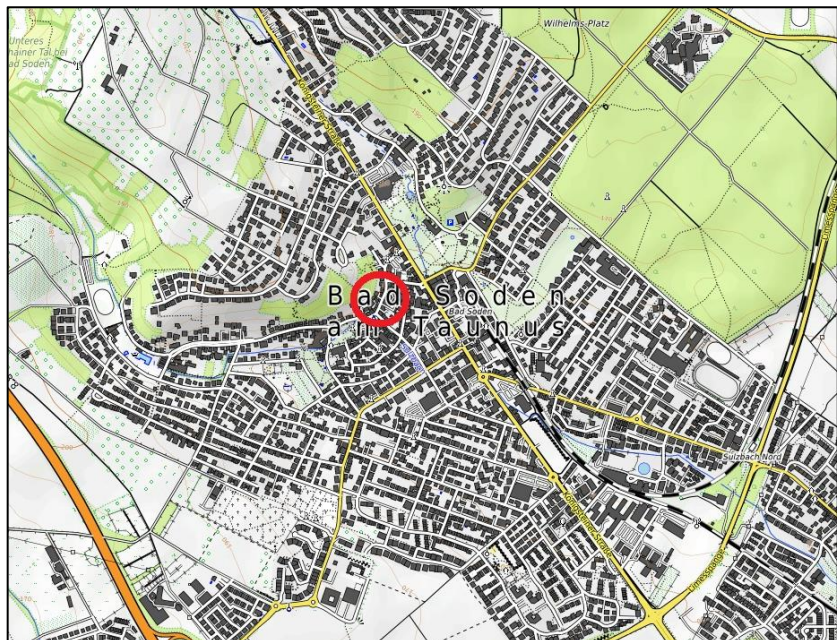


**Bebauungsplan Nr. 81 "Zum Quellenpark"**



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

**Inhalt**

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

## 1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

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

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

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

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

## 3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005

### Verfahren

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

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

### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) verläuft die Straße Zum Quellenpark in einem Bereich, der als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt ist. Weiterhin verläuft entlang der Straße Zum Quellenpark ein "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor".

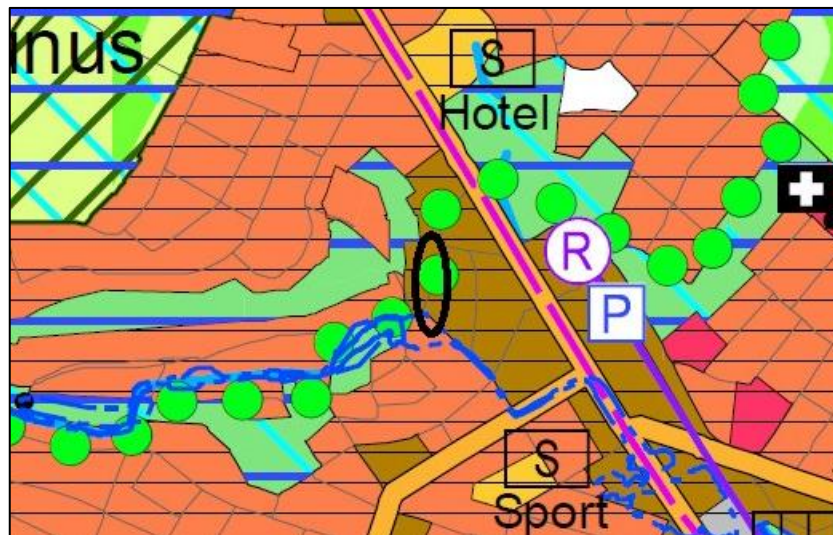


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz markiert)

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

### Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebiets befinden sich mehrere Kulturdenkmäler. Auf die Kulturdenkmäler wird in der Plankarte hingewiesen. Weiterhin befindet sich nördlich des Plangebiets die denkmalgeschützte Gesamtanlage "Zum Quellenpark / Am kleinen Hetzel", während südlich des Plangebiets die Gesamtanlage "Bad Soden Innenstadt" liegt. Auf den denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 18 HDSchG wird verwiesen.

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenArchäologie, sind im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Fundstellen der Jungsteinzeit, der Eisenzeit, der Römischen Kaiserzeit sowie aus Mittelalter und Neuzeit bekannt. Weiterhin umschreibt das Plangebiet den historischen Altort- und Salinenbereich von Soden. Ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Teil des Bebauungsplans.

### Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept der Stadt Bad Soden am Taunus wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2021 zustimmend zur Kenntnis genommen und als Leitlinie beschlossen. Darin wird als Ziel formuliert, dass wichtige Orte innerhalb und außerhalb

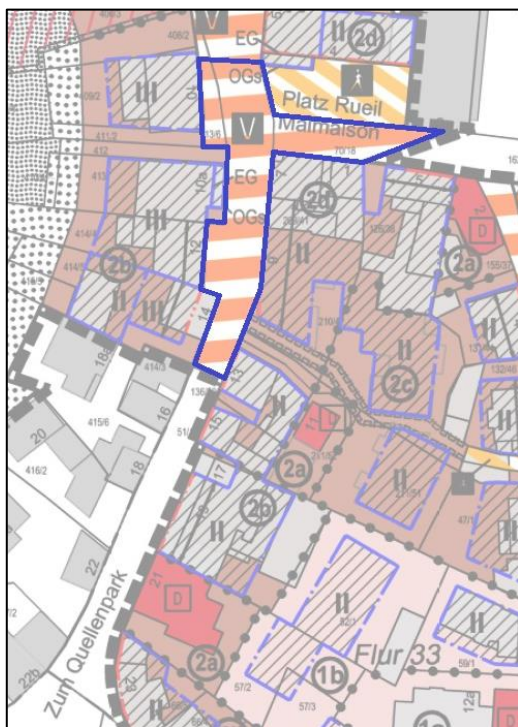


der Stadt für alle Verkehrssysteme direkt, attraktiv und verkehrssicher vernetzt sein sollen, so dass ein Leben auch ohne eigenen PKW ohne Einschränkungen möglich wäre. Der stadtbildprägenden Wirkung des Autoverkehrs ist durch die Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität der Straßenräume entgegen zu wirken, so dass lebendige und lebenswerte Stadt- und Freiräume entstehen.

Konkret wurde im Mobilitätskonzept eine Umgestaltung der Innenstadt rund um den Platz Rueil Malmaison zugunsten des Fußverkehrs angeregt. Durch den Vorrang für den Rad- und Fußverkehr wird der Verkehrsfluss insgesamt verlangsamt. Die Reduktion und Konzentration von öffentlichen Parkmöglichkeiten führt zu einem Flächengewinn im öffentlichen Raum, der durch neue barrierefreie Begegnungsflächen, Entsiegelung und Begrünung genutzt werden kann. Außer einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Verkehrssicherheit wird hierdurch auch die Klimaanpassung im dicht bebauten Stadtkern von Bad Soden am Taunus verbessert.

### Bestehendes Planungsrecht

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



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



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

Der Bebauungsplan Nr. 19A setzt im Bereich der vorliegenden Planung eine "Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich" fest. Der Bebauungsplan Nr. 20-I "Sanierung Innenstadt" setzt im Bereich der vorliegenden Planung "Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (Fussweg u.Fahrbereich, Öffentliches Parken, Öffentliches Verkehrsgrün)" fest.

Beide Pläne werden im Änderungsbereich durch die vorliegende Planung ersetzt.

#### 4 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND ZIELSEZUNG DER PLANUNG

Die Straße Zum Quellenpark führt durch einen Teil der Bad Sodener Innenstadt, der durch historische Bebauung mit klassizistischen und gründerzeitlichen Merkmalen geprägt wird. Gleichzeitig handelt es sich um einen Bereich, in dem die Erdgeschosszone vieler Gebäude durch Handel, Dienstleistungen und Gewerbe genutzt wird. Dies trägt zur Belebung und Attraktivität der Innenstadt bei, ist aber auch zum Erhalt der fußläufig erreichbaren wohnortnahen Nahversorgung für die Kernstadt von Bedeutung.

Um im zentralen Bereich von Bad Soden als einer der Knotenpunkte des gesellschaftlichen Lebens der Stadt im Sinne des Mobilitätskonzepts den öffentlichen Raum aufzuwerten und mit einer Stärkung der Aufenthaltsqualität die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt zu sichern, soll der Straßenabschnitt zwischen Adlerstraße und Brunnenstraße zu einer Fußgängerzone ausgebaut werden.

Entstehen soll ein multifunktionaler Stadtraum, welcher dem Einzelhandel und der Gastronomie attraktive Außenbereiche bietet, von dem die Geschäfte profitieren können. Der Bereich soll für Fußgänger mit Begrünung, Sitzgelegenheiten und Begegnungsorten attraktiv und sicher gestaltet werden und somit die Innenstadt nachhaltig stärken. Insbesondere Ältere und Familien können sich dann hier sicher und entspannt bewegen, so dass Platz für vielfältige Nutzungen und Begegnungen gewonnen wird.

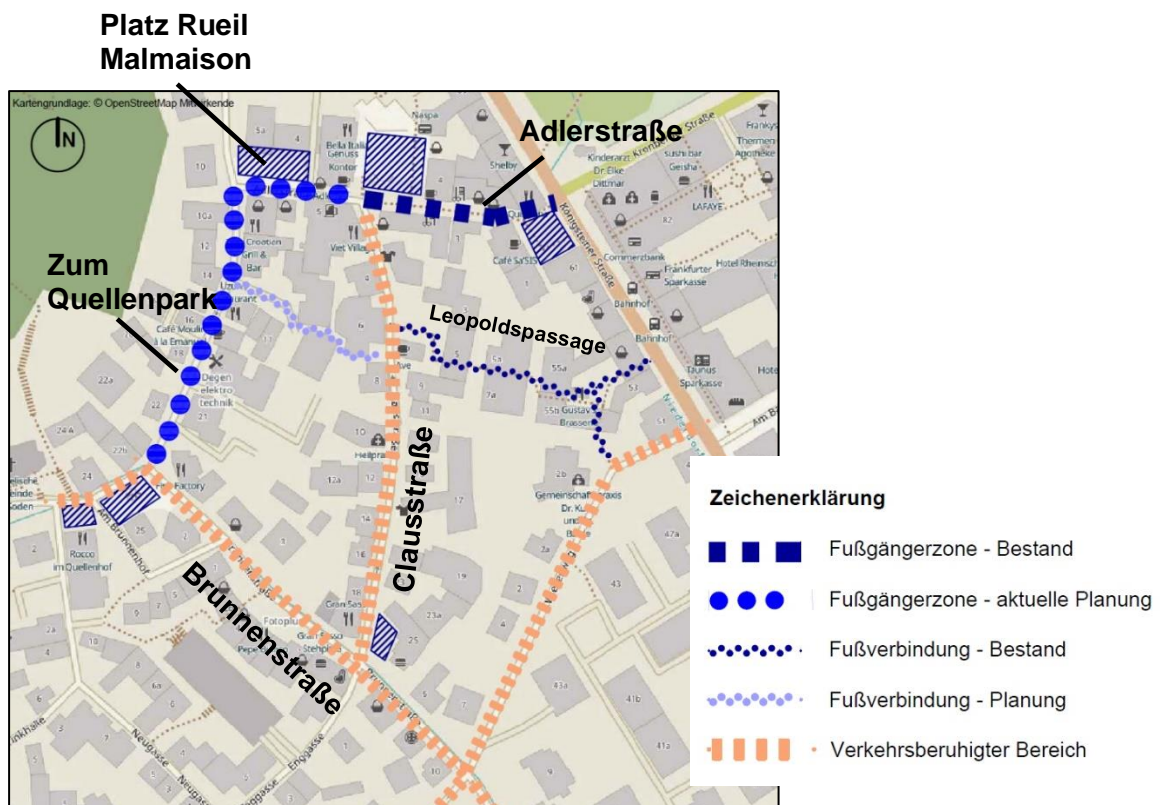


Abb.: Konzept für die Aufwertung des öffentlichen Raums in einem Teil der Innenstadt

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

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

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

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

## **5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

### Plangebiet

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

Flächen für den ruhenden KFZ-Verkehr werden im Bereich der Fußgängerzone nicht vorgesehen, aber es sind Haltemöglichkeiten für den Lieferverkehr und sichere Abstellplätze für Fahrräder geplant. Öffentliche Parkplätze sind in fußläufiger Entfernung in der Brunnenstraße und in der Enggasse zu finden. Für längere Aufenthalte steht das Parkhaus am Bahnhof zur Verfügung.

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

### Clausstraße

In der Clausstraße ergeben sich durch die Planung Änderungen in der Verkehrsordnung. Die Clausstraße wird, außer für den Anlieger-, Fuß- und Radverkehr, als Sackgasse ausgewiesen und muss daher für den Zweirichtungsverkehr freigegeben werden. Durchgangsverkehr zur Adlerstraße bzw. zum Platz Rueil Malmaison wird hier nicht mehr stattfinden. Das Parken im Straßenraum bleibt, je nach Platzangebot, zulässig.

Erfahrungsgemäß wird bei einem Zweirichtungsverkehr unter begrenzten Platzverhältnissen wegen des möglichen Gegenverkehrs mit deutlich reduzierter Geschwindigkeit

gefahren, so dass für die Clausstraße in Bezug auf die gefahrene Geschwindigkeit gegenüber dem aktuellen Zustand mit einer weiteren Verkehrsberuhigung zu rechnen ist.

Auf die verkehrliche Situation wird am südlichen Ende der Clausstraße an der Brunnenstraße durch Beschilderung (Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, mit Durchlässigkeit für den Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr der Adlerstraße) hingewiesen.

## **6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### Umweltprüfung

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

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

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

### Umweltbezogene Auswirkungen

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

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

Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes wird festgehalten, dass schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich zur Zeit der Planaufstellung nicht bekannt sind.

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

In Bezug auf die Erholungssituation werden durch die Vernetzung mit vorhandenen Fuß- und Radwegen Verbesserungen erreicht. Diese Verbindungen werden attraktiver, so dass langfristig ein Umstieg vom KFZ auf andere Verkehrsmittel zu erwarten ist.



Hierdurch reduziert sich der KFZ-Verkehr insgesamt, so dass die weiterhin für KFZ freigegebenen Straßen entlastet werden.

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

#### Wasserwirtschaftliche Belange

##### - Schutzausweisungen

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

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

Von den Bestimmungen dieser Verordnungen kann die zuständige Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen zulassen. (Ausnahmezulassung). Antrag und Zulassung bedürfen der Schriftform.

##### - Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet

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

##### - Solegewinnung

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

## **7 KOSTEN, BODENORDNUNG**

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

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

## 8 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich

ca. 1.455 qm

Darmstadt, 09.12.2024  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing