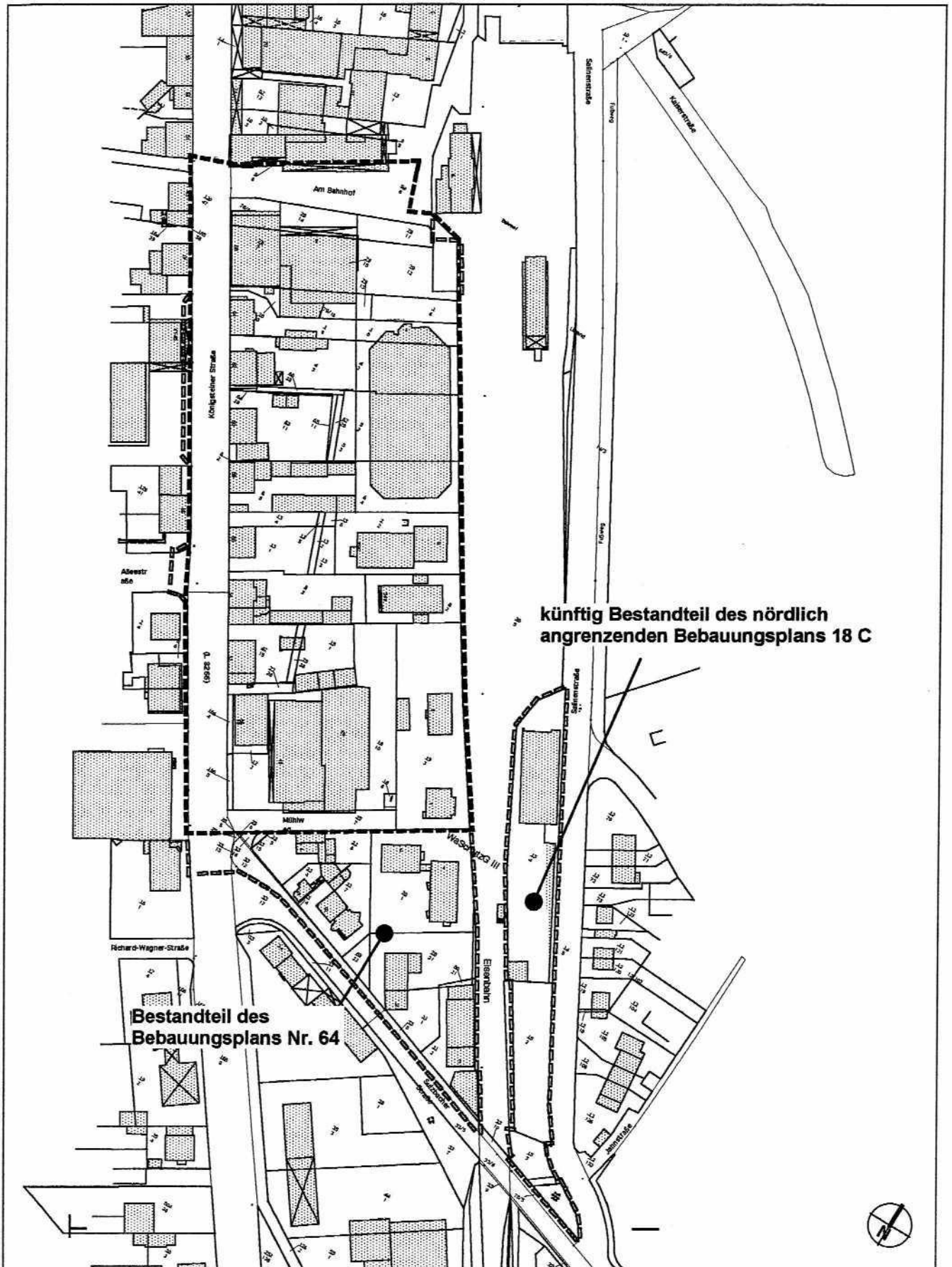


Abbildung 1: Übersichtsplan (M 1:2.000)

- □ alte Grenze des Geltungsbereichs
- ■ Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan 18 A "Am Bahnhof", 1. Änderung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 18 A "Am Bahnhof" befindet sich im Zentrum der Stadt Bad Soden am Taunus und hat eine Größe von 2,5 ha. Es wird begrenzt

im Norden: durch die Straße "Am Bahnhof"
im Osten: durch die Westgrenze des Bahngeländes
im Süden: durch den "Mühlweg"
im Westen: durch die "Königsteiner Straße"

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 18 A verkleinert sich gegenüber bisher rechtsgültigen Fassung um die Bereiche südlich des Mühlwegs und östlich der Bahntrasse:

Der Bereich südlich des Mühlwegs ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 64 "Königsteiner, Sulzbacher und Richard-Wagner-Straße", da in diesem Plan die Neuordnung des Verkehrsknotens Sulzbacher Straße / Königsteiner Straße separat behandelt wird. Der Bereich östlich der Bahn wird Bestandteil des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplans 18 C "Am Gleiskopf", da für diesen Bereich eine einheitliche städtebauliche Konzeption entwickelt werden soll.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 18 A "Am Bahnhof" umfasst folgende Flurstücke:

in Flur 11: 166/4, 166/5, 166/9,

in Flur 29: 120/47 (teilweise),

in Flur 30: 1/6, 1/8, 1/9, 4/2/, 4/3, 5/2, 5/3, 6/2, 6/4, 6/5, 7/2, 8/2, 8/3, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 15/1, 17/2, 18/8, 18/10, 19/3, 25/7, 47/15, 63/11, 64/28, 65/11, 66/28, 67/28, 75/28, 77/28,

in Flur 31: 9/6 (teilweise), 78/6, 78/7, 78/8, 79/11, 79/12, 79/13, 79/14, 79/15, 79/16, 94/8 (teilweise)

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, das einerseits durch verdichtete Kerngebietsbebauung und andererseits durch eine historische, aus der Biedermeierzeit stammende, offene Bebauung geprägt ist.

Für dieses Gebiet existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1981, der allerdings den aktuellen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr entspricht. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans würden in Bezug auf die Bauweise und die überbaubaren Flächen zur Auflösung des erhaltenswerten historischen Ensembles an der Königsteiner Straße führen.

Auch die Nutzungsziele haben sich in den letzten 20 Jahren gewandelt und müssen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Für die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte großflächige eingeschossige Erweiterungszone entlang der Königsteiner Straße besteht kein Bedarf. Andererseits gibt es ein konkretes Bauinteresse einzelner Grundstückseigentümer an einer Bebauung in zweiter Reihe, die stadtplanerisch wünschenswert, aber nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht realisierbar ist.

Ziel des Bebauungsplans ist daher die vollständige Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans zur Sicherung einer Bebauung in zweiter Reihe parallel zur Königsteiner Straße und deren Erschließung. Gleichzeitig soll zur Erhaltung und Weiterentwicklung der teilweise denkmalgeschützten, historischen Bebauung für einen Teilbereich eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden.

3.0 Rechtsgrundlagen

3.1 Allgemein

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145)

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar. An die Bahnflächen angrenzend ist ein öffentliches Parkhaus für eine "Park & Ride" -Nutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan lässt sich nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das Gebäude Königsteiner Straße 60 als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (1) HDSchG geschützt. Daneben sind die Gebäude Königsteiner Straße Nr.

60, 62 und 64 als Gesamtanlage im Sinne des § 2(2) HDSchG geschützt (siehe Anhang 1: Bestandsanalyse).

4.0 Gegenwärtiger Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Osten an Bahngelände, im Westen und Norden an wichtige Geschäftsbereiche der Stadt Bad Soden am Taunus an. Bei dem Plangebiet handelt es sich damit um ein zentrales, innerstädtisches Gebiet zwischen Bahnhof / Bahntrasse und der Königsteiner Straße, einer Haupteinkaufstraße von Bad Soden am Taunus.

Die bestehende städtebauliche Struktur ist heterogen: im Nordwesten ist die Bebauung verdichtet, zum Teil 8-geschossig und entspricht damit den nördlich angrenzenden Kerngebietsstrukturen. Im nördlichen Bereich befinden sich neben dem Bahnhof der Busbahnhof und ein viergeschossiges Parkhaus.

Mit Ausnahme des Hochhauses im Süden des Plangebiets, das auch den Eingang in den zentralen Bereich Bad Sodens am Taunus markiert, ist der übrige Teil des Plangebiets weniger dicht bebaut. Entlang der Königsteiner Straße besteht die Bebauung im Wesentlichen aus dreigeschossigen Gebäuden aus der Biedermeierzeit (um 1850), die das Straßenbild in besonderer Weise prägen und erhalten werden sollen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind häufig mit ein- oder zweigeschossigen Nebengebäuden bebaut.

Unmittelbar vor dem Bahngelände hat sich ansatzweise eine weitere Bauzeile entwickelt, die allerdings nur indirekt über den Mühlweg oder über die privaten Grundstücke an der Königsteiner Straße erschlossen wird. Die Bebauung hier ist zweigeschossig.

Im Gebiet gibt es eine relativ große Nutzungsvielfalt. Neben einigen reinen Wohngebäuden überwiegen gemischte Wohn- und Geschäftshäuser. Die Nebengebäude im Inneren des Plangebiets sind häufig untergenutzt oder leerstehend. Ein Gebäude vor der Bahntrasse wird als Ortsvermittlungsstelle der Telekom genutzt (siehe Anhang 1: Bestandsanalyse).

5.0 Planungsstand und städtebauliche Konzeption

5.1 Planungsstand

Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Bebauungsplanänderung wurden drei städtebauliche Baukonzepte mit verschiedenen Erschließungsvarianten entwickelt. Alle drei Varianten haben zum Ziel, die vorhandenen innerstädtischen Baulandreserven zu nutzen und gleichzeitig die Bebauung an der Königsteiner Straße zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Alle Entwicklungsvarianten sehen auf den Grundstücken an der Königsteiner Straße eine zweite Bauzone in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie eine rückwärtige Anbauzone für die Gebäude entlang der Königsteiner Straße vor. Unterschiedlich ist die jeweilige Erschließungskonzeption:

- Variante I sieht den Bau einer neuen, durchgängigen Erschließungsstraße zwischen Busbahnhof und Mühlweg westlich des Parkhauses vor.
- In Variante II erfolgt die Erschließung der rückwärtigen Bauzone an der Königsteiner Straße über die vorderen privaten Grundstücksbereiche.
- In Variante III erfolgt die Erschließung der rückwärtigen Bauzone über zwei Stichstraßen vom Busbahnhof und vom Mühlweg aus.

Diese Entwicklungsvarianten wurden am 07.12.2000 in einer Eigentümerversammlung und am 17.01.2002 in einer Bürgerversammlung (vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB) vorgestellt und diskutiert. Aufgrund der geäußerten und eingegangenen Bedenken und Anregungen soll Variante II mit leichten Änderungen in Bezug auf die Geschossigkeit der geplanten Gebäude entlang der Bahn Grundlage der weiteren Planung werden, da diese Variante mit dem geringsten Erschließungsaufwand verbunden ist und eine individuelle und zeitlich flexible Realisierung der Bauoptionen ermöglicht.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept der Variante II hat zum Ziel, die vorhandene Grundstücks- und Erschließungsstruktur weitgehend so zu erhalten, wie sie derzeit besteht. Die Bebauung unmittelbar an der Königsteiner Straße erhält anstatt der im bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen geschlossenen und eingeschossigen 16 m tiefen Anbauzone im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine zusätzliche überbaubare Fläche als zweite Bauzone für eine zweigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung. Südlich des Parkhauses unmittelbar vor den Bahnanlagen sieht das Konzept eine Ergänzung der bestehenden Bebauung vor.

Der große Vorteil dieser Variante besteht in der hohen Flexibilität für die Eigentümer, eine Zweitbebauung je nach Bedarf und Möglichkeit zu verwirklichen. Außerdem sind weder eine Umlegung noch Investitionen seitens der Stadt für eine zusätzliche Straßenerschließung erforderlich.

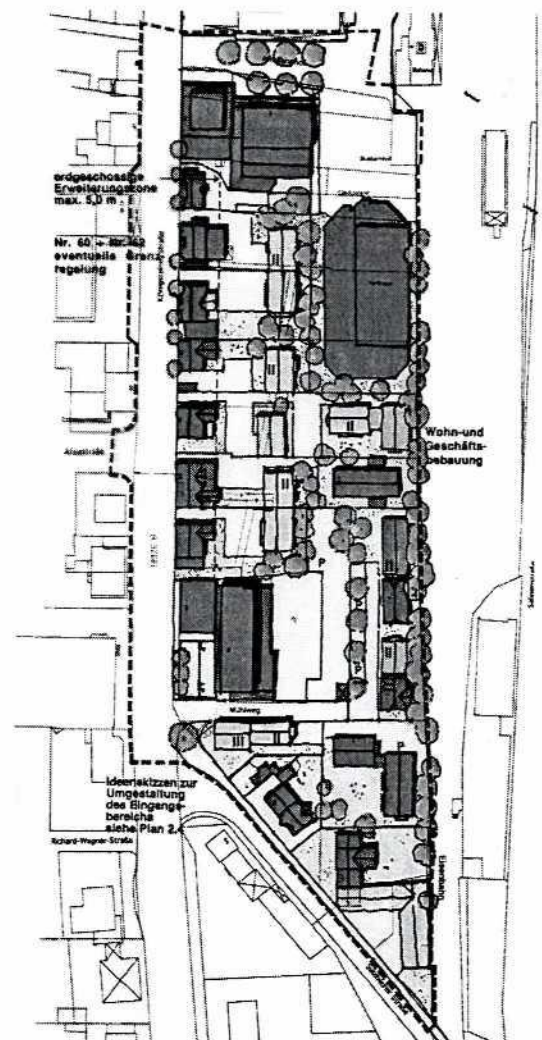


Abbildung 2:
Städtebauliches Konzept Variante 2

6.0 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen in erster Linie einer optimalen Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche unter Wahrung nachbarschaftlicher Belange. Weiterhin werden Festsetzungen getroffen, die sich auf den Erhalt der vorhandenen, historischen Baustrukturen entlang der Königsteiner Straße beziehen (siehe 7.0). Daneben sollen vorhandene wertvolle Grünstrukturen erhalten und weiter entwickelt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Norden des Geltungsbereichs ist als Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der vorhandenen und der unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauung, der vorhandenen Dichtewerte und begründet sich auch durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof. Die zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" wird ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebiets widerspricht. Das generelle Zulassen der Nutzung "sonstige Wohnungen" begründet sich durch die bestehende Wohnnutzung in vorhandenen Gebäuden.

Die übrigen Baugebiete sind als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl der bestehenden als auch der angestrebten Nutzung für diese Bereiche. Der Ausschluss der Nutzungen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" erfolgt, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter der Gebiete widersprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet MK wie auch im Mischgebiet MI 3 entspricht dem Bestand. Die GFZ von 1,8 wie auch die festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ um 100% für Garagen und Nebenanlagen im Mischgebiet MI 3 begründet sich durch die bestehende bauliche Ausnutzung in diesem Bereich.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das einerseits die erhaltenswerten Bebauungsstrukturen sichert und andererseits die angestrebten baulichen Erweiterungen / Verdichtungen zulässt. Der Grad der Überbauung (GRZ) wird niedriger gehalten als nach § 17 BauNVO maximal zulässig, um eine an die angestrebte Wohn- und Geschäftsnutzung angepasste Freiflächennutzung und -gestaltung zu ermöglichen.

Für Gebäude in der rückwärtigen Bauzone im Mischgebiet MI 1 wird aus nachbarschaftlichen Gründen eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese ist so bemessen, dass einerseits ein Garagengeschoss als Unter- bzw. im Erdgeschoss realisiert werden kann und andererseits die Verschattung angrenzender Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird. Im nördlichen Teilbereich des Mischgebietes MI 1 ist eine

höhere Wandhöhe zulässig als im südlichen, da hier östlich einer Neubebauung keine besonders schutzwürdige Bebauung (Parkhaus) angrenzt.

Die festgesetzte Wandhöhe kann in bestimmten Fällen überschritten werden. Dies setzt voraus, dass die betroffene Wand von der festgesetzten Baugrenze zurückweicht; die zulässige Wandhöhe erhöht sich dann um 75% des Maßes, das die Wand von der Baugrenze zurückweicht. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere die Errichtung von Staffelgeschossen und Pultdächern erleichtert werden. Die zulässige Erhöhung ist so bemessen, dass keine Nachteile für benachbarte Grundstücke entstehen. Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf jedoch nicht überschritten werden.

6.3 Bauweise

Im Mischgebiet MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht auch unter Wahrung nachbarschaftlicher Belange eine optimale Bebaubarkeit der relativ schmalen Grundstücke.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dienen der Sicherung und Erweiterung der bestehenden erhaltenswerten Baustruktur. Im Mischgebiet MI 1 ist für die bestehende Bebauung entlang der Königsteiner Straße eine rückwärtige, 5 m tiefe eingeschossige Anbauzone vorgesehen, durch die z.B. Erweiterungen für Geschäfte im Erdgeschoss zugelassen werden. Durch die Festsetzung einer weiteren Bauzone in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird hier der Bau von zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern ermöglicht. Der vorgesehene Abstand dieser Zone zu der Bebauung entlang der Königsteiner Straße gewährleistet auch in Wintermonaten eine ausreichende Belichtung der Gebäude.

6.5 Erschließung / Technische Infrastruktur

Zusätzlich zu der bestehenden Erschließung ist im Plangebiet keine weitere öffentliche Straßen- oder Wege-Erschließung erforderlich. Die Bereiche der zweiten, hinteren Bauzone im Mischgebiet MI 1 werden, wie zum Teil schon im Bestand, über die jeweiligen vorderen Grundstücke erschlossen. Bei einer Grundstücksteilung ist dann zur Sicherung der Erschließung der hinteren Grundstücksteile die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Die Erschließung der Flurstücke 7/2 und 8/2 innerhalb des MI 2 erfolgt ebenfalls wie im Bestand über die Vorderlieger; sie wird im Falle des Flurstücks 7/2 (Königsteiner Straße 56a) über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Anlieger planungsrechtlich gesichert, da es sich bei Vorder- und Hinterlieger um unterschiedliche Grundstückseigentümer handelt.

Flurstück 8/2 (Königsteiner Straße 54a) hat denselben Grundstückseigentümer wie das direkt an der Königsteiner Straße gelegene Flurstück 8/3 (Königsteiner Straße 54); eine planungsrechtliche Sicherung der Erschließung ist daher nicht erforderlich. Das Flurstück 19/3 (Mühlweg 1 und 3) wird über den Mühlweg sowie einen auf dem

Grundstück vorhandenen privaten Erschließungsweg erschlossen. Im Falle von Grundstücksteilungen ist ggf. die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Zur Sicherung vorhandener Fernmeldeeinrichtungen der Deutschen Telekom AG ist zusätzlich zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG festgesetzt.

6.6 Immissionen

Insbesondere durch die Königsteiner Straße ist das Plangebiet Lärmimmissionen ausgesetzt. Diese erreichen, wie eine schalltechnische Untersuchung der Firma Fritz GmbH vom 10.07.2003 zeigt, insbesondere entlang der Königsteiner Straße die Lärmpegelbereiche V und VI. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, welche die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden und den Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen betreffen.

6.7 Stellplätze und Garagen

Zusätzliche Stellplätze gegenüber dem Bestand werden insbesondere in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 erforderlich, da hier Neubaupotentiale entstehen. Für den daraus resultierenden Stellplatzbedarf werden unter Anwendung der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus bereits auf der Ebene des Bebauungsplans folgende Regelungen getroffen:

Im Mischgebiet MI 1 erfolgt die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze überwiegend auf den als Garagengeschoss GaG bezeichneten Flächen. Das Garagengeschoss GaG kann aufgrund der zulässigen Wandhöhe in der zweiten Bauzone im nördlichen Teilbereich ebenerdig und im südlichen Teilbereich als Sockelgeschoss ausgebildet werden (siehe Abbildungen 3 und 4). Bei einer ausgewogenen Mischung von Wohn- und Dienstleistungsnutzung können im Garagengeschoss GaG die für den Neubau erforderlichen Stellplätze und etwa die Hälfte der für die bestehende Bebauung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden; je nach Grundstück verbleiben damit nur wenige Stellplätze, die auf den Grundstücksfreiflächen angelegt werden müssen. Bei einer Erhöhung des Wohnflächenanteils verringert sich der Stellplatzbedarf.

Im Mischgebiet MI 2 erfolgt die Unterbringung der zusätzlichen erforderlichen Stellplätze auf den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Bei einer ausgewogenen Mischung von Wohn- und Dienstleistungsnutzung können hier unter Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus sämtliche erforderlichen Stellplätze auf dieser Fläche nachgewiesen werden. Bei einem erhöhten Stellplatzbedarf (z.B. bei einer verstärkten Büro- / Dienstleistungsnutzung) können die zusätzlich erforderlichen Stellplätze beispielsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den Grundstücksfreiflächen nachgewiesen werden.

Abb. 3: Prinzipskizze
Garagengeschoss im
nördlichen Bereich des
MI 1

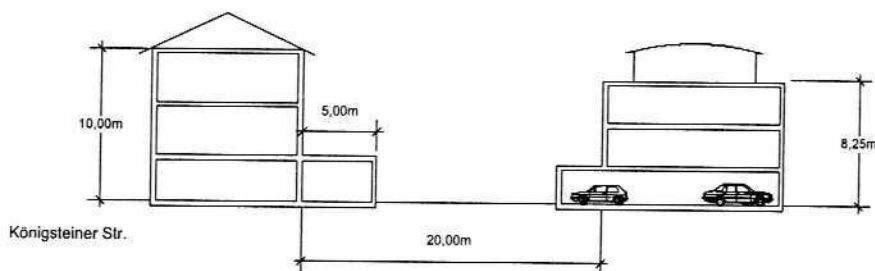
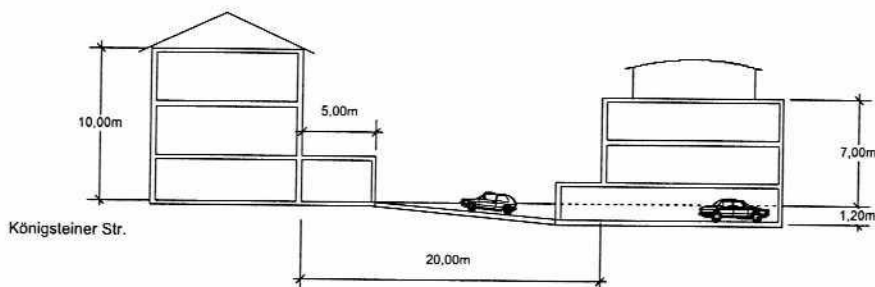


Abb. 4: Prinzipskizze
Garagengeschoss im
südlichen Bereich des
MI 1



7.0 Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB

7.1 Bestehende Situation und Ziele

Im Plangebiet befinden sich entlang der Königsteiner Straße sechs historische Gebäude, die überwiegend in der Biedermeierzeit errichtet wurden. Sie sind dreigeschossig und verfügen über ein für diese Zeit typisches Souterrain-Geschoss; das eigentliche Erdgeschoss befindet sich als "Bel Etage" ca. zwei Meter über dem Straßenniveau. Das Dachgeschoss verfügt über einen niedrigen Kniestock und ein Satteldach mit niedriger Dachneigung (ca. 27°) und prägnanten Dachüberständen an Traufe und Ortgang. Das Gebäude Königsteiner Straße Nr. 60 steht unter Denkmalschutz, zusammen mit den angrenzenden Gebäuden Nr. 62 und Nr. 64 bildet es ein geschütztes städtebauliches Ensemble.

Die Gebäude Königsteiner Straße 52 - 64 prägen durch ihre äußere Gestaltung und ihren Bebauungsrhythmus das Stadt- und Straßenbild in diesem Bereich. Allerdings sind die nicht geschützten Gebäude teilweise in schlechtem konstruktiven Zustand, so dass ein Abriss und damit ein Verlust des erhaltenswürdigen Gesamtbildes droht. Andere Gebäude sind mit überdimensionierten Dachgauben versehen und auf diese Weise verunstaltet worden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Gestalt soll die städtebauliche Eigenart dieser Bebauungszeile durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr.1 gesichert werden. Damit bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt Bad Soden am Taunus.

7.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erhaltung bzw. Weiterentwicklung historischen Bebauungsstruktur entlang der Königsteiner Straße werden in Bezug auf die Bauflucht, die Gebäudeproportionen, Höhenentwicklung der Traufe und der Dachform sowie den Dachaufbauten folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Die Festsetzung von Baulinien im Mischgebiet MI 1 entlang der Königsteiner Straße sichert die vorhandene und städtebaulich wichtige vordere Bauflucht.
- Die Festsetzung der Wandhöhe entlang der Königsteiner Straße erhält die vorhandene prägnante Höhenentwicklung der Gebäude
- Zum Schutz des vorhandenen Ensembles wird die vorhanden Dachform und -neigung als zu erhalten festgesetzt.
- Aus architektonisch-gestalterischen Gründen sollen Dachgauben achsensymmetrisch zur Fassade errichtet werden und sich in Bezug auf ihre Größe dem Dachkörper unterordnen.

Diese Festsetzungen beziehen sich jedoch nicht auf die denkmalgeschützten Gebäude, für die das Hessische Denkmalschutzgesetz gilt.

8.0 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets existieren aufgrund früherer Nutzungen drei Altlastenverdachtsflächen (Königsteiner Straße 48 und 48a, Am Bahnhof 2). Diese Flächen werden im Bebauungsplan benannt; weiterhin wird darauf hingewiesen, dass vor Baumaßnahmen weitere Überprüfungen und ggf. Sanierungen vorzunehmen sind.

9.0 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für die 1. Änderung des Bebauungsplan 18 A "Am Bahnhof" eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

10.0 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

§ 8a (1) BNatSchG regelt, dass bei Änderungen von Bebauungsplänen im Falle von Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich oder Ersatz dieser Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist. Dies setzt allerdings voraus, dass es durch die Bebauungsplanänderung überhaupt zu Eingriffen kommt. Ein Eingriff ist nach § 8 (1) BNatSchG eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds oder der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Eine solche Beeinträchtigung ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Denn durch die Planänderung gilt im Plangebiet nicht mehr die

Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977, sondern die aktuelle BauNVO von 1990. Eine vollständige Überbauung eines Grundstücks z.B. durch Nebenanlagen und Stellplätze, wie bislang im Plangebiet möglich, ist damit nicht mehr zulässig. Weiterhin liegt die festgesetzte GRZ in einigen Teilen des Plangebiets niedriger als im bisherigen Bebauungsplan.

In der Summe bedeuten die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans im Vergleich zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans einen geringeren Eingriff. Ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne liegt bei der Bebauungsplanänderung somit nicht vor.

Überdies wäre aufgrund von § 1a (3) Satz 4 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffsregelung bereits vor der Planänderung nicht anzuwenden war (§ 8a (2) BNatSchG) und die Eingriffswirkung nach der Planänderung dieselbe bzw. hier sogar geringer ist.

11.0 Wasserwirtschaftlichen Belange

11.1 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet III a von Bad Soden. Die Verbote und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 13.04.1970 sind zu beachten.

11.2 Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Heilquellenschutzgebiet Zone C (Gebiet nördlich der Verlängerung der Alleestraße) und Zone D (Gebiet südlich der Verlängerung der Alleestraße) der Stadt Bad Soden. Die Verbote und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 sind zu beachten.

12.0 Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans

Durch den geänderten Bebauungsplan wird eine geordnete und städtebaulich sinnvolle Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Königsteiner Straße ermöglicht. Hierdurch kann eine maßvolle Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung vorhandener Grundstücksflächen unter Wahrung nachbarschaftlicher Belange erreicht werden.

Insgesamt können im Plangebiet etwa 3.100 qm BGF Wohn- oder Bürofläche neu geschaffen werden. Bei einer gleichmäßigen Nutzungsmischung errechnen sich daraus 16 zusätzliche Wohneinheiten (ca. 40 Einwohner) und etwa 35 Arbeitsplätze.

Im Mischgebiet MI 1 entstehen bei gleichmäßiger Nutzungsmischung etwa 11 neue Wohneinheiten und 23 Arbeitsplätze. Nach den Prognoseverfahren der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE '95" ergibt sich hieraus eine zusätzliche Verkehrserzeugung von etwa 20 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde, die sich auf sechs Einfahrten verteilen. Hinzu kommt eine zur Zeit nicht abschätzbare Anzahl

an Kunden-/ Besucherfahrten. Es ist anzunehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der Königsteiner Straße dadurch nur sehr geringfügig erhöht.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauungen können individuell und unabhängig voneinander realisiert werden, weil die bestehenden Grundstückszuschnitte erhalten bleiben; lediglich in zwei Einzelfällen (Königsteiner Straße 60 und 62) ist eine private Grenzregelung / Teilumlegung für eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke sinnvoll.

Aus ökologischer Sicht ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung geringe Verbesserungen, da der Versiegelungsgrad wegen des Abrisses nicht benötigter Nebengebäude leicht verringert wird. Weitere positive Effekte ergeben sich durch die festgesetzten zusätzlichen Baumpflanzungen bei der Anlage von neuen Stellplätzen.

Für die Stadt Bad Soden am Taunus entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung, da diese über die jeweiligen Privatgrundstücke erfolgt.

Falls die rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Grundstücksteilung in eigenständige Grundstücke umgewandelt werden, muss die Erschließung ggf. durch die Eintragung eines Durchfahrtsrechts über die vorderen Grundstücke gesichert werden.

13.0 Flächenbilanz

Die Bilanz ergibt folgende Flächenanteile im Plangebiet:

Kerngebiet	0,185 ha
Mischgebiete	1,327 ha
Versorgung:	0,003 ha
Straßenverkehrsflächen	0,659 ha
- Zweckbestimmung Parkhaus	0,274 ha
- Zweckbestimmung Aufenthalt	0,032 ha
Gesamt:	2,480 ha