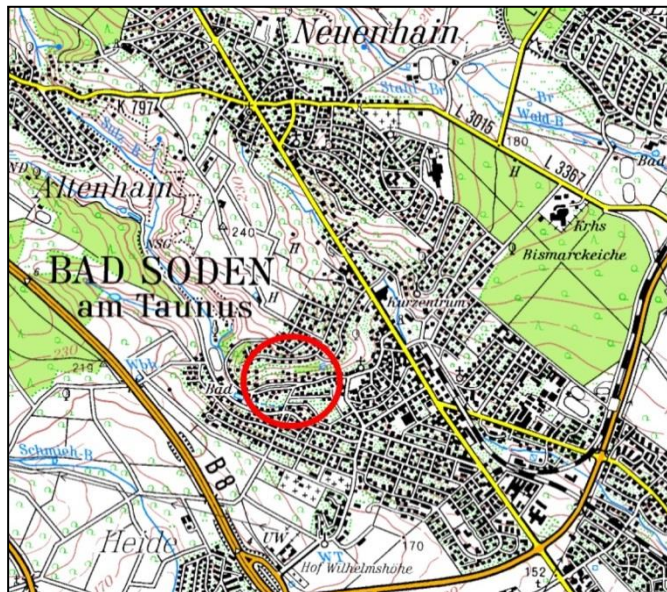


Bebauungsplan Nr. 28 "Dachbergstraße"



Begründung

**Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 28 "Dachbergstraße"
Begründung gemäß § 2a BauGB**

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich.....	3
2	Anlass und Ziele der Planung.....	4
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen.....	5
	Verfahren	5
	Erneute Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	6
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	6
	Zahl der Wohneinheiten, Dichtevorgaben des RegFNP	7
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	7
	Stadtentwicklungskonzept	9
	Bestandsschutz	10
4	Städtebauliche Situation	11
	Bauliche Nutzung	11
	Grünflächen, Sulzbach	11
	Infrastruktur	11
	Verkehr, Erschließung	12
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	13
	Hausgärten	13
	Großflächige Grünflächen im südlichen Teil des Plangebietes	14
	Großflächige Gehölzsukzessionen	16
	Sonstige bedeutsame Biotopstrukturen	16
	Weitere Umweltbelange	17
6	Grundzüge der Planung	18
	Art der baulichen Nutzung	18
	Maß der baulichen Nutzung	19
	Bauweise	23
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	24
	Stellung baulicher Anlagen	25
	Zahl der Wohnungen	25
	Verkehrsflächen	25
	Dachgestaltung	25
	Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
	Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung	26
7	Wasserwirtschaftliche Belange	27
	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	27
	Schonung der Grundwasservorkommen	27
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	28
	Oberirdische Gewässer	28
	Schutzausweisungen	28
	Solegewinnung	29
8	Belange des Umweltschutzes	30
	Umweltprüfung, Vorprüfung des Einzelfalls	30
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	30
	Artenschutz	31

9	Technische Infrastruktur	31
10	Auswirkung der Planung - Kosten, Bodenordnung	31
11	Planstatistik	32

Anlagen

- Übersicht zum Geltungsbereich
- Landschaftsplanerische Bestandskarte, Diesing+Lehn Stadtplanung, Aufnahme Juli 2018
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB, Diesing+Lehn Stadtplanung, 25.05.2020
- Illustrationen zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, Diesing+Lehn Stadtplanung

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 "Dachbergstraße" befindet sich in der Kernstadt Bad Sodens. Er umfasst in den Fluren 13, 14, 23, 25, 26 und 27 in der Gemarkung Bad Soden die in der Übersicht dargestellten Flurstücke. Die Übersicht ist in der Anlage zur Erläuterung zusätzlich in vergrößerter Form dargestellt. Die Fläche beträgt ca. 21,1 ha.

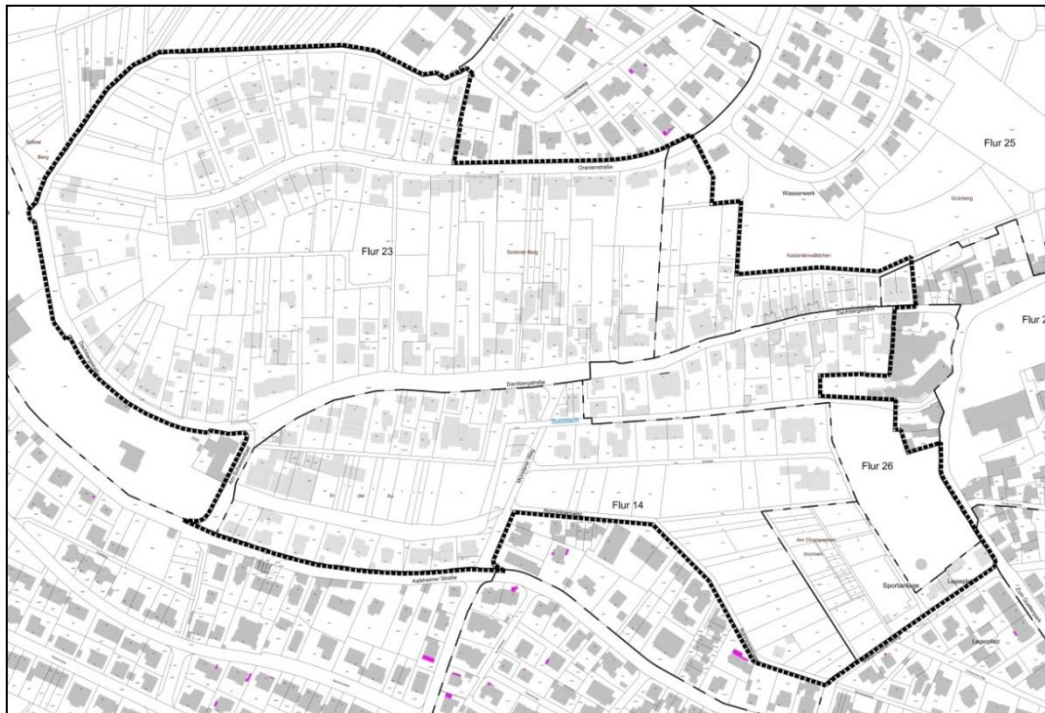


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 "Dachberg". In den Randbereichen wurden einige Anpassungen des Geltungsbereichs vorgenommen, um Lücken zu anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen zu schließen.

Im Norden wird das Plangebiet vom oberen Teil der Dachbergstraße und der Oranienstraße ab Hausnummer 60a abwärts begrenzt. Richtung Norden befindet sich der Außenbereich des Altenhainer Tals. Jenseits der Oranienstraße Richtung Nordosten schließt sich dann der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 an.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 12, Nr. 20 III und Nr. 71a+b an. Weiterhin wird das Plangebiet im Osten durch die Straße Zum Quellenpark begrenzt.

Im Süden bilden der Martin-Luther-Weg, der Rohrwiesenweg sowie die Kelkheimer Straße die Grenze. Jenseits dieser Straßen schließen sich die Bebauungspläne Nr. 3.1 und 3.2 an.

Richtung Westen führt die Geltungsbereichsgrenze entlang der Straße Am Schwimmbad wieder zur Dachbergstraße, die in einem Bogen den Großteil der Westgrenze bildet.

Das Gelände ist topografisch sehr bewegt. Es besteht innerhalb des Plangebiets ein Höhenunterschied von ca. 50 m. Die Oranienstraße verläuft auf dem Höhenzug des Dachbergs, dessen Höhe ca. 195 m ü.NN beträgt, und endet auf dem Dachbergkopf, während das Gelände am Sulzbach an seinem tieferen Teil eine Höhe von ca. 145 m ü.NN aufweist.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 "Dachberg". Dieser besteht seit 1971 und wurde 1999 erneut zur Rechtskraft gebracht. Er bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung am westlichen Ende der Oranienstraße und schützte die großen zusammenhängenden Grünflächen zwischen Oranienstraße und Dachbergstraße.

Wie bei älteren Bebauungsplänen durchaus üblich, werden die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch viele Bestandsgebäude nicht ausgeschöpft. Daraus folgt, dass eine zukünftige Ausnutzung der Festsetzungen, wie sie aufgrund des hohen Drucks auf dem Immobilienmarkt zu erwarten sind, zu einer massiven Veränderung der baulichen Struktur im Plangebiet führen würde.

Insbesondere durch das Zusammenlegen von Grundstücken können im Vergleich zum Bestand unmaßstäblich große Baukörper entstehen. Da dies aufgrund der fast vollständigen Bebauung der Grundstücke im Plangebiet nur punktuell und unregelmäßig erfolgen würde, können unharmonische städtebauliche Fehlentwicklungen die Folge sein, wie dies an einigen Stellen im Plangebiet bereits der Fall ist.

Weiterhin sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan z. T. missverständlich und nicht zeitgemäß, ebenso widerspricht die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Grünfläche teilweise der seit längerem ausgeübten Genehmigungspraxis.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist daher die Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Plangebiet durch Festsetzungen, die unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Charakteristik eine bauliche Entwicklung im Plangebiet ermöglicht, aber städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugt. Weiterhin soll eine Ordnung der Stellung der Baukörper erreicht werden, die auch der Topografie gerecht wird, sowie eine sinnhafte Abgrenzung zwischen Baugebiets- und Grünflächen.

Zudem soll die Nutzung der im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts angepasst werden und die privaten Grünflächen entsprechend ihrer Qualitäten festgesetzt und gesichert werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wurde entsprechend den Anforderungen folgender Rechtsgrundlagen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Dachbergstraße" ist am 06.12.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

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. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung folgender Kriterien: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 70.000 qm 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 (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Grundfläche von ca. 33.000 qm festgesetzt. Diese Grundfläche liegt zwar unterhalb des Schwellenwerts von 70.000 qm für die Anwendung des § 13a BauGB, aber oberhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird daher die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Die weiteren Kriterien des § 13a BauGB werden eingehalten.

Zum weiteren Verfahren s.a. Kapitel "Belange des Umweltschutzes".

Erneute Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen in Bezug auf die Lage von Baugrenzen bzw. überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einzelnen Baugrundstücken gegeben. Weiterhin gab es u.a. Anregungen zur Nutzung der Sukzessionsflächen und zur Dachgestaltung. Soweit diese Anregungen mit den städtebaulichen und grünordnerischen Zielen des Bebauungsplans vereinbar waren, wurde ihnen gefolgt. Hierdurch werden nicht beabsichtigte Einschränkungen der privaten Nutzungen innerhalb des Plangebiets durch den Bebauungsplan vermieden.

Da es sich nur um marginale Änderungen handelte, sind die Grundzüge der Planung davon nicht betroffen. Es erfolgte daher eine beschränkte Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) werden die Baugebietsflächen als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.

Die Grünflächen werden differenziert dargestellt. Im Nordwesten wird ein kleiner Teil als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen. Sie wird überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft". Die sonstigen Grünflächen zwischen den Baugebieten, entlang des Sulzbachs und im Süden des Plangebiets sind als "Grünfläche: Parkanlage" dargestellt. Sie werden überlagert von Darstellungen als "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Weiterhin verläuft parallel zum Sulzbach ein "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor".

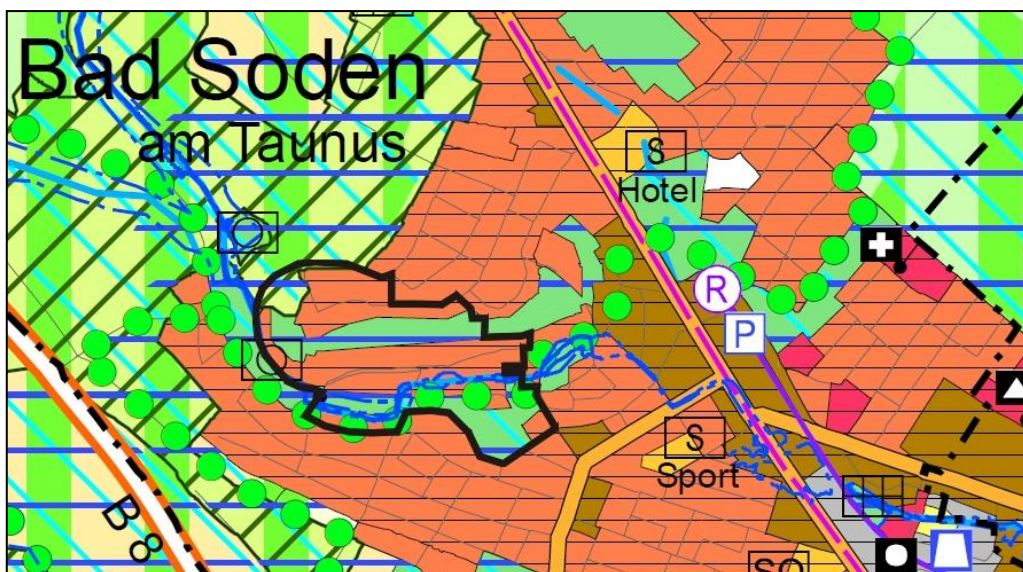


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Im Bereich des Sulzbachs sind weiterhin Flächen als Überschwemmungsgebiete eingetragen.

Mit dem Bebauungsplan werden sowohl die Baugebietsflächen als auch die Grünflächen weitestgehend entsprechend der dargestellten Flächennutzung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Zahl der Wohneinheiten, Dichtevorgaben des RegFNP

Gemäß RPS/RegFNP 2010 sind im Einzugsbereich vorhandener S-Bahnhaltestellen pro Hektar Bruttowohnbauland 45 bis 60 Wohneinheiten vorzusehen, außerhalb des Einzugsbereichs 35 bis 50 Wohneinheiten pro Hektar. Die S-Bahnhaltestelle "Bad Soden am Taunus" liegt in ca. 570 bis 1.200 m Entfernung zum Plangebiet, das damit zwischen diesen beiden Gebietstypen einzuordnen ist.

Im Plangebiet sind derzeit ca. 322 Wohnungen vorhanden. Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 21,1 ha. Wenn man die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz - Gehölzsukzession herausrechnet, bleibt noch eine Fläche von ca. 16,0 ha mit Wohngebieten, Verkehrsflächen und Privaten Grünflächen. Die Nicht-Einbeziehung der öffentlichen Grünflächen kann vor dem Hintergrund erfolgen, dass die Baugrundstücke einen sehr großen Anteil von privat zu nutzenden Frei- und Grünflächen aufweisen, so dass die öffentlichen Grünflächen für die Baugrundstücke im Plangebiet praktisch keine Funktion als wohnungsnaher Freiflächen erfüllen. Die öffentlichen Grünflächen sind von gesamtstädtischer Bedeutung.

Dies vorausgesetzt ergibt sich eine rechnerische Dichte von ca. 20 Wohnungen pro ha. Damit wird im Bestand der untere Wert der Dichtevorgaben nicht erreicht.

Im Plangebiet sind über 85 % 1- und 2-Familienhäuser vorhanden. Um den Gebietscharakter zu erhalten, soll in mehreren Teilgebieten des Bebauungsplans die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei bzw. drei beschränkt werden. Mit der Neu-Aufstellung des Bebauungsplans kann sich die Zahl der Wohneinheiten bei Ausschöpfung der maßgeblichen Festsetzungen auf ca. 499 erhöhen. Daraus ergäbe sich eine rechnerisch mögliche Dichte von 31 Wohneinheiten pro Hektar. Es wird also in jedem Fall die Untergrenze der regionalplanerischen Dichtevorgaben unterschritten. Dies erfolgt mit dem Ziel des Erhalts der Eigenart des Ortsteils, die sich insbesondere durch die geringe Wohndichte auszeichnet. Es handelt sich somit um eine begründete Ausnahme gemäß Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010. Die Obergrenzen der regionalplanerischen Dichtevorgaben werden hingegen mit Abstand eingehalten. Gemäß dem Urteil vom Oktober 2016 des VGH Hessen sind die Regelungen des RegFNP/RPS 2010 auch nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Wie oben erwähnt, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan Nr. 14 "Dachberg". Dieser Bebauungsplan wird in allen seinen Festsetzungen durch die vorliegende Planung ersetzt.

Innerhalb des Plangebiets liegt der denkmalgeschützte Wilhelmspark. Er ist Teil der Gesamtanlage Innenstadt, die sich weiter Richtung Osten fortsetzt. In der

näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich die Kulturdenkmale Zum Quellenpark 38 und 42 sowie An der Trinkhalle 12, 17 und 19, die gleichfalls auch Bestandteil der Gesamtanlage sind. Aus der Denkmaltopografie: "Die städtebauliche und historische Bedeutung der Gesamtanlage Innenstadt liegt in der charakteristischen heterogenen Struktur, die durch die Wandlung eines ursprünglich bäuerlichen Dorfes zum Kurort klassizistischer Prägung mit den zugehörigen Parkanlagen entstand."

Im Plangebiet selbst sind keine Kulturdenkmale enthalten.



Abb.: Auszug aus der Denkmaltopografie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, mit Plangebiet (schwarz)

In den Bebauungsplan sind die Kulturdenkmale in der Nachbarschaft und Gesamtanlagen nachrichtlich übernommen worden. Weiterhin wurde ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadtentwicklungskonzept

Das im September 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stadtentwicklungskonzept betrachtet das Plangebiet im Rahmen des Handlungsfelds "Stadtraumvernetzung". Demzufolge sollten attraktive Wegeverbindungen geschaffen werden, indem vorhandene Wegebeziehungen für den Fuß-/ Radverkehr aufgewertet und ergänzt werden. Insbesondere der Freiraumverbund "Grüne Welle" zwischen dem Eichwald im Osten und dem Altenhainer Tal im Nordwesten sollte als durchgehende Verbindung ausgebaut werden.

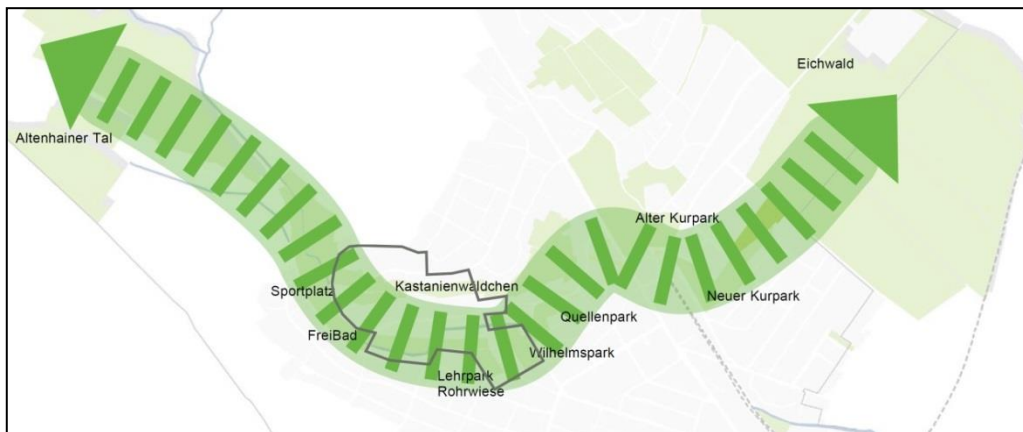


Abb.: Freiraumverbundsystem "Grüne Welle" mit Plangebiet (grau), Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030, Albert Speer&Partner GmbH, Frankfurt

Weiterhin ist im Stadtentwicklungskonzept die Schaffung einer Wegeverbindung durch das an den Geltungsbereich angrenzende Kastanienwäldchen vorgesehen. Unter Einbeziehung vorhandener Wege sollte so ein attraktiver Rundweg geschaffen werden.



Abb.: Neuer Weg durch das Plangebiet (schwarz) zum Kastanienwäldchen, Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030, Albert Speer&Partner GmbH, Frankfurt

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und des hohen naturräumlichen Werts der Fläche, die von dieser neuen Wegeverbindung in Anspruch ge-

nommen würde, wird allerdings von diesem Planungsansatz Abstand genommen.

In Bezug auf die Entwicklung von Wohnbauflächen der Stadt wird im Stadtentwicklungskonzept für das Plangebiet kein besonderes Potential gesehen.

Bestandsschutz

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, im Plangebiet die vorherrschende bauliche Charakteristik zu erhalten sowie Grünbestände zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher so gestaltet, dass sie durch die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude im Plangebiet eingehalten werden, aber ein untypisches Erscheinungsbild, wie es sich bei einem Teil der Gebäude z.B. in Bezug auf die Kubatur in jüngerer Zeit entwickelt hat, in Zukunft vermieden wird.

Infolgedessen werden Festsetzungen getroffen, die in den einzelnen Teilgebieten eine bestimmte Typologie der Baukörper hinsichtlich ihrer Kubatur und Zahl der zulässigen Wohnungen verfolgen. Diese Typologie orientiert sich hinsichtlich der Ausnutzung am oberen Durchschnitt der vorhandenen Baustruktur. Daher können nicht alle bestehenden Gebäude in genau gleicher Form wieder aufgebaut werden, sollten sie aufgrund einer Katastrophe wie z.B. Brand vollständig zerstört werden. Beim Wiederaufbau müssen sie sich an die Regelungen des Bebauungsplans halten und tragen damit zum Erhalt des Gebietscharakters bei.

Soweit die Gebäude aber rechtmäßig errichtet wurden, genießen sie unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans Bestandsschutz gemäß der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie. Damit kann das Gebäude weiterhin so unterhalten und genutzt werden, wie es errichtet bzw. genehmigt wurde. Vom Bestandsschutz gedeckt sind Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, aber auch bauliche Veränderungen, die erforderlich sind, um den vorhandenen Bestand weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können.

Um den Bestandsschutz in Bezug auf Nutzungsänderungen zu erweitern wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass diese ausnahmsweise möglich sind, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung durch den Bestand bereits überschritten wird. Voraussetzung für diese Ausnahme ist, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter überschritten wird.

Auch in Bezug auf die Zahl der Wohnungen wurde der Bestandsschutz erweitert: Wenn ein Gebäude mehr Wohnungen hat als im betreffenden Teilgebiet zulässig sind, soll diese Zahl der Wohnungen auch nach einer vollständigen Zerstörung des Gebäudes, z.B. durch eine Brandkatastrophe, wiedererrichtet werden können.

Die Nutzung und der Erhalt der Liegenschaften werden somit durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

4 Städtebauliche Situation

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch Wohnnutzung. Die Mehrzahl der Gebäude sind in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden, vor allem im oberen Teil zwischen Dachberg- und Oranienstraße. Es handelt sich um ein typisches Siedlungserweiterungsgebiet mit meist kleineren Wohngebäuden. Diese Gebäude wurden als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet. Hausgruppen stellen im Plangebiet die Ausnahme dar. Zur Straße wird ein Abstand eingehalten, der durch Vorgärten oder Stellplätze bzw. Zufahrten eingenommen wird.

Die Bebauung im westlichen Teil der Oranienstraße sowie in 2. Reihe auf der Nordseite der Dachbergstraße weist in der Regel ein Vollgeschoss zuzüglich Dach- und Sockelgeschoss auf. Im übrigen Plangebiet herrscht der Gebäudetypus mit zwei Vollgeschossen sowie Dach- und Sockelgeschoss vor. Es gibt auch einige höhere Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen, diese sind aber nicht charakteristisch für den Gesamtbereich.

Grünflächen, Sulzbach

Der Hang zwischen Dachbergstraße und Oranienstraße wird geprägt von einer großen zusammenhängenden Gartenzone. Am nordwestlichen Ende sowie am östlichen Ende wird diese Gartenzone begrenzt durch größere Sukzessionsflächen. Ansonsten werden die Gärten durch die angrenzende Wohnbebauung als Hausgärten und wohnungsnaher Erholungsflächen genutzt.

Im tiefer liegenden Plangebietsbereich sind neben einer Gärtnerei öffentliche Grünflächen zu finden. Im Osten ist dies der Wilhelmspark, der Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Innenstadt ist. Richtung Westen schließt sich daran ein Bereich mit Kleingärten sowie einer ehemaligen Tennisanlage an. Daran grenzt ein baumbestandener Park- und Wiesenbereich an, in dem sich eine als naturnaher Lehrpark gestaltete Fläche mit Teich befindet. Auch ein Kleinspielfeld nebst Kinderspielplatz ist in dem Gebiet südlich der Talstraße vorhanden.

Jenseits des Münsterer Wegs setzen sich die Grünflächen fort. An dieser Stelle begleiten sie den Sulzbach, der aus Richtung Westen kommend im Baugebiet zwischen Talstraße und Dachbergstraße den öffentlichen Blicken entzogen ist, bis er dann im Osten entlang des Wilhelmsparks wieder sichtbar ist. Die Grünflächen am Bach sind als Gärten oder baumbestandene Wiesen gestaltet. Richtung Osten schließen sich dann die Flächen der Gärtnerei an und jenseits der Straße Am Schwimmbad, hinter einer kleinen Wohnbebauung, die Flächen des Bad Sodener Freibads.

Infrastruktur

Im Plangebiet ist keine öffentliche Infrastruktur vorhanden. Auch kommerzielle Infrastruktur ist, außer der Gärtnerei, im Plangebiet nicht zu finden. Durch die Nähe des Plangebiets zum Zentrum Bad Sodens ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen dennoch gesichert.

Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßen- und Wegenetz sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. Die öffentlichen Grünflächen besitzen ein Wegenetz, das an die öffentlichen Straßen angeschlossen ist. Auch die große Gartenzone am Hang wird teilweise durch zwei öffentliche Wege erschlossen. Durch kleinere private Erschließungstiche werden zusätzlich die bebauten Bereiche des Hangs an der Dachberg- und der Oranienstraße erschlossen, die nicht direkt an diesen beiden Straßen liegen.

Die Dachbergstraße hat eine Besonderheit: Wegen der Hanglage wurden in einem Teilabschnitt die beiden Fahrrichtungen als getrennte Fahrbahnen ausgeführt, die durch einen Grünstreifen getrennt sind und auf verschiedenen Höhen liegen.

Hinsichtlich der Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist festzuhalten, dass auf der Kelkheimer Straße am Südrand des Plangebiets eine Buslinie verkehrt, die den Anschluss an den Bad Sodener Bahnhof sicherstellt. Hier fährt die S-Bahn Richtung Darmstadt sowie die Regionalbahn Richtung Frankfurt-Höchst ab. Für die Bewohner/innen der Oranienstraße dürfte diese Haltestelle aber mit mindestens 500 m über einen z. T. schlecht befestigten Fußweg am Hang zu weit entfernt und damit unattraktiv sein.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Im Sommer 2018 wurde im Plangebiet eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Neben der Kartierung wurden vor allem in den Bereichen, die nicht einsehbar waren, die vorliegenden Luftbilder aus 2016 ausgewertet. Darüber hinaus wurde das städtische Baumkataster berücksichtigt, welches sich jedoch ausschließlich auf städtische Flächen beschränkt. Die Ergebnisse der Kartierung bzw. der Luftbildauswertung wurden in der als Anlage der Begründung beiliegenden landschaftsplanerischen Bestandskarte dokumentiert.

Das Plangebiet wird geprägt durch die Bebauung an der Oranienstraße, der Dachbergstraße, der Kelkheimer Straße, des Münsterer Wegs sowie der Talstraße einschließlich der zugeordneten Hausgärten. Bedeutend hierbei sind vor allem die großen Hausgartenbereiche mit dem zum Teil alten Baumbestand zwischen der Bebauung Dachbergstraße und Oranienstraße. Neben diesen Strukturen sind aus landschaftsplanerischer Sicht die großen Grünflächen im südlichen Teil des Plangebietes (Alter Kurpark, Kleingärten, Grünanlagen etc.), einschließlich des auch hier vorhandenen Großbaumbestands und des in diesem Bereich verlaufenden Sulzbachs bedeutsam. Des Weiteren sind im Nordosten und Nordwesten große Bereiche anzutreffen, bei denen es sich um Gehölzsukzessionen handelt. Nachfolgend werden die oben aufgeführten prägenden Bereiche näher beschrieben:

Hausgärten

Bei den vorhandenen Hausgärten sind zwei unterschiedliche Typen zu unterscheiden. Vor allem zwischen der Bebauung Dachbergstraße und Oranienstraße befinden sich große strukturreiche Hausgärten, die oft einen zum Teil alten Großbaumbestand beinhalten. Grund hierfür ist der erhebliche Höhenunterschied der zwei Straßen. Die Grundstücke besitzen zum Teil eine Tiefe von bis zu 80 m. Oft ändert sich die Intensität der Nutzung mit zunehmender Entfernung vom Wohngebäude. So sind in den abgewandten Bereichen oft kräuterreiche Wiesen, Säume und unterschiedliche Gehölzstrukturen (Gebüsch und Hecken) anzutreffen. Darüber hinaus kommen in diesen Bereichen unterschiedliche Großbaumbestände (Nadel- und Laubgehölze, einheimische und nicht einheimische Arten) vor.



Abb.: Blick auf einen großen Hausgarten im Bereich Dachbergstraße mit Großbaumbestand

Neben diesen Hausgärten, die stellenweise Charakter von großflächigen Villengärten aufweisen, befinden sich innerhalb des Plangebietes auch arten- und strukturarme Hausgärten, die geprägt werden durch intensiv gepflegte Rasenflächen und zumeist nicht einheimischen Ziergehölzen. In diesen Gärten fehlt meistens der Großbaumbestand. Sonstige für Natur und Landschaft bedeutsame Strukturelemente (z. B. Laubgehölzhecken, Gebüsche, Gräser- und Kräutersäume) sind darüber hinaus nicht oder nur in geringem Umfang anzutreffen.

Außer den oben genannten Hausgärten wurden in der Bestandskarte die Vorgartenbereiche bzw. Hofflächen aufgenommen, bei denen der Grünflächenanteil unter 50 % liegt.



Abb.: Vorgärten mit geringem Grünflächenanteil im Bereich der Dachbergstraße

Großflächige Grünflächen im südlichen Teil des Plangebietes

Neben den o.g. Hausgärten sind die im südlichen Teil vorhandenen großflächigen Grünflächen und Grünanlagen von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Hierbei handelt es sich um die Kuranlage Wilhelmspark, die Kleingärten bzw. wohnungsfernen Gärten nordwestlich des Martin-Luther-Wegs, die vom Naturschutzbund gepflegten strukturreichen Flächen zwischen dem Rohrwiesenweg und den Kleingärten, die Grünanlagen im Bereich des Rohrwiesenwegs mit einem Spielplatz, einem Kleinspielfeld und großen Rasenflächen sowie die Wiesen- und Gehölzflächen im Bereich der Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der Straße Am Schwimmbad und dem Münsterer Weg.

Die oben aufgeführten Grünanlagen und Grünflächen werden zum Teil ebenfalls durch einen gut ausgebildeten Baumbestand geprägt und bilden eine strukturreiche Grünverbindung in West-Ost-Richtung. Ein weiteres Element in dieser Verbindung stellt der Sulzbach dar. Dieser ist im Plangebiet begradigt und tief eingeschnitten.

Die oben aufgeführten Flächen, die vom Naturschutzbund gepflegt werden, zeichnen sich durch verschiedene naturnahe Strukturen aus. So sind neben einzelnen Gebüschern und Hecken, zahlreiche Laubbäume, Gräser- und Kräutersäume sowie ein kleiner Teich mit Schilfgürtel anzutreffen.



**Abb.: Fußwegeverbindung zwischen der Straße Am Schwimmbad und dem Münsterer Weg.
Hinter dem Geländer verläuft der kanalisierte und tief eingeschnittene Sulzbach**



Abb.: Fläche, die vom Naturschutzbund gepflegt wird mit unterschiedlichen Biotopstrukturen wie Teich, Schilfröhrichte, Gräser- und Kräutersäume, Wiesen

Großflächige Gehölzsukzessionen

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets sind großflächige Gehölzsukzessionen vorhanden, z. T. mit waldähnlichem Charakter und von hoher ökologischer Bedeutung. Hierbei sind verschiedene Sukzessionsstadien anzutreffen, wie reine Brombeer- und Gebüschflächen, Flächen, in denen Baumarten überwiegen, und verschieden ausgeprägte Übergangsstadien. Zum Teil werden die Flächen noch sporadisch gepflegt. In anderen Bereichen sind die Gebüsche und Gehölze so dicht, dass ein Durchkommen kaum möglich ist. In diesem Bereich ist innerhalb des Flurstücks 142/1, Flur 23 auch eine verbuschte Obstwiesenbrache mit einzelnen Obstbäumen anzutreffen.



Abb.: Blick auf die nordwestliche Gehölzsukzession. Im Vordergrund Strauch- und Brombeergebüsche. Im Hintergrund Gehölzsukzession mit waldähnlichem Charakter, wobei Ahorn, Scheinakazie, Eiche, Pappel und Birke bestandsbildend sind.

Sonstige bedeutsame Biotopstrukturen

Neben den oben aufgeführten Biotop- und Nutzungsstrukturen sind insbesondere die Baumhecken in der Dachbergstraße aus landschaftsplanerischer Sicht bedeutsam.



Abb.: Straßenbegleitende Baumhecke in der Dachbergstraße

Diese straßenbegleitende Gehölzstrukturen, die sich überwiegend aus standortgerechten und einheimischen Arten zusammensetzen, erstrecken sich von der Kreuzung Dachbergstraße / Am Schwimmbad auf einer Länge von ca. 250 m Richtung Osten und unterteilen die Dachbergstraße aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede in zwei getrennte Fahrbahnen.

Weitere Umweltbelange

Die vorgefundene Struktur der Hausgärten, der vorhandene Großbaumbestand, die Grünflächen und Grünanlagen sowie die o.g. Gehölzsukzessionen besitzen eine gewisse Bedeutung für die Fauna, wenngleich es sich hier um einen Innenbereich handelt, der die üblichen siedlungsabhängigen Störungen aufweist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Juli 2018 konnten keine Anhang IV-Arten der Flora Fauna Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), keine Europäischen Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) sowie sonstige streng geschützten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz angetroffen werden. Eine vertiefende faunistische Untersuchung ist nicht vorgesehen.

Schutzgebiete entsprechend des Vierten Kapitels des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht betroffen. Bei den in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt dargestellten zu schützenden Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen gemäß des damals anzuwendenden § 23 Hessisches Naturschutzgesetz handelt es sich um die oben aufgeführten ökologisch wichtigen nordwestlichen Gehölzsukzessionen, die nach dem in Kraft befindlichen BNatSchG aber keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG darstellen.

Die Großbaumbestände sowie die großen Hausgärten und Grünflächen wirken sich positiv auf die Frisch- und Kaltluftproduktion aus. Hierbei fließt die Kaltluft zum einen von Nord nach Süd den Hang hinunter, wo sie auf die West-Ost Fließrichtung im Bereich des Sulzbaches und der dort vorhandenen Grünflächen trifft.

Neben dem Sulzbach befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Geltungsbereich befindet sich im Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet, s. Punkt "Wasserwirtschaftliche Belange".

Bei der Bedeutung des Plangebiets für den Boden ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Böden zumeist um veränderte Oberbodenstrukturen handelt. Natürlich anstehende Böden sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasser- und Heilquellenschutzzone.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind die zum Teil erheblichen Höhenunterschiede und Hangneigungen sowie die großen abwechslungsreichen Hausgärten mit ihrem Baumbestand maßgebend. Vor allem die in der Bestandskarte besonders gekennzeichneten Bäume sowie Hausgärten/Grünflächen mit Großbaumbestand sind hierbei von Bedeutung.

6 Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt des Gebiets als locker und kleinteilig bebaute sowie durch Grün geprägte Wohnlage in Innenstadtnähe unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung. Besonders Rechnung getragen wird dabei den Landschaftselementen "Hang" und "Bach" sowie den sie begleitenden Grünstrukturen: Gemäß dem Stadtentwicklungskonzept soll entlang des Sulzbachs ein zusammenhängender Grünzug entstehen.

In einer Bestandsaufnahme wurden für alle Teilgebiete die städtebaulichen Parameter in Bezug auf die vorhandene Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschosszahlen, Gebäude- bzw. Traufhöhe, Länge der Baukörper entlang der Straßen, Lage der Baukörper im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche und die Zahl der Wohneinheiten ermittelt.

Vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung und der Tatsache, dass bereits jetzt einige das Ortsbild störende Gebäude im Gebiet entstanden sind, soll mit den Festsetzungen nicht der komplette bauliche Bestand abgesichert werden, sondern Baustrukturen, die sich vor allem in Bezug auf die Größe der Gebäudekubatur am oberen Durchschnitt der vorhandenen Baukörper orientieren und damit der vorhandenen Charakteristik gerecht werden.

Die Festsetzungen in den Teilgebieten insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen daher neben dem bestehenden Planungsrecht sowohl den vorhandenen Gebäudebestand und die ausgeübte Genehmigungspraxis als auch das mögliche Interesse der Grundstückseigentümer*innen an ökonomischer Verwertung ihres Grundstücks. Außerdem ist das Interesse der Bewohner*innen des Quartiers an einer qualitätvollen innenstadtnahen Wohnumgebung in topografisch reizvoller Lage zu sehen. Weiterhin hat die Umsetzbarkeit der Festsetzungen vor dem Hintergrund der Entwicklungen im modernen Wohnungsbau die Festsetzungen beeinflusst, so z.B. durch die Realisierbarkeit von Staffelgeschossen.

Aus diesem Abwägungsprozess resultiert im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht und zur ausgeübten Genehmigungspraxis punktuell eine Einschränkung bisheriger Baumöglichkeiten. Diese Einschränkung wurde soweit minimiert, wie dies mit der o.g. städtebaulichen Zielsetzung noch vereinbar ist.

Insbesondere dem Bestandsschutz wurde dabei besondere Aufmerksamkeit gewidmet, so dass sichergestellt ist, dass bei einer Wiedererrichtung nach einem Katastrophenfall die Zahl der jeweils rechtmäßig errichteten Wohneinheiten in jedem Fall erhalten bleibt. Weiterhin bleiben Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten möglich, auch wenn das bestehende Gebäude bereits das Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Auf diese Weise wird ein Ausgleich erzielt zwischen den jeweiligen privaten Interessen und dem Ziel, dass sich die städtebauliche Situation in diesen Fällen zumindest nicht verschlechtert.

Die städtebauliche Wertigkeit dieser Ortslage wird damit auch unter Berücksichtigung privater Interessen in Zukunft gesichert.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung und Lage im Stadtgebiet wird im Bereich der Oranienstraße ein Reines Wohngebiet (WR) und in den anderen, tiefer liegenden Teilgebieten ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet wird damit als Wohnstandort auch für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert. Die Festsetzung eines WR an der Oranienstraße begründet sich durch die vorhandene villenartige Baustruktur mit wenig Wohneinheiten und der abgelegeneren Lage an einer Sackgasse für KFZ. In den innenstadtnahen unteren Teilgebieten hingegen könnte sich die bis jetzt fehlende wohnungsergänzende Infrastruktur ansiedeln, wie dies nach BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. Damit kann sich dieser Bereich im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" weiterentwickeln. Dies trägt mittel- bis langfristig durch die Vermeidung von KFZ-Verkehr zu einer Verbesserung der Lebensqualität bei und ermöglicht auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen einen längeren Verbleib im Quartier. Weiterhin wird Berufsgruppen, die das Wohnen nicht stören, ermöglicht, direkt an ihrem Wohnort zu arbeiten. In der Umgebung des Plangebiets sind aus diesen Gründen ähnlich strukturierte Gebiete auch bereits als "WA - Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt worden.

Da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist, sind durch die Festsetzung eines WA-Gebiets gegenüber dem bislang geltenden WR-Gebiet keine größeren Umstrukturierungen zu befürchten. Mögliche lärmintensivere Nutzungen wie zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften sind zudem aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen worden, so dass eine Minderung der Wohnqualität durch Lärmemissionen nicht zu befürchten ist.

Der Umgriff der WR- und WA-Gebiete entspricht weitestgehend den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten. Lediglich in den Randbereichen in Richtung der Privaten Grünfläche wurden die Flächen teilweise um einen Randbereich hinter den vorhandenen und möglichen Gebäuden vergrößert, um hier dem Bestand Rechnung zu tragen und gesunde Wohnverhältnisse und Abstände zwischen der Bebauung in erster und zweiter Reihe zu schaffen.

Es handelt sich dabei um eine Arrondierung bereits genehmigter baulicher Nutzungen, die im Siedlungszusammenhang zu sehen sind. Die Gebäude hingegen, die vereinzelt und isoliert innerhalb der Grünflächen liegen, werden auch durch die vorliegende Planung nicht abgesichert. Sie genießen im Rahmen der entsprechenden gesetzlichen Regelungen Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildete zunächst die Charakteristik der bestehenden Baustruktur. Weiterhin war neben den oben ausgeführten Abwägungsaspekten die topografische und städtebauliche Lage der Teilgebiete im Siedlungszusammenhang ausschlaggebend.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Grundsätzlich wird das Plangebiet in drei Bereiche unterteilt: Die Teilgebiete 1a-c umfassen den höher liegenden Bereich auf dem Dachbergkopf nördlich und südlich der Oranienstraße. Die Teilgebiete 2a+b und 3 umfassen die nördlich und östlich der Dachbergstraße liegenden Bauflächen unterhalb der großen privaten Grünflächen. Die Teilgebiete 4a+b und 5 schließlich definieren die Baugrundstücke südlich der Dachbergstraße im Bereich des Sulzbachs und der öffentlichen Grünflächen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für die Teilgebiete 1 - 3 Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,4 festgesetzt. Diese starke Differenzierung erklärt sich

aus den bisherigen Baugebietszuschnitten, die teilweise nur die überbaubare Grundstücksfläche selbst umfassten und direkt angrenzend eine Private Grünfläche festsetzten, die in die GRZ-Berechnung nicht einzubeziehen ist. Im Bestand liegt die GRZ allerdings überwiegend zwischen 0,1 und 0,3: Im Teilgebiet 1a eine GRZ von durchschnittlich 0,25 vorhanden, im Teilgebiet 2a eine GRZ von 0,21 und im Teilgebiet 2b eine GRZ von 0,26, jeweils bezogen auf den teilweise erweiterten Zuschnitt der Baugrundstücke. In Zukunft soll hier eine einheitliche GRZ von 0,3 festgesetzt werden, so dass es auf den meisten Grundstücken noch Entwicklungsmöglichkeiten gibt, der Großteil der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich abgesichert wird, aber die sensible Hanglage und der Erhalt des durchgrüneten Charakters dieser Teilgebiete berücksichtigt wird.

Das Teilgebiet 3 befindet sich im Osten des Geltungsbereichs und betrifft den wegen der eher kleinen Grundstücke relativ dicht bebauten Anschluss an die Bebauung des Stadtkerns. Dieses Gebiet ist bereits mit einer GRZ bis zu 0,38 bebaut, daher wird aufgrund der zentrumsnahen Lage die ursprüngliche GRZ von 0,4 beibehalten.

Die Teilgebiete 4a+b umfassen die tiefer liegenden Flächen südlich der Dachbergstraße und im Bereich der öffentlichen Grünflächen. Hier wurde bislang eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die aber bislang selten ausgenutzt wurde. Die GRZ beträgt im Bestand durchschnittlich 0,27 (4a) bzw. 0,31 (4b). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke, die direkt am Sulzbach liegen, entlang des Bachs einen 5 m tiefen Bereich als "Private Grünfläche - Gewässerrandstreifen" festgesetzt haben. Dieser Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 HWG erforderlich und darf nicht als Baugebiet ausgewiesen werden. Damit wird er der GRZ-Berechnung nicht zugrundegelegt. Im Bereich der Tallage ist eine bauliche Entwicklung in moderatem Umfang städtebaulich verträglich. Aus diesem Grund wird hier weiterhin eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass generell noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Die Teilgebiete 1b+c sowie 5 erhalten keine GRZ, da in diesen Bereichen durch eine relativ eng gefasste überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche ausreichend definiert ist. Allerdings wird die Versiegelung insgesamt, d.h. Hauptanlagen zzgl. Garagen, Nebenanlagen etc. ("GRZ-II") auf ein Maß von 50% der Baugrundstücksfläche begrenzt, um den durchgrüneten Charakter des Gebiets zu wahren und negative Einflüsse auf die natürlichen Bodenfunktionen zu begrenzen.

Teilweise wird mit der Festsetzung der GRZ die bislang mögliche Ausnutzung nach bisherigem Planungsrecht unterschritten. Im Bestand halten aber ca. 88 % der Gebäude die Festsetzung ein bzw. unterschreiten diese. Die Gebäude, die die GRZ überschreiten, nutzen mehrheitlich die anderen festgesetzten Parameter (z.B. die Gebäudehöhe) nicht aus, so dass auch bei diesen Gebäuden im Falle einer Neuerrichtung i.d.R. der Umfang der vorhandenen Kubatur erhalten werden kann. Auf diese Weise wird der Eingriff in die private Nutzung minimiert und gleichzeitig die erwünschte städtebauliche Charakteristik erreicht. Eine bauliche Entwicklung ist auch hier in den meisten Fällen noch möglich.

- Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Lage der Bauflächen und entsprechend der vorherrschenden Charakteristik differenziert. Hierbei wird für das Teilgebiet 1c am stadtnäheren östlichen Teil der Oranienstraße, die

erste Reihe an der Nordseite der Dachbergstraße (Teilgebiet 2a) sowie für die Teilgebiete 3 und 4a+b eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Dies entspricht weitestgehend den bislang geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück Talstraße 1 (Teilgebiet 5) mit einem vier- bis fünfgeschossigen Gebäude ist auf drei Seiten von öffentlichen Grünflächen umgeben und entfaltet daher eine Solitär-Wirkung. Diese Wirkung soll auch in Zukunft beibehalten werden. Daher soll das Grundstück weiterhin mit drei Vollgeschossen sowie Dach- oder Sockelgeschossen bebaut werden können.

Die übrigen Gebiete, d. h. die Bebauung am westlichen Ende der Oranienstraße, die auf dem Kopf des Dachbergs liegt (Teilgebiete 1a+b), sowie die Bebauung in 2. Reihe am Dachberghang (Teilgebiet 2b) sollen nur mit einem Vollgeschoss bebaut werden dürfen, da in diesen Bereichen wegen der topografisch exponierten Lage sich eine höhere Bebauung störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war dies auch bereits so oder ähnlich festgesetzt worden.

Die GFZ wird nur in den Teilgebieten festgesetzt, die außer der festgesetzten Traufhöhe keine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bekommen (Teilgebiete 1b+c, s.u.). Die GFZ wurde hier zur indirekten Begrenzung der Gebäudehöhe so kalkuliert, dass sie auch Aufenthaltsräume, deren Umfassungswände sowie die dorthin führenden Treppen in Nicht-Vollgeschossen mit einbezieht und damit die Anlage von Dach- und Sockelgeschossen begrenzt.

- Höhe baulicher Anlagen, Dachgestaltung

Bei der Regelung zur Höhe der baulichen Anlagen wurden auf Basis der vorhandenen Bebauung in den Teilgebieten je nach Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der möglichen Dachgestaltung unterschiedliche Höchstmaße ermittelt.

Die mögliche Dachform ist besonders bei den Teilgebieten in Hanglage von Bedeutung, da hier die städtebauliche Wirkung je nachdem, ob es sich z.B. um ein steileres Satteldach handelt oder ein Pultdach mit First zur Talseite, bei gleicher Gebäudehöhe sehr unterschiedliche städtebauliche Wirkungen zu verzeichnen sind.

Bei den Teilgebieten 1b+c, 2a sowie 3 handelt es sich um Bereiche, in denen fast ausschließlich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° errichtet wurden. Diese Dachformen wirken aufgrund ihrer Lage entlang der Oranienstraße und der Nordseite der Dachbergstraße prägend für das Ortsbild. Daher wurden hier auch weiterhin diese Dachformen festgesetzt.

Bei den anderen Teilgebieten handelt es sich um Bereiche, die weiter von den Straßen zurück- oder in Tallage liegen und damit diesbezüglich eine weniger ortsbildprägende Wirkung entfalten. Daher werden in diesen Bereichen die Dachformen in Zukunft frei wählbar sein, so dass unterschiedlichen Gestaltungswünschen Rechnung getragen werden kann.

Im Teilgebiet 1a wird bei steileren Dächern mit einer Neigung von mehr als 25° eine Gebäudehöhe von maximal 11,0 m festgesetzt. Die durchschnittliche Gebäudehöhe beträgt in diesem Teilgebiet ca. 9,8 m, so dass hier bei den meisten vorhandenen Gebäuden noch Spielräume bestehen bzw. diese auch für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert werden. Ausnahmsweise darf diese Höhe auch bei

Pulldächern mit First zur Talseite und den flacher geneigten Dächern erreicht werden, wenn das betreffende Grundstück nicht das im Plangebiet vorherrschende Nord-Süd-Gefälle aufweist und damit in Bezug auf die nördlich und südlich gelegenen erschließenden Straßen das Ortsbild nicht durch zu große Höhe beeinträchtigt.

Ansonsten ist bei Pulldächern mit First zur Talseite, Flachdächern und flach geneigten Dächern eine Höhe von maximal 7,5 m zulässig. Damit wird erreicht, dass durch diese von ihrer städtebaulichen Wirkung her massiver als andere das Ortsbild beeinflussende Dachformen das städtebauliche Erscheinungsbild nicht gestört wird.

Bei den Teilgebieten 1b+c, die die Bebauung am Südrand der Oranienstraße betreffen, wurde statt der gesamten Gebäudehöhe nur die Traufhöhe festgesetzt. Hier steht die Bebauung relativ dicht an der Straße und hat, bis auf eine Ausnahme, durchweg eine traufständige Bebauung mit einer homogenen Traufhöhe. Dies führt zu einem sehr ruhigen Straßenbild, das auch für die Zukunft durch die Festsetzung der Traufhöhe gesichert werden soll. Die vorhandenen Traufhöhen betragen in Bezug auf die Straßenoberkante im Teilgebiet 1b durchschnittlich 3,8 m und im Teilgebiet 1c 3,6 m. Da im Teilgebiet 1b nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird die Traufhöhe hier in Zukunft auf 4,0 m begrenzt, während im Teilgebiet 1c bei möglichen zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von höchstens 5,5 m zugelassen wird.

In den Teilgebieten 2a und 3, die die erste Reihe auf der Nordseite der Dachbergstraße betreffen, wird eine Gebäudehöhe von höchstens 13,0 m zugelassen. Im Durchschnitt ist im Teilgebiet 2a eine Gebäudehöhe von 10,3 m vorhanden, während im Teilgebiet 3 die durchschnittliche Gebäudehöhe 10,5 m beträgt. Da im Teilgebiet 2a die Gebäudehöhen recht weit auseinanderliegen und mehrere Gebäude mit mehr als 13 m im Bestand vorhanden sind, wurde diese im Vergleich zum Durchschnitt deutlich höhere Gebäudehöhe gewählt, da dadurch die meisten im Gebiet vorhandenen Gebäude abgesichert werden können, aber städtebauliche Ausreißer in Bezug auf die Gebäudehöhe in Zukunft vermieden werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Lage des Teilgebiets 3 mit der Situation im Teilgebiet 2a vergleichbar, so dass hier die gleiche Festsetzung getroffen wurde.

Im von der Dachbergstraße aus gesehen höher gelegenen Teilgebiet 2b wird analog zu der Festsetzung im Teilgebiet 1a für die steiler geneigten Dächer, soweit es sich nicht um Pulldächer mit First zur Talseite handelt, eine Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt. Die städtebaulich wesentlich markanter in Erscheinung tretenden Flach- und Pulldächer mit First zur Talseite sowie die flacher geneigten Dächer dürfen eine Höhe von 7,5 m nicht überschreiten. Damit werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der (evt. nicht ganz eindeutig) nur eine Höhe von 3,5 m zugelassen hat, deutlich höhere Gebäude ermöglicht. Allerdings ist hier auch die Genehmigungspraxis zu berücksichtigen: Die durchschnittliche Gebäudehöhe im Bestand beträgt in diesem Bereich 9,2 m und es sind mehr als ein Drittel der Gebäude höher als 10 m. Die Festsetzung sichert daher mit 11,0 m Gebäudehöhe die meisten der rechtmäßig errichteten Gebäude im Plangebiet auch für die Zukunft planungsrechtlich ab und trägt dem Bestand in ausreichendem Maß Rechnung. Ausreißer werden wirkungsvoll vermieden.

In den Teilgebieten 4a+b wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt. Damit wird der Lage dieser Teilgebiete im Talbereich des Bebauungsplans

Rechnung getragen, in der auch höhere Gebäude als bei den am Hang gelegenen Teilgebieten städtebaulich verträglich sind. Die vorhandenen Gebäude haben eine durchschnittliche Höhe von 11,3 m im Teilgebiet 4a und 10,7 m im Teilgebiet 4b.

Für das Teilgebiet 5 wird wegen der hier erwünschten und städtebaulich verträglichen Solitär-Wirkung des Gebäudes außer der Zahl der Vollgeschosse keine zusätzliche Begrenzung der Höhenentwicklung festgesetzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die festgesetzten Gebäudehöhen ca. 88 % der bestehenden Bebauung planungsrechtlich absichern. Wie bereits zur GRZ erläutert, können die meisten Gebäude, die diese Festsetzung im Bestand überschreiten, andere städtebauliche Parameter wie z.B. die GRZ noch ausnutzen und so im Falle einer Neuerrichtung i.d.R. den Umfang der vorhandenen Kubatur erhalten. Auf diese Weise wird der Eingriff in die private Nutzung der Grundstücke minimiert und gleichzeitig die erwünschte städtebauliche Charakteristik erreicht.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen um 0,8 m überschritten werden, da bei dieser Größenordnung das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung von mehr als 0,8 m zulässig, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist und eine städtebauliche Verträglichkeit z.B. durch entsprechenden Abstand zu öffentlichen Flächen oder zu Außenfassaden sichergestellt ist.

Zur Erleichterung des Verständnisses sind der Begründung Illustrationen zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen als Anlage beigelegt.

- Maß der baulichen Nutzung bei bestehenden Gebäuden

Um zu vermeiden, dass bei bestehenden Gebäuden, die das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreiten, keine Nutzungsänderungen oder Umbauten vorgenommen werden können, ist eine Festsetzung getroffen worden, nach der diese Maßnahmen ergriffen werden können, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird. Ein Eingriff in die ausgeübte zulässige Nutzung wird damit weitestgehend vermieden.

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise regelt die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden.

Für das gesamte Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auf einer Abwandlung der offenen Bauweise beruht: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hinsichtlich der möglichen Hauslänge, die im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zu ermitteln ist, wird eine Begrenzung festgesetzt auf 18 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser und Hausgruppen.

Diese Festsetzung wurde gewählt, weil im Plangebiet durch die Zusammenlegung von Grundstücken bereits einige längere Gebäude entstanden sind, die parallel zur Straße im Zusammenspiel mit der kleinteiligeren Nachbarbebauung das Ortsbild stören und zudem die Erlebbarkeit des Dachberghangs bzw. des

Sulzbachs nebst den begleitenden Grünflächen massiv behindern. Dies soll in Zukunft durch die Festsetzung der kleinteiligeren Bauweise vermieden werden.

Im Bestand werden die nunmehr festgesetzten Hauslängen nur durch ca. 10 % der Gebäude überschritten, so dass in dieser Hinsicht die meisten Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass sie zum einen die Vorgartenzone in den Straßenzügen erhalten und zum anderen Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand nehmen. Weiterhin werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die ehemals durchlaufenden Baufenster in kleinere Abschnitte gegliedert, damit der aufgelockerte Charakter der Bebauung erhalten bleibt. Es werden aber in der Regel immer noch mehrere Grundstücke durch ein zusammenhängendes Baufenster erfasst, um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Grundstückszuschnitte zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden wenn sichergestellt ist, dass diese nicht höher als 1 m über dem natürlichen Gelände liegen und von ihnen daher nur eine geringe städtebauliche Raumwirkung ausgeht.

Zusätzlich wurde eine zeichnerische Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufgenommen: Zur Erhaltung der noch bestehenden Frischluft- und Grünzonen quer zum Hang und quer zum Sulzbach werden Flächen festgesetzt, die weitgehend von baulichen Anlagen mit Barrierewirkung freizuhalten sind. Hier sind weder Hauptgebäude noch Nebenanlagen oberhalb des Geländes zulässig. Dies dient nicht nur der Durchlüftung des Gebiets im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel, sondern stellt auch die Erlebbarkeit der beiden Landschaftselemente "Hang" und "Bach" sicher. Diese Flächen wurden in regelmäßigen Abständen zu den Erschließungsstraßen dort festgesetzt, wo dies die bereits vorhandene Bebauung ermöglicht.

Um eine ausreichende Nutzbarkeit dieser Flächen auch weiterhin zu sichern und den Eingriff in privates Grundeigentum möglichst gering zu halten, werden neben gärtnerischer Nutzung bauliche Anlagen ohne Barrierewirkung, d.h. allseitig offene Überdachungen, aber auch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb des Geländes, weiterhin zulässig sein. Auch werden diese Flächen, wenn sie sich im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen befinden, soweit wie möglich auf beide Grundstücke verteilt.

Eine weitere zeichnerische Festsetzung im Bereich der Vorgartenflächen entlang der Talstraße stellt sicher, dass hier, in Gegenlage der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage, ein durch Grün bestimmtes Straßenbild erreicht bzw. erhalten wird.

Die vorhandenen Gehölzflächen am Nord- und Südrand des Teilgebiets 1a werden weitgehend entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch wieder neu festgesetzt.

Stellung baulicher Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für einen großen Teil des Plangebiets eine Festsetzung bezüglich der traufständigen Anordnung der Gebäude getroffen. Diese Festsetzung schlägt sich bei der nach Rechtskraft des Bebauungsplans entstandenen Bebauung nieder und führt in den entsprechenden Bereichen zu einem harmonisierenden Straßenbild. Um dieses Straßenbild zu erhalten und zu stärken, wird diese Festsetzung bei den entsprechenden Teilgebieten 1b+c, 2a und 3 auch in den neuen Bebauungsplan aufgenommen.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wurde analog zur Charakteristik der einzelnen Teilgebiete sowie der umgebenden Bebauung differenziert. In den höher gelegenen Bereichen der Dachbergstraße sowie an der Oranienstraße werden höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Damit wird der bis auf wenige Ausnahmen durchgängigen Ein- und Zweifamilienhausstruktur Rechnung getragen. Im tiefer liegenden Bereich der Dachbergstraße sowie in den kleinteiliger bebauten Flächen im Bereich der Tallage wird die Zahl der Wohnungen auf drei begrenzt. In den sonstigen Gebieten ist die Zahl der Wohnungen nicht beschränkt.

Grundsätzlich wird mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze eingegrenzt und ein gewisses Maß an Wohnruhe in diesen Bereichen planungsrechtlich gesichert. Zudem wird einer Umstrukturierung der durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägten Bereiche vorgebeugt.

Um zu vermeiden, dass bei einer Wiedererrichtung von Gebäuden nach einer vollständigen Zerstörung weniger Wohneinheiten entstehen können als dies bisher der Fall war und es so zu einem Verlust an Wohnungen kommt, wird die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen durch eine Ausnahmeregelung ergänzt, die auch nach einer vollständigen Zerstörung die Wiedererrichtbarkeit des Gebäudes mit der gleichen Zahl von Wohnungen sicherstellt. Der Eingriff in die ausgeübte zulässige Nutzung wird damit minimiert.

Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen und Wege sind entsprechend der Nutzung und der Eigentumsverhältnisse als öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt worden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird auf die Festsetzung von Wegen verzichtet, um hier keine unnötigen Bindungen bei Lageveränderung der Wege innerhalb der Grünanlagen zu erzeugen. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen vom öffentlichen Straßen- und Wegenetz ist aber in jedem Fall gewährleistet.

Dachgestaltung

Die vorherrschende Dachform im Plangebiet, aber insbesondere in den Teilgebieten 1b+c, 2a und 3 ist das Sattel- und das Walmdach. In einzelnen Fällen sind auch andere Dachformen vorhanden, die sich z.T. jedoch störend auf das Ortsbild auswirken. Eine entsprechende Festsetzung ist daher für die maßgeblichen

Teilgebiete 1b+c, 2a und 3 Bestandteil der neuen Festsetzungen. In den übrigen Teilgebieten können auch andere Dachformen entstehen, ohne dass dies die städtebauliche Ordnung einschränkt.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die vor dem Hintergrund der bestehenden vorwiegend geneigten Dächer aus Ortsbildgründen erwünschte zurückhaltende Gestaltung von Staffelgeschossen. Um das Ortsbild zu schützen, ist ein großer Rücksprung der Staffelgeschosse in Geschosshöhe festgesetzt worden, damit sie zur Straße hin nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Der seitliche und rückwärtige Rücksprung darf geringer ausfallen, da an diesen Seiten das Ortsbild nicht so stark beeinflusst wird.

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Einfriedungen bzw. Stützmauern entlang der Straßen aufgenommen. Hohe geschlossene Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen erzeugen durch ihre massive und abweisende Gestalt eine Verschlechterung des Ortsbilds und Verringerung des Sicherheitsgefühls. Daher wird entlang öffentlicher Straßen ihre Höhe auf 1,5 m begrenzt. Die Privatsphäre kann durch Bepflanzung des Grundstücks und Abschirmung der rückwärtigen Bereiche sichergestellt werden.

Stützmauern können aufgrund der steilen Topografie erforderlich sein, um die Nutzung der Grundstücksfreiflächen zu verbessern. Sie wirken durchaus prägend für das Straßenbild. Daher wurde ihre Höhe begrenzt bzw. im Fall einer größeren Höhe eine terrassenförmige Anordnung festgesetzt.

Die Festsetzung zur Befestigung von Grundstücksfreiflächen ergänzt die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Stellplatzsatzung und der Hessischen Bauordnung. Aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen wird die Anlage von sog. "Schottergärten" ausgeschlossen.

Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung

Die wichtigsten landschaftsplanerischen Ziele und deren Umsetzung sind:

1. Die Sicherung der vorhandenen großen zusammenhängenden Hausgartenbereiche zwischen der Dachbergstraße und der Oranienstraße einschließlich des hier vorkommenden Großbaumbestandes: Festsetzung als "Private Grünfläche - Hausgärten".
2. Die Sicherung von weitgehend un bebauten Flächen vorwiegend in Nord-Süd-Richtung, um wichtige Kaltluft- und Frischluftschneisen von Bebauung freizuhalten und das sensible Orts- und Landschaftsbild in den Hang- und Talbereichen zu schützen: Festsetzung als "Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche".
3. Sicherung und Weiterentwicklung der West-Ost-Grünverbindung (Grüne Welle), im Plangebiet ausgehend von der Straße Am Schwimmbad bis einschließlich des Wilhelmspark. Die vorhandenen Grünflächen und Grünanlagen (Wilhelmspark, Spielplatz) sollen abgesichert und weitere Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden (z.B. Natur-, Lehr- und Kuntpark "Rohrwiese", Bewegungspark "Sulzbachau"). Alle geplanten Nutzungen

werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Die im Bereich der Sulzbachau liegende Gärtnerei wird planungsrechtlich nicht abgesichert, da hier eine Verbindung zu den Freiflächen des außerhalb vom Plangebiet liegenden Freibads sowie dem daran anschließenden Altenhainer Tals als durchgehenden Grünzug geschaffen werden soll. Dies war im rechtskräftigen Bebauungsplan auch bereits vorgesehen. Die Gärtnerei genießt aber im Rahmen der entsprechenden gesetzlichen Regelungen Bestandsschutz.

Die Verlegung des Sulzbachs ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Verbesserung der Qualität des Bachverlaufs wird aber unabhängig vom Bebauungsplan weiterverfolgt und ggfs. in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren planerisch umgesetzt.

Ein Gestaltungskonzept für die wichtige West-Ost-Grünverbindung wird zur Zeit erarbeitet.

4. Erhalt der ökologisch wichtigen Gehölzsukzessionen im Nordwesten und Nordosten: Festsetzung als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzsukzession". Innerhalb des Flurstücks 142/1, Flur 23 kann der Streuobstbestand wiederhergestellt werden, wenn bei der Freistellung der vorhandene Obstbaumbestand erhalten wird.
5. Erhalt der straßenbegleitenden Baumhecke im Bereich der Dachbergstraße: Festsetzung als "Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün".
6. Erhalt der ökologisch- und/oder ortsbildprägenden vorhandenen Einzelbäume.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Da das Gebiet weitestgehend bebaut ist, erfolgt die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Für das Teilgebiet 2b wird darauf hingewiesen, dass hier keine öffentliche Kanalisation vorhanden ist und der Kanalanschluss jeweils über die vorderen Grundstücke bzw. Stichwege erfolgen muss.

Schonung der Grundwasservorkommen

Zur Schonung der Grundwasservorkommen wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden bzw. zu versickern ist. Weiterhin stellt eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sicher, dass Flächenbefestigungen für Wege etc. nicht bodenversiegelnd ausgeführt werden bzw. das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickert werden muss.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Im Plangebiet sind folgende Liegenschaften in der hessischen Altflächendatei enthalten: Dachbergstraße 24, Dachbergstraße 35, Dachbergstraße 35a, Dachbergstraße 39, Kelkheimer Straße 50, Kelkheimer Straße 62. Belastungen oder Verunreinigungen sind bei diesen Flächen nicht bekannt. Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet liegt der Sulzbach mit einem rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Lage dieses Gebiets ist in der Planzeichnung enthalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen auf das Überschwemmungsgebiet Rücksicht.

Der gemäß § 23 HWG erforderliche 5 m tiefe Gewässerrandstreifen entlang des Sulzbachs ist im Bebauungsplan als "Private Grünfläche - Gewässerrandstreifen" oder "Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen" festgesetzt worden.

Schutzausweisungen

Innerhalb des Plangebietes sind Heilquellenschutzzonen enthalten:

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I, II und III sowie in der quantitativen Schutzzone B1 und C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (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.

Die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (StaAnz: 46/1977, S. 2202 ff) ist zu beachten.

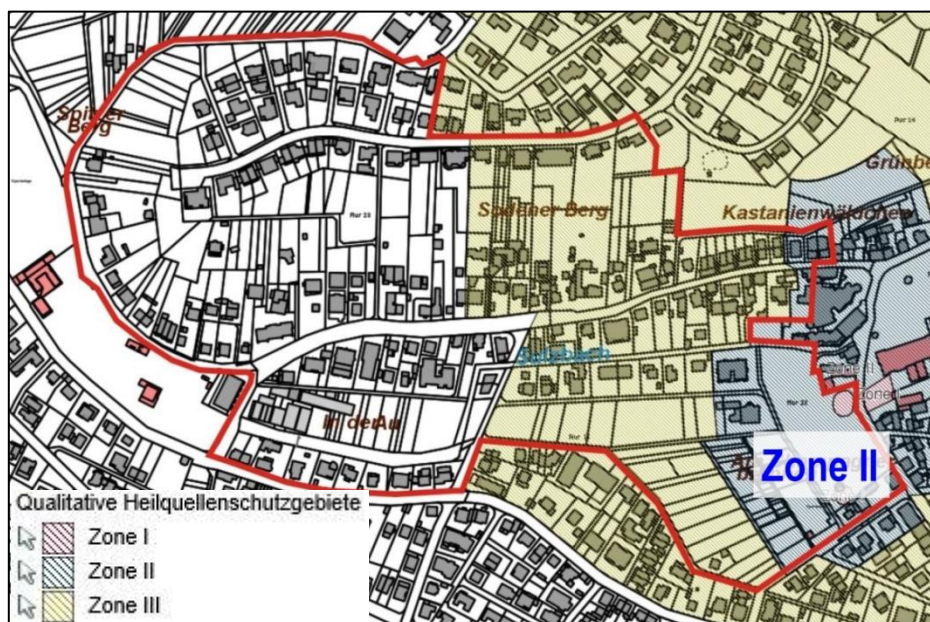


Abb.: Abgrenzung der qualitativen Heilquellenschutzzonen, mit Plangebiet (rote Linie)

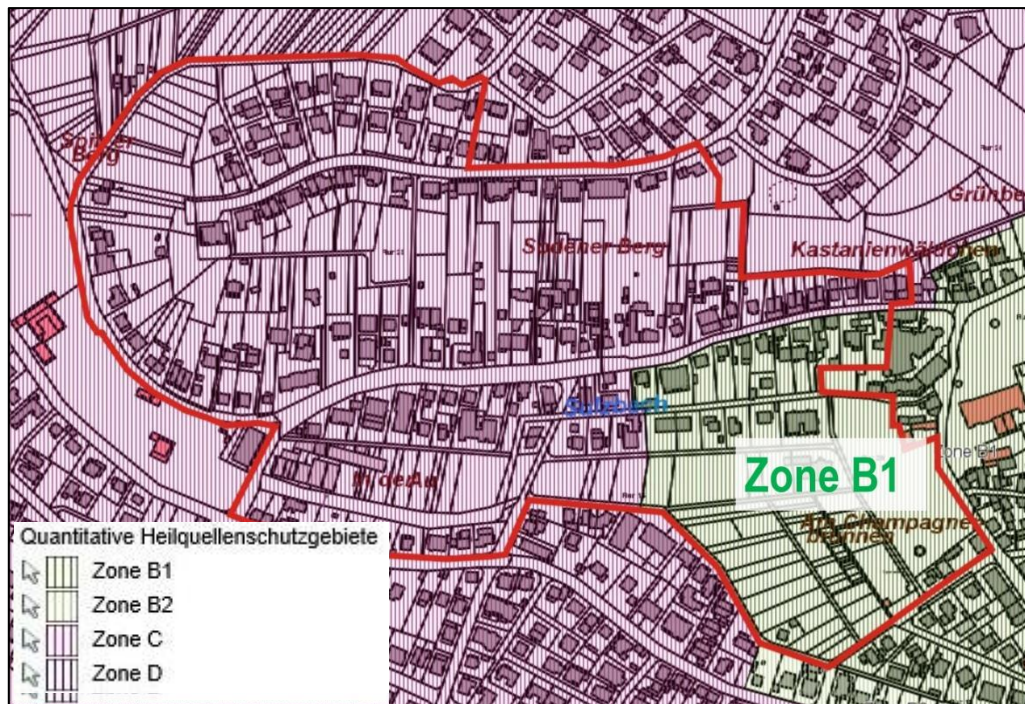


Abb.: Abgrenzung der quantitativen Heilquellenschutz-zonen, mit Plangebiet (rote Linie)

In den engeren Heilquellenschutz-zonen II und B1 sind für Stellplätze Entwässerungseinrichtungen erforderlich. Die Festsetzung zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen berücksichtigt dies.

Das Plangebiet liegt 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.

Solegewinnung

Das Plangebiet wird im Osten zu einem kleinen Teil 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. Betroffen sind die Liegenschaften Dachbergstraße 5 bis 9 sowie 8 bis 14a. Bodeneingreifende Maßnahmen auf diesen Grundstücken sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Bad Soden am Taunus abzustimmen.

8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung, Vorprüfung des Einzelfalls

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung die meisten der in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Der Bebauungsplan dient nicht dem Bau eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Da die festgesetzte Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO aber mehr als 20.000 qm, jedoch weniger als 70.000 qm beträgt, wird entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese Vorprüfung wurde auf Basis des vorliegenden Entwurfs durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

"Fazit

Durch den Bebauungsplan Nr. 28 "Dachbergstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 14 "Dachberg" ersetzt und modifiziert. Die Änderungen zielen hauptsächlich auf eine planungsrechtliche Sicherung der Bestandsnutzung und dem Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumqualitäten ab. Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (UVPG / BauGB) vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nur in geringem Maße. Dabei werden Wohnbauflächen im Bereich der privaten Gartenzone am Dachberg arrondiert, während nach einer Aufgabe der Gärtnerei öffentliche Grünflächen ergänzt werden können. Die Funktion der Grünflächen im Plangebiet für die Nah- und Kurzzeiterholung bleibt erhalten.

Die weiteren Schutzgüter Wasser / Boden und Klima / Luft unterliegen im Plangebiet zukünftig keiner erheblichen Mehrbelastung. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind innerhalb der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis der durchgeführten überschlägigen Prüfung ist festzustellen, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann somit angewendet werden."

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In den beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB (festgesetzte Grundfläche unter 20.000 qm) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Da die festgesetzte Grundfläche hier jedoch zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt, sind mögliche Eingriffe in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der im vorliegenden Entwurf nur geringfügig zugelassenen Arrondierung der baulichen Möglichkeiten im Rahmen des Bestands, wird auf ein normatives Bewertungsverfahren (z. B. Flächenbilanz nach der Kompensationsverordnung) zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft verzichtet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die geringfügige Arrondierung der Bebauung, bei gleichzeitiger Sicherung und Weiterentwicklung der für Natur und Landschaft bedeutsamen Strukturen (Gehölzsukzessionsflächen im Nordwesten und Nordosten, die zusammenhängenden Hausgärten mit dem Großbaumbestand zwischen Dachbergstraße und Oranienstraße, die West-Ost-Grünverbindung, die Sicherung der Überschwemmungsgebiete und der Gewässerrandstreifen entlang des Sulzbachs etc.), keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten sind.

Artenschutz

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung nur eine Arrondierung im Rahmen der bestehenden Bebauung erfolgt. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt ein Hinweis dahingehend, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Entfernung und Rodung von Bäumen und Hecken nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind.

Weiterhin erfolgt ein Hinweis, dass im Falle von Umbau oder Abbruch von Gebäuden eine fachkundige artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich ist und das weitere Vorgehen ggfs. mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch ein von der Stadt Bad Soden am Taunus beauftragtes Unternehmen entsorgt.

10 Auswirkung der Planung - Kosten, Bodenordnung

Außer den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt infolge der Planung keine Kosten. Entschädigungspflichten gemäß den §§ 39 ff. BauGB werden voraussichtlich nicht entstehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

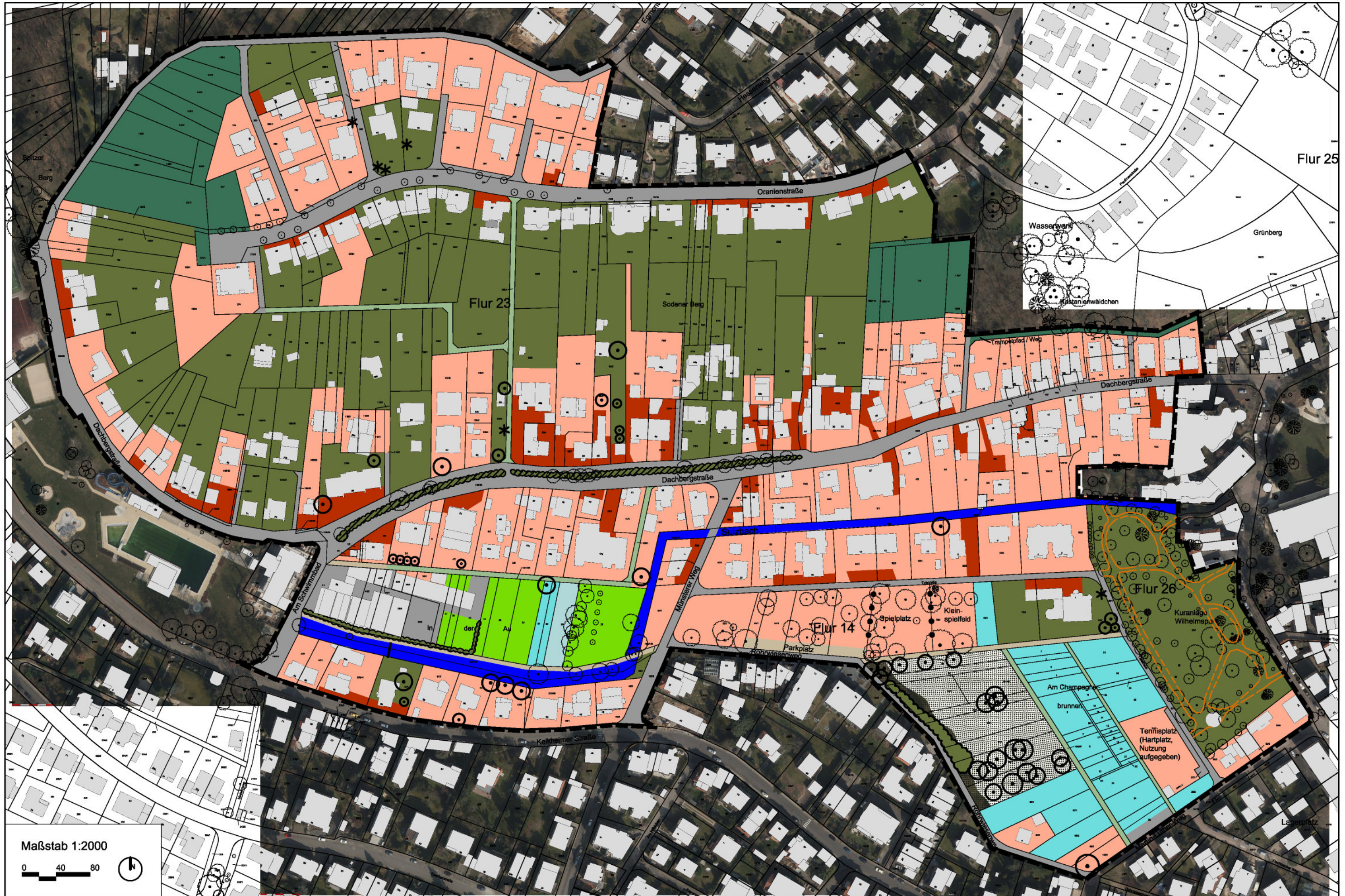
11 Planstatistik

Geltungsbereich	ca. 210.954 qm
WR- und WA-Gebiete	ca. 96.964 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 42.325 qm
Private Grünflächen	ca. 38.133 qm
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzsukzession	ca. 8.214 qm











Darmstadt, 16.08.2021
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

Bad Soden am Taunus: Bebauungsplan Nr. 28 "Dachbergstraße" Geltungsbereich









ZEICHENERKLÄRUNG

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Geltungsbereich Bebauungsplan |  | Kleingarten / wohnungsferner Garten |
|  | Gebäudebestand lt. Kataster |  | Aufgelassener Kleingarten / wohnungsferner Garten (Gartenbrache zum Teil mit Gehölzsukzession) |
|  | Versiegelte bis nahezu versiegelte Fläche (Asphalt, Ort beton, Verbundsteinpflaster etc.), einschl. geringfügiger Grünflächenanteile |  | Wiese im besiedelten Bereich |
|  | Wasserdurchlässig befestigte Fläche (Schotter, Kies, Sand etc.), einschl. geringfügiger Grünflächenanteile |  | Gehölzsukzession mit waldähnlichem Charakter |
|  | Grasweg |  | Sulzbach mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen |
|  | Grünfläche / Parkanlage / Hausgarten / Villengarten mit Großbaumbestand, einschl. untergeordneter befestigter Flächen; Grünflächenanteil im Vorgartenbereich über 50 % |  | Straßenbegleitende Hecke / Baumhecke |
|  | Grünfläche / Hausgarten, Großbaumbestand nahezu fehlend, einschl. untergeordneter befestigter Flächen; Grünflächenanteil im Vorgartenbereich über 50 % |  | Hecke / Gebüsch |
|  | Vorgartenbereich / größere Hofffläche, zum Großteil versiegelt oder wasserdurchlässig befestigt, Grünflächenanteil unter 50 % |  | Fläche, vom NABU gepflegt, mit Wiesen im besiedelten Bereich (Wiesenbrache und ausdauernde Ruderalfluren, Teich, Altbaumbestand und zahlreichen Gehölzanzpflanzungen) |
| | |  | Wegeführung im Kurpark |
| | |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |

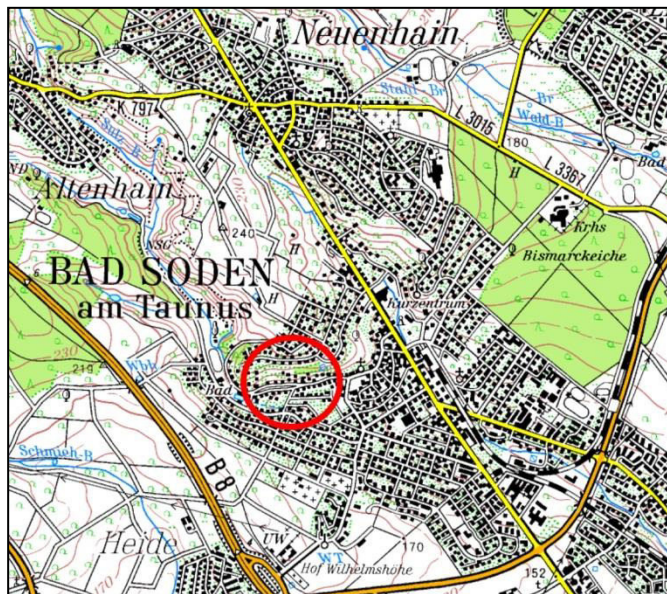
Markante Einzelbäume außerhalb baumgeprägter Strukturen sowie innerhalb der vorgesehenen Baugrundstücksflächen

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | Laubbaum, nicht eingemessen |
|  | Nadelbaum, nicht eingemessen |
|  | Laubbaum, lt. Baumkataster Bad Soden |
|  | Nadelbaum, lt. Baumkataster Bad Soden |

Hinweise:

- Kartierte Gehölz, Nutzungs- und Biotopstrukturen sind vermessungstechnisch nicht eingemessen!
- Die Kartierung der nicht einsehbaren Bereiche, insbesondere der Hausgartenbereiche, erfolgte durch eine Luftbilddauswertung (Luftbild 2016)

Bebauungsplan Nr. 28 "Dachbergstraße"



Vorprüfung des Einzelfalls

Stand: 25.05.2020

Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 28 "Dachbergstraße"
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsanlass

In Bad Soden soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 14 "Dachberg" neu aufgestellt werden. Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der unter den Voraussetzungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Hierbei wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgabenstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 28 wird innerhalb seines Geltungsbereichs eine Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von ca. 33.000 qm festgesetzt. Daher ist nach Maßgabe des § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der von dem Planvorhaben ausgehenden möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchzuführen. Die Kriterien der Anlage beziehen sich auf die Merkmale des Bebauungsplans und die Merkmale der möglichen Auswirkungen. Sofern im Rahmen der Vorprüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht angewendet werden.

Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Kernstadt Bad Sodens. Er umfasst in den Fluren 13, 14, 23, 25, 26 und 27 in der Gemarkung Bad Soden die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Flurstücke. Die Fläche beträgt ca. 21,1 ha. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 28 ist weitestgehend mit dem des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 identisch. Lediglich in den Randbereichen wurde der Geltungsbereich angepasst, um Lücken zu rechtskräftigen Bebauungsplänen zu schließen und flächendeckendes Planungsrecht zu schaffen.

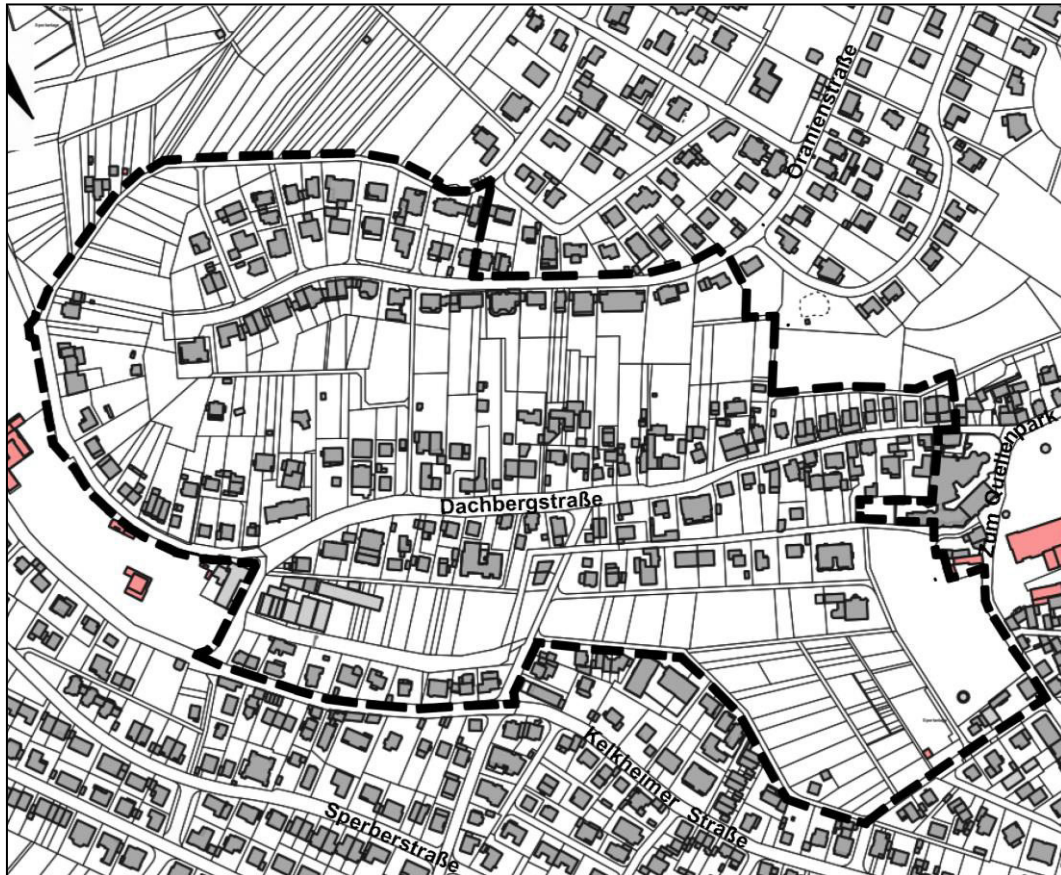


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Topografie

Das Gelände ist topografisch sehr bewegt. Es besteht innerhalb des Plangebiets ein Höhenunterschied von ca. 50 m. Die Oranienstraße verläuft auf einem Höhenzug, dessen Höhe ca. 195 m ü. NN beträgt, während das Gelände am Sulzbach an seinem tieferen Teil eine Höhe von ca. 145 m ü. NN hat.

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch Wohnnutzung. Die Mehrzahl der Gebäude ist in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden, vor allem im oberen Teil zwischen Dachberg- und Oranienstraße. Es handelt sich um eine typische Siedlungserweiterung mit meist kleineren Wohngebäuden. Diese Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet worden, Hausgruppen stellen im Plangebiet die Ausnahme dar. Zur Straße wird ein Abstand eingehalten, der durch Vorgärten oder Stellplätze eingenommen wird.

Entwicklungsziele

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 "Dachberg". Dieser besteht seit 1971 und wurde 1999 rückwirkend in Kraft gesetzt. Er bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung am westlichen Ende der Oranienstraße

und schützte die großen zusammenhängenden Grünflächen zwischen Oranienstraße und Dachbergstraße.

Allerdings können die Festsetzungen heutigen Ansprüchen an behutsamer baulicher Entwicklung nicht gerecht werden, da insbesondere durch das Zusammenlegen von Grundstücken im Vergleich zum Bestand unmaßstäblich große Baukörper entstehen können. Weiterhin sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude z.T. missverständlich und nicht zeitgemäß, ebenso widerspricht die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Grünfläche der seit längerem ausgeübten Genehmigungspraxis.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist daher der Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung, eine Ordnung der Stellung der Baukörper, die auch der Topografie gerecht wird sowie eine sinnhafte Abgrenzung zwischen Baugebiets- und Grünflächen als Arrondierung des Bestands. Weiterhin soll die Nutzung der im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts angepasst werden und die privaten Grünflächen entsprechend ihrer Qualitäten festgesetzt und gesichert werden.

Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan:

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind die Baugebietsflächen als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.

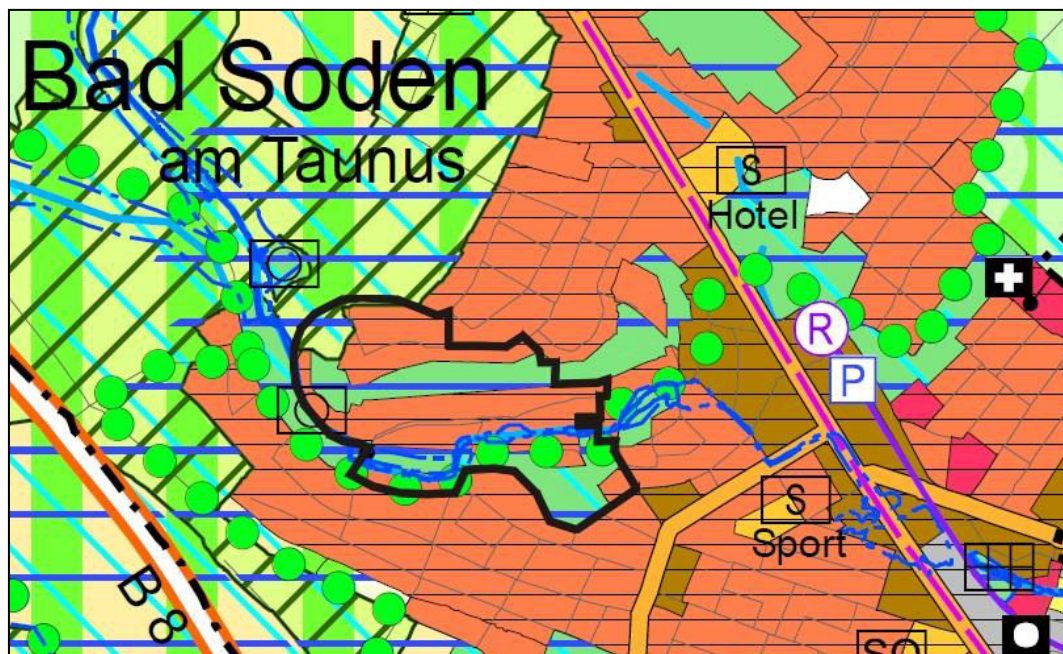


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Die Grünflächen werden differenziert dargestellt: Im Nordwesten wird ein kleiner Teil als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft". Sie wird überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den

Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft". Die sonstigen Grünflächen zwischen den Baugebieten, entlang des Sulzbachs und im Süden des Plangebiets sind als "Grünfläche: Parkanlage" dargestellt. Sie werden überlagert von den Darstellungen als "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Weiterhin verläuft parallel zum Sulzbach ein "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor".

Mit dem Bebauungsplan werden sowohl die Baugebietsflächen als auch die Grünflächen weitestgehend entsprechend der dargestellten Flächennutzung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 14 "Dachberg". Dieser Bebauungsplan wird in allen seinen Festsetzungen durch die vorliegende Planung ersetzt. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 28 ist weitestgehend mit dem des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 14 identisch. Lediglich in den Randbereichen wurde der Geltungsbereich angepasst, um Lücken zu rechtskräftigen Bebauungsplänen zu schließen und flächendeckendes Planungsrecht zu schaffen.

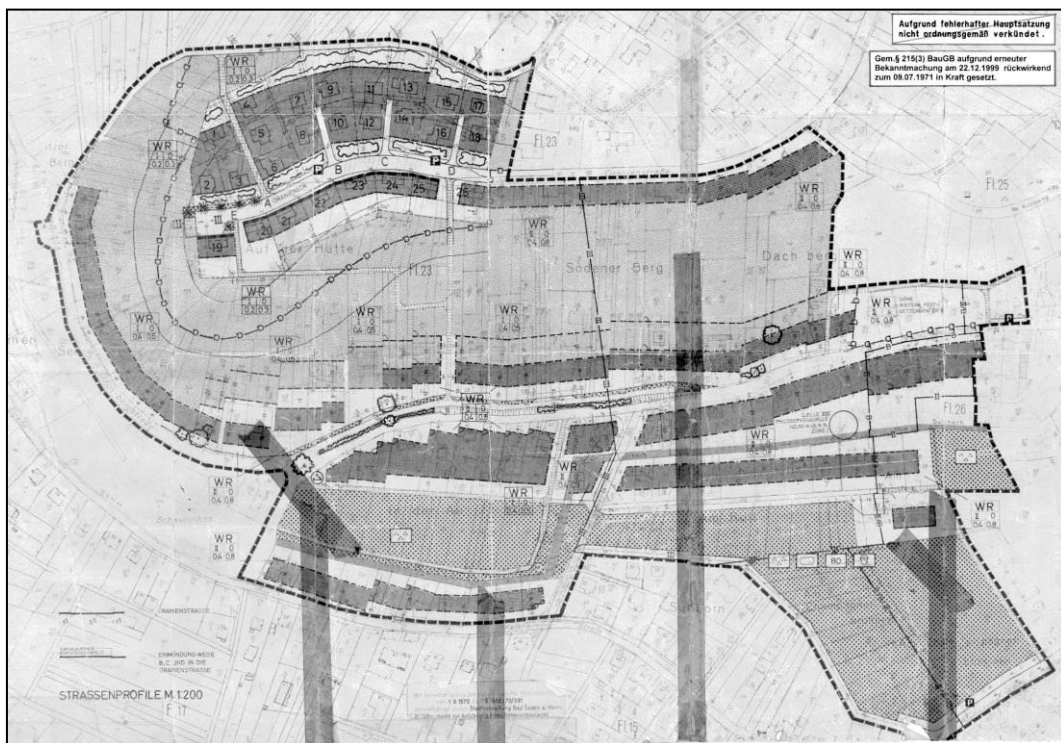


Abb.: Zu ersetzender Bebauungsplan Nr. 14 "Dachberg" der Stadt Bad Soden am Taunus

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets liegt der denkmalgeschützte Wilhelmspark. Er ist Teil der Gesamtanlage Innenstadt, die sich weiter Richtung Osten fortsetzt. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich die Kulturdenkmale Zum Quellenpark 38 und 42 sowie An der Trinkhalle 12, 17 und 19, die gleichfalls auch Bestandteil der Gesamtanlage sind. Aus der Denkmaltopografie: "Die städtebauliche und historische Bedeutung der Gesamtanlage Innenstadt liegt in der charakteristischen heterogenen Struktur, die durch die Wandlung eines ursprünglich bäuerlichen Dorfes zum Kurort klassizistischer Prägung mit den zugehörigen Parkanlagen entstand."

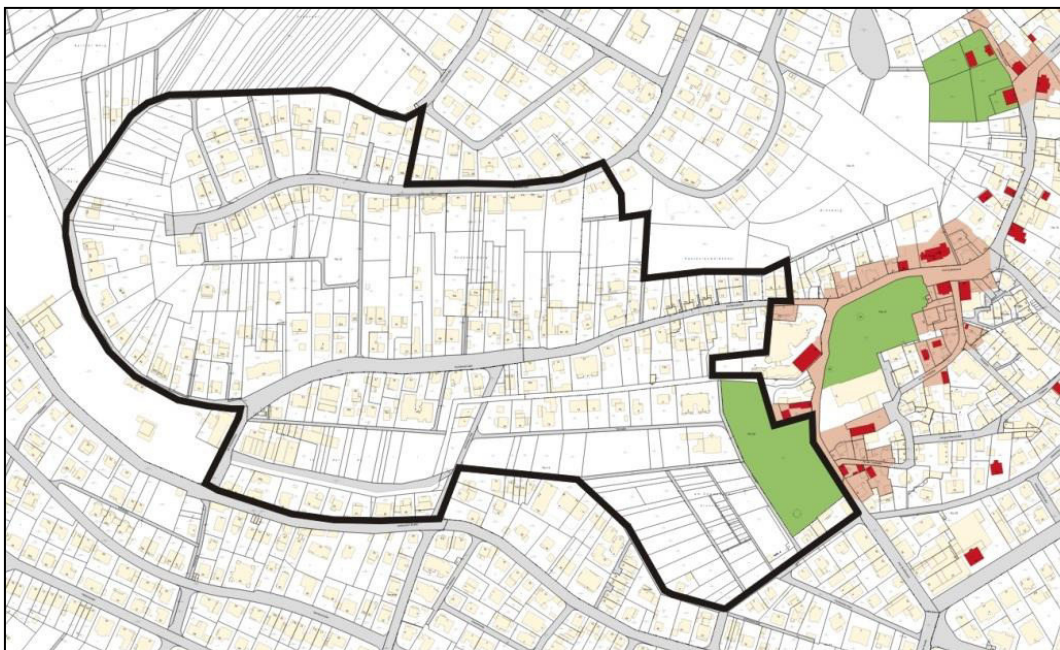


Abb.: Auszug aus der Denkmaltopografie des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, mit Plangebiet (schwarz)

Gewässerentwicklungsplan

Der «Gewässerentwicklungsplan für die Einzugsgebiete des Liederbachs und des Sulzbachs» vom Februar 2012 zeigt für das Plangebiet den Entwicklungsbereich des Sulzbachs "Sulz200_03 – Sulzbach in Bad Soden zwischen Quellenpark und Straße am Schwimmbad". Hier wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die 2014 in Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde von der Stadt und dem Abwasserverband umgesetzt wurden.

Stadtentwicklungskonzept

Das im September 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stadtentwicklungskonzept betrachtet das Plangebiet im Rahmen des Handlungsfelds "Stadt-raumvernetzung". Demzufolge sollten attraktive Wegeverbindungen geschaffen werden durch die Aufwertung und Ergänzung vorhandener Wegebeziehungen für den Fuß-/Radverkehr. Insbesondere der Freiraumverbund "Grüne Welle" zwischen dem Eichwald im Osten und dem Altenhainer Tal im Nordwesten sollte als durchgehende Verbindung ausgebaut werden.

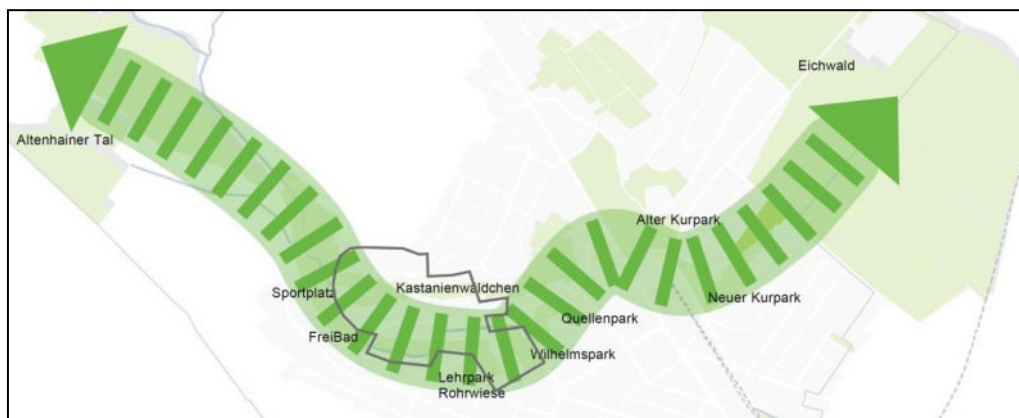


Abb.: Freiraumverbundsystem "Grüne Welle" mit Plangebiet (grau)
Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030, Albert Speer & Partner GmbH, Frankfurt

Weiterhin ist im Stadtentwicklungskonzept die Schaffung einer Wegeverbindung durch das an den Geltungsbereich angrenzende Kastanienwäldchen vorgesehen. Unter Einbeziehung vorhandener Wege sollte so ein attraktiver Rundweg geschaffen werden.



Abb.: Neuer Weg durch das Plangebiet (schwarz) zum Kastanienwäldchen,
Stadtentwicklungskonzept Bad Soden am Taunus 2030, Albert Speer&Partner GmbH, Frankfurt

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und des hohen naturräumlichen Werts der Fläche, die von dieser neuen Wegeverbindung in Anspruch genommen würde, wird allerdings von diesem Planungsansatz Abstand genommen.

In Bezug auf die Entwicklung von Wohnbauflächen der Stadt wird im Plangebiet kein besonderes Potential gesehen.

Flächenbilanz (Planung)

- Geltungsbereich: ca. 211.000 qm
- WA-Gebiete: ca. 97.000 qm
- Öffentliche Grünflächen: ca. 42.300 qm
- Private Grünflächen: ca. 38.100 qm
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gehölzsukzession: ca. 8.200 qm

Im Plangebiet besteht bereits Planungsrecht, welches nach Art und Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich verändert wird. In der Hauptsache wird die Abgrenzung zwischen den Wohngebieten und den Grünflächen nördlich der Dachbergstraße und südlich der Oranienstraße neu festgelegt, um dem Bestand Rechnung zu tragen und um die zukünftige Entwicklung zu steuern.

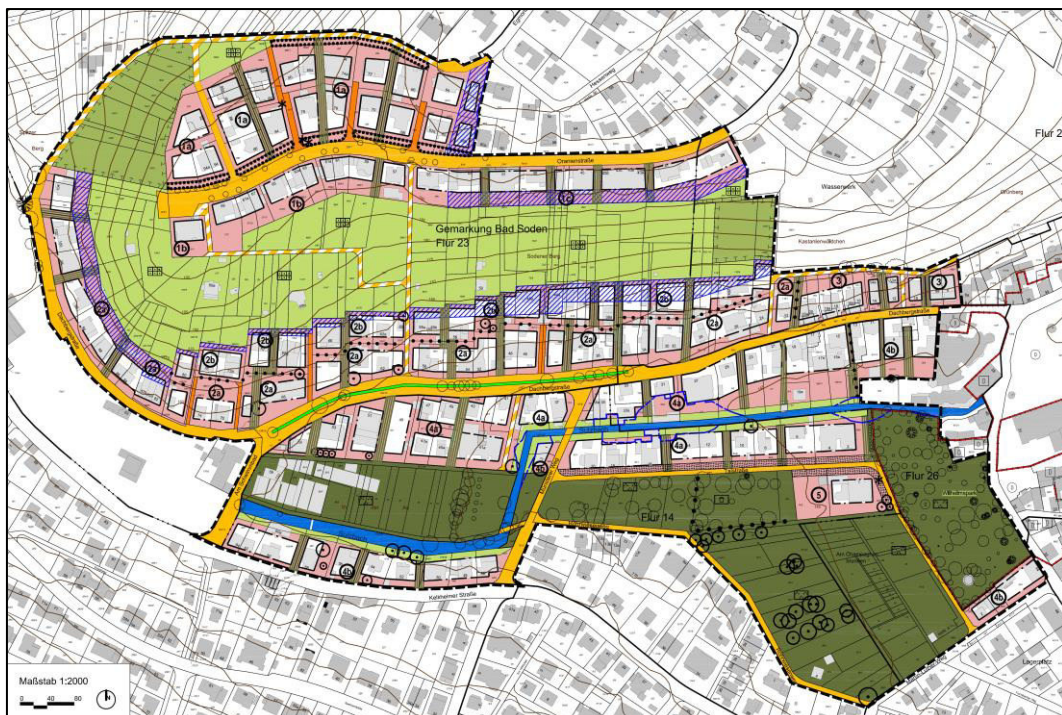


Abb.: Auszug aus dem Entwurf (Stand: 28.04.2020) mit zusätzlichen Wohnbauflächen (blau schraffiert) im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Vorprüfung des Einzelfalls

Anhand der nachfolgenden Checkliste wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB hinsichtlich der Umweltaspekte erfüllt sind.

1) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich	ja
Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinien in § 1 (6) Nr. 4 BauGB an (...Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche)	ja
Der Bebauungsplan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt	ja

2) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Fallgruppe 1: Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 2 Hektar	nein
Fallgruppe 2: Die zulässige Grundfläche beträgt 2 bis unter 7 Hektar	ja

3) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Gemäß den beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung ist mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO von rd. 33.000 qm zu rechnen. Für diesen Fall ist gemäß Anlage 1 zu § 3 (1) Satz 1 UVPG Ziffer 18.8 eine allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalls“ durchzuführen. Eine generelle UVP-Pflicht besteht nicht.	A
--	----------

4) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?

Das nächstgelegene FFH- Gebiet (5816-306 „Wiesen im Süßen Gründchen bei Neuenhain“) liegt ca. 1,7 km in nördlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen große Teile der Ortslage von Bad Soden. Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten. Vogelschutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden und somit ebenfalls nicht betroffen.	ja
---	-----------

5) Sind nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten?

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird.	ja
--	-----------

Prüftabelle zur Vorprüfung des Einzelfalls – Ergebnis

	Prüfkriterium (gem. Anlage 2 zu § 13a BauGB)	
1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt;	Festsetzung eines Wohngebiets in einem Bereich, der wohngebietstypisch genutzt wird und in dem auch der bisher rechtskräftige Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt hat. Infolge der Arrondierung die Ermöglichung einer gegenüber dem Bestand geringfügig größeren Grundfläche, falls im Rahmen einer Neubebauung die ausgewiesenen Bauflächen voll ausgenutzt werden, wobei die in Teilen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringere Grundflächenzahl einzuhalten ist. Die Umwandlung einer Gärtnerei in eine Grünfläche wird planungsrechtlich vorbereitet.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Die Baugebietsflächen im Plangebiet sind im RPS/RegFNP 2010 als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist somit aus der übergeordneten Planung entwickelt.</p> <p>Die Denkmaltopografie des Landes Hessen wird berücksichtigt und im Bebauungsplan, soweit erforderlich, nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplans werden nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan zieht das Stadtentwicklungskonzept in Betracht und fördert seine Umsetzung.</p> <p>Negative Auswirkungen auf andere Pläne und Programme sind nicht ersichtlich.</p>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt gemäß den aktuellen rechtlichen Grundlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Es handelt sich um eine Anpassung des Planungsrechts an zeitgemäße Erfordernisse im bereits bebauten Bestand mit der Möglichkeit einer begrenzten baulichen Entwicklung. Insofern wird im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Sicherung und behutsame Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur erreicht.</p> <p>Die privaten und öffentlichen Grünflächen im</p>

		<p>Plangebiet sind bedeutsam für die siedlungsbezogene Nah- und Kurzzeiterholung. Diese Funktion wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und ausgebaut .</p>
<p>1.4</p>	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogenen Probleme;</p>	<p><u>Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit:</u></p> <p>Das Plangebiet wird durch die bestehenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen, Spielplätze) und deren Quell- und Zielverkehre beeinflusst. Eine diesbezüglich übermäßige Belastung über das zu erwartende Maß hinaus (Verkehrslärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Erschütterungen) liegt nicht vor. Aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine relevanten Veränderungen auf die zulässigen Nutzungsarten und die Gebietsstruktur.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Das Plangebiet ist zum großen Teil als bebaute Innenbereichslage aufzufassen, die aus Gebäuden mit (zum Teil größeren) Hausgärten, Grünflächen und Parks besteht. Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach dem 4. Kapitel des BNatSchG sind nicht betroffen.</p> <p>Infolge der bereits bestehenden Nutzung und Prägung des Plangebiets sind keine Anhaltspunkte erkennbar bzw. bekannt, dass durch die Planung natur-, landschafts- oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wurde daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet. Es erfolgt jedoch ein Hinweis, dass im Falle von Umbau oder Abbruch von Gebäuden eine fachkundige artenschutzrechtliche Begutachtung erforderlich ist und das weitere Vorgehen ggfs. mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Um Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt weiterhin ein Hinweis dahingehend, dass gemäß BNatschG die Entfernung und Rodung von Bäumen und Hecken nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Fe-</p>

		<p>bruar zulässig sind.</p> <p>Zudem werden Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Grün- und Freiflächen aufgenommen, die eine angemessene ökologische Mindestqualität dieser Flächen entsprechend ihrer Funktion sicherstellen.</p> <p><u>Boden</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegenüber dem Bestand eine geringe Zunahme der Bodenversiegelung im Bereich der Wohnbauflächen entlang der zusammenhängenden Gartenzone am Dachberg zu erwarten. Durch die Erweiterung des Baurechts für die Bebauung in der zweiten Straßenreihe wird die private Grünfläche im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan etwas verkleinert. Dies reflektiert eine Entwicklung, die in großen Teilen bereits vollzogen ist. Die Auswirkung ist dauerhaft und nicht reversibel. Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden wird daher als gering eingestuft.</p> <p>Positive Auswirkungen sind im Bereich der heutigen Gärtnerei zu erwarten. Durch den Abbau der Gewächshäuser wird der Boden entsiegelt und kann seine Funktion wiedererlangen. Bei der Bedeutung des Plangebietes für den Boden ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Böden zumeist um veränderte Oberbodenstrukturen handelt. Natürlich anstehende Böden sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet sind folgende Liegenschaften in der hessischen Altflächendatei enthalten: Dachbergstraße 24, Dachbergstraße 35, Dachbergstraße 35a, Dachbergstraße 39, Kelkheimer Straße 50, Kelkheimer Straße 62. Belastungen oder Verunreinigungen sind bei diesen Flächen nicht bekannt. Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten ist Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p><u>Wasser</u></p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden, Teilflächen befinden sich in der Schutzzone II (Wilhelmspark und Bereich der angrenzenden Kleingärten) und I (Wilhelmspark). Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der quantitativen Schutzzone C und B1.</p>
--	--	--

		<p>Außerdem liegt das Plangebiet 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.</p> <p>Durch das südliche Plangebiet fließt der Sulzbach, dessen Verlauf planungsrechtlich gesichert wird. Der gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz vorzusehende Gewässerrandstreifen wird planungsrechtlich entsprechend abgesichert. Auch das Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich übernommen und durch entsprechende Abgrenzung des Baugebiets und der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die genannten Wasserschutzgebiete und den Sulzbach sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Klima / Luft</u></p> <p>Die Grünflächen und die Vegetation im Plangebiet tragen zur Verbesserung der Luftqualität und des Mikroklimas im Stadtgebiet bei. Durch den Bebauungsplan werden diese Strukturen, wo immer sinnvoll, festgeschrieben und gesichert. Zwar wird die Gartenzone zwischen Dachbergstraße und Oranienstraße im Vergleich zum alten Bebauungsplan planungsrechtlich geringfügig verkleinert, eine erhebliche Auswirkung ist aber nicht zu befürchten. Durch die Erweiterung der Baugrundstücksflächen zulasten der Privaten Grünfläche - Hausgärten wird lediglich die tatsächliche Nutzung nachvollzogen.</p> <p>Durch die Festsetzung von freizuhaltenden Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen wird zudem ermöglicht, dass die entstehende Frischluft vom Dachberg in die tiefer gelegenen Siedlungsbereiche abfließen kann und die Durchlüftung auch im Bereich der Grünflächen entlang des Sulzbachs sichergestellt ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde diese Thematik nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---

		<p><u>Landschafts- und Ortsbild</u></p> <p>Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Bebauung, den zum Teil erheblichen Höhenunterschieden sowie der insgesamt guten Durchgrünung geprägt.</p> <p>Der Bebauungsplan trägt durch die Neufestsetzung der Kubatur und Stellung der Baukörper, der Festsetzung der Privaten und Öffentlichen Grünflächen sowie der Sicherung der Durchgrünungsstrukturen dazu bei, das Ortsbild zu bewahren und harmonisch weiterzuentwickeln.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, da lediglich ein bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage und sich daraus ergebenden Anforderungen an die heutigen Gegebenheiten vor Ort angepasst wird.

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung und der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzung sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. Zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes kommt es durch die geplanten Festsetzungen nicht. Weitere relevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan erfasst einen engen lokalen Bereich und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Auswirkungen auf Nachbarbereiche sind nicht erkennbar gegeben.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);	Neue Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht absehbar bzw. erkennbar.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkung;	Da es sich im Wesentlichen um Regelungen zur Absicherung und Erhaltung der bestehenden Grün-, Bau- und Nutzungsstrukturen handelt, sind erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar.

2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des vorrausichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte;	Das bestehende Planungsrecht bleibt nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen erhalten. Bei dem Gebiet handelt sich um einen bebauten und teilweise versiegelten Bereich. Innerhalb des Plangebiets liegt der denkmalgeschützte Wilhelmspark. Er ist Teil der Gesamtanlage Innenstadt, die sich weiter Richtung Osten fortsetzt. Der Denkmalschutz wird bei der Ausgestaltung der Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen sind diesbezüglich nicht erkennbar.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr.8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst;	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst;	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG;	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG;	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 (4) WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 79 WHG;	Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasser- und Heilquellenschutzzone. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Soweit erforderlich werden die Festsetzungen darauf abgestimmt. Weiterhin ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiets des Sulzbachs im Plangebiet enthalten. Die entsprechende Darstellung ist in die Planzeichnung aufgenommen worden. Da im Plangebiet keine Nutzungen mit erheblichem Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Wasser zulässig sind, ist mit erheblichen Auswirkungen nicht zu rechnen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits über-	nicht betroffen

	schritten sind;	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr.2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Bad Soden (Mittelzentrum) nahe des Stadtzentrums und ist insofern selbst als verdichteter Raum einzustufen. Der Plan dient der Gebietserhaltung und birgt nur ein begrenztes Potenzial zur Nachverdichtung. Mit Auswirkungen auf andere Gebiete ist nicht zu rechnen.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutsame Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Plangebiets liegt der denkmalgeschützte Wilhelmspark. Er ist Teil der Gesamtanlage Innenstadt. Der Denkmalschutz wird bei der Ausgestaltung der Festsetzungen berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen sind diesbezüglich nicht erkennbar. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Fazit

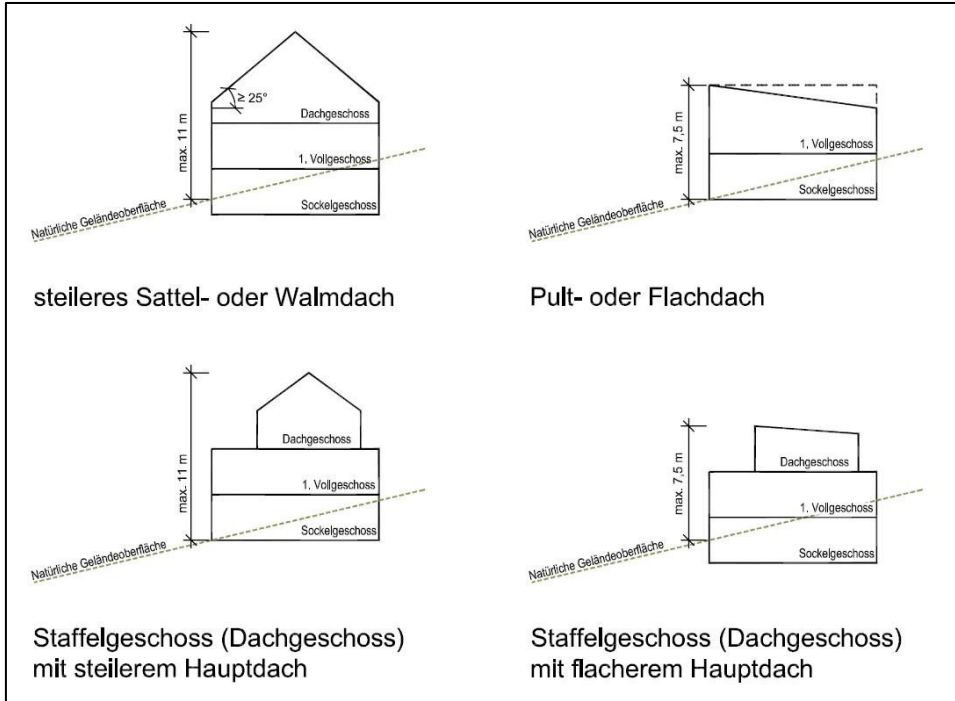
Durch den Bebauungsplan Nr. 28 "Dachbergstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 14 "Dachberg" ersetzt und modifiziert. Die Änderungen zielen hauptsächlich auf eine planungsrechtliche Sicherung der Bestandsnutzung und dem Erhalt der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumqualitäten ab. Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (UVP / BauGB) vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen nur in geringem Maße. Dabei werden Wohnbauflächen im Bereich der privaten Gartenzone am Dachberg arrondiert, während nach einer Aufgabe der Gärtnerei öffentliche Grünflächen ergänzt werden können. Die Funktion der Grünflächen im Plangebiet für die Nah- und Kurzzeiterholung bleibt erhalten.

Die weiteren Schutzgüter Wasser / Boden und Klima / Luft unterliegen im Plangebiet zukünftig keiner erheblichen Mehrbelastung. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind innerhalb der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis der durchgeführten überschlägigen Prüfung ist festzustellen, dass es durch die Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

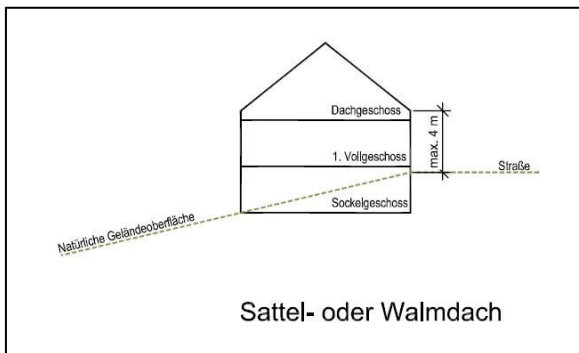
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVP / BauGB ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann somit angewendet werden.

Illustrationen zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

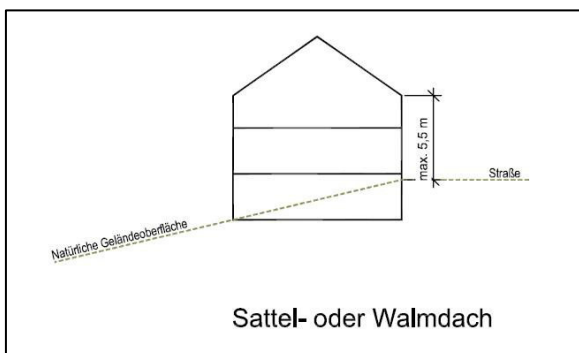
Teilgebiet 1a: Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H) bei unterschiedlichen Dachformen



Teilgebiet 1b: Festgesetzte Traufhöhe (TH)

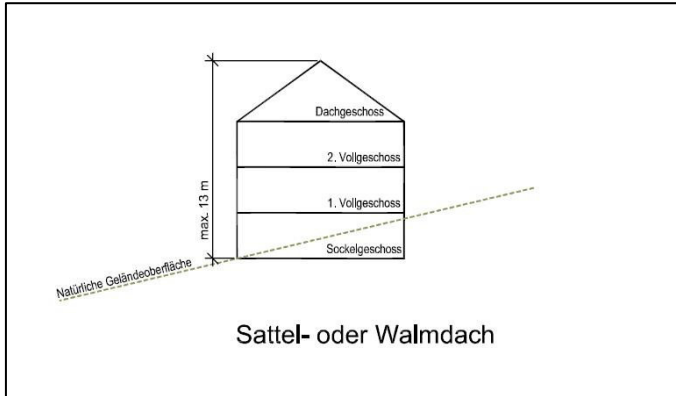


Teilgebiet 1c: Festgesetzte Traufhöhe (TH)

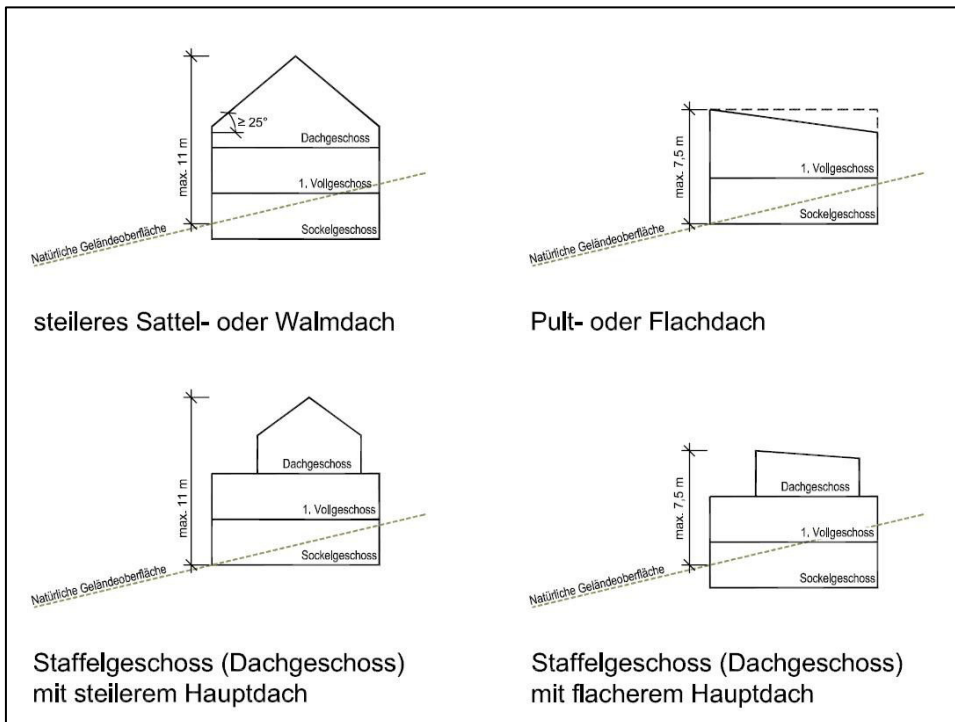


Illustrationen zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Teilgebiet 2a: Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H)

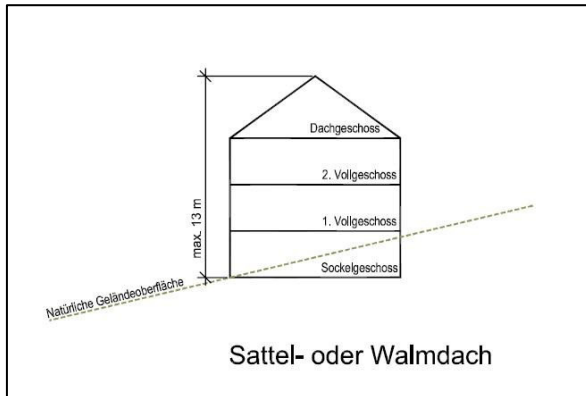


Teilgebiet 2b: Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H) bei unterschiedlichen Dachformen



Illustrationen zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Teilgebiet 3: Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H)



Teilgebiet 4a+b: Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H)

