

# Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster

Stt. Bad Soden



## Bebauungsplan „Leben am Schloss“

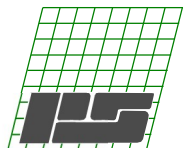
Begründung  
zur Satzung

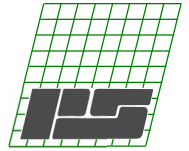
Stand 02/ 2022  
(Satzungsbeschluss am 21.03.2022)

Planstand:  
Begr. zur Satzungsfassung, Febr. 2022  
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30  
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhalt**

### **1 Veranlassung, Ziele**

### **2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

#### **2.2 Standortwahl/ -alternativen**

#### **2.3 Regionalplan / Flächennutzungsplan**

#### **2.4 Schutzgebiete**

#### **2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

#### **2.6 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

### **3 Verfahren**

### **4 Städtebauliches Konzept**

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung**

#### **5.3 Baugrenze, Bauweise**

#### **5.4 Flächen für Nebenanlagen**

#### **5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **5.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

#### **5.7 Grünflächen**

#### **5.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

#### **5.9 Eingriffsminimierende Maßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **5.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

#### **6.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes**

#### **6.2 Denkmalschutz**

#### **6.3 Immissionsschutz**

#### **6.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

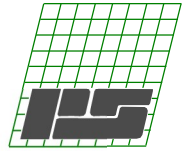
#### **6.5 Nachsorgender und vorsorgender Bodenschutz**

#### **6.6 Erneuerbare Energien**

#### **6.7 Sonstige Belange**

### **7 Flächenbilanz**

#### **- ANLAGEN**



## **1 Veranlassung, Ziele**

Das Areal der früheren Conti Elektra Heizelemente im Südosten des Stadtteiles Bad Soden liegt seit Niederlegung der Betriebsgebäude und Beräumung der Fläche seit Jahren brach.

Nach mehreren Eigentümerwechsel und Planungsansätzen hat zu Ende des Jahres 2020 die KIZ-Unternehmensgruppe aus Bad Soden-Salmünster das ehemalige Conti-Gelände am Huttenschloss gekauft.

Unter dem Titel „Leben am Schloss“ soll auf dem Terrain eine durchmischte Bebauung entstehen, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen – vom Einfamilienhaus und hochklassigen Wohnungen in attraktiver Lage, bis hin zum behinderten- und seniorengerechten Wohnen – gerecht wird.

Zugleich wird die Integrierung einer passenden Gewerbeinfrastruktur verfolgt, die den unmittelbaren Innenstadtbereich von Bad Soden in funktionaler Hinsicht aufwertet und diesem neue Impulse verleiht.

Ziel ist es die bereits erfolgte Belebung der Badestraße auch in dem neu entstehenden Quartier fortzusetzen, beispielsweise durch passende Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe.

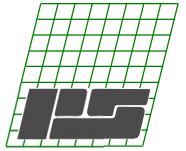
Die direkte Nachbarschaft zum Huttenschloss, das aktuell umfangreich saniert wird, verleiht dem geplanten Baugebiet ein besonderes Flair und auch das Schloss wird umgekehrt durch die neue Umgebung besser in Szene gesetzt.

Im Zusammenhang mit der gesamträumlichen Entwicklung sollen im Schloss kulturelle und soziale Nutzungen sowie auch eine Wohnnutzung etabliert werden, die durch die südliche angrenzende entstehende bauliche- und Freiflächennutzung ergänzt werden - und in der späteren Zusammenschau einen Funktionszusammenhang bilden sollen.

Mit der Konversion der vormaligen Industriebrache mitten im Herzen der Stadt bestehen damit, neben der Beseitigung eines langjährigen städtebaulichen Missstandes, hervorragende Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit Nutzungsanteilen für die weitere Ortskernentwicklung von Bad Soden.

Unter diesen Voraussetzungen und mit diesen Zielsetzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster in ihrer Sitzung am 31.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Leben am Schloss“ am südöstlichen Rand von Bad Soden beschlossen.

Die Beschlussfassung vom 07.05.2018 (vormaliger Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen am Huttenschloss“ wurde zugleich aufgehoben.



## **2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 2,05 ha am südöstlichen Rand von Bad Soden.

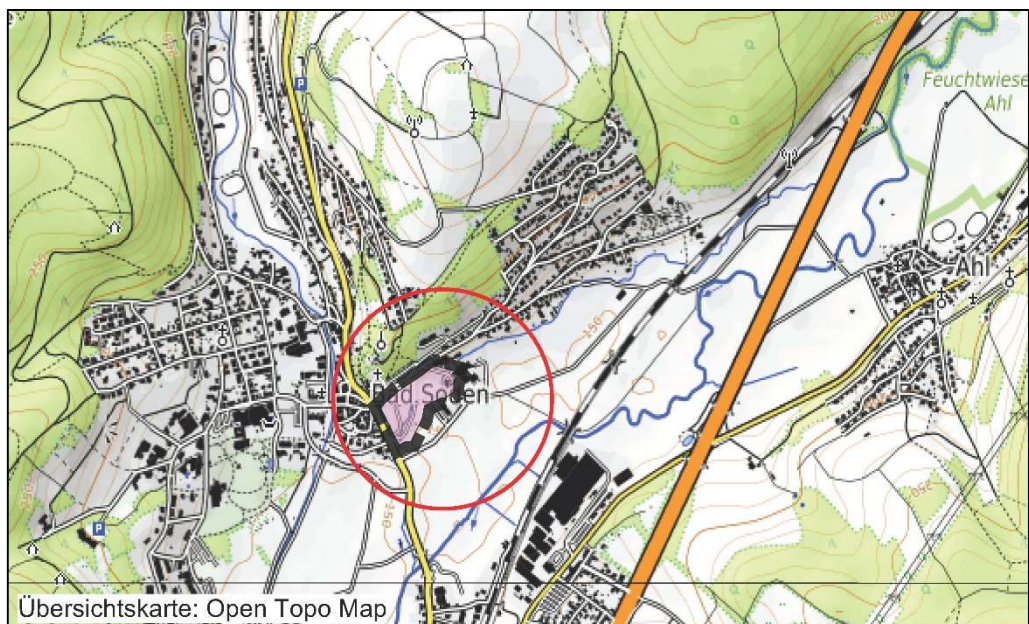
Der Planbereich wird begrenzt durch die Pacificusstraße im Norden, die Wegparzelle 80/2 (In den Augärten) im Osten, die Gewässerparzelle des Mühlgrabens im Süden sowie die anliegende Bebauung an der Romsthaler Straße im Westen/ Südwesten.

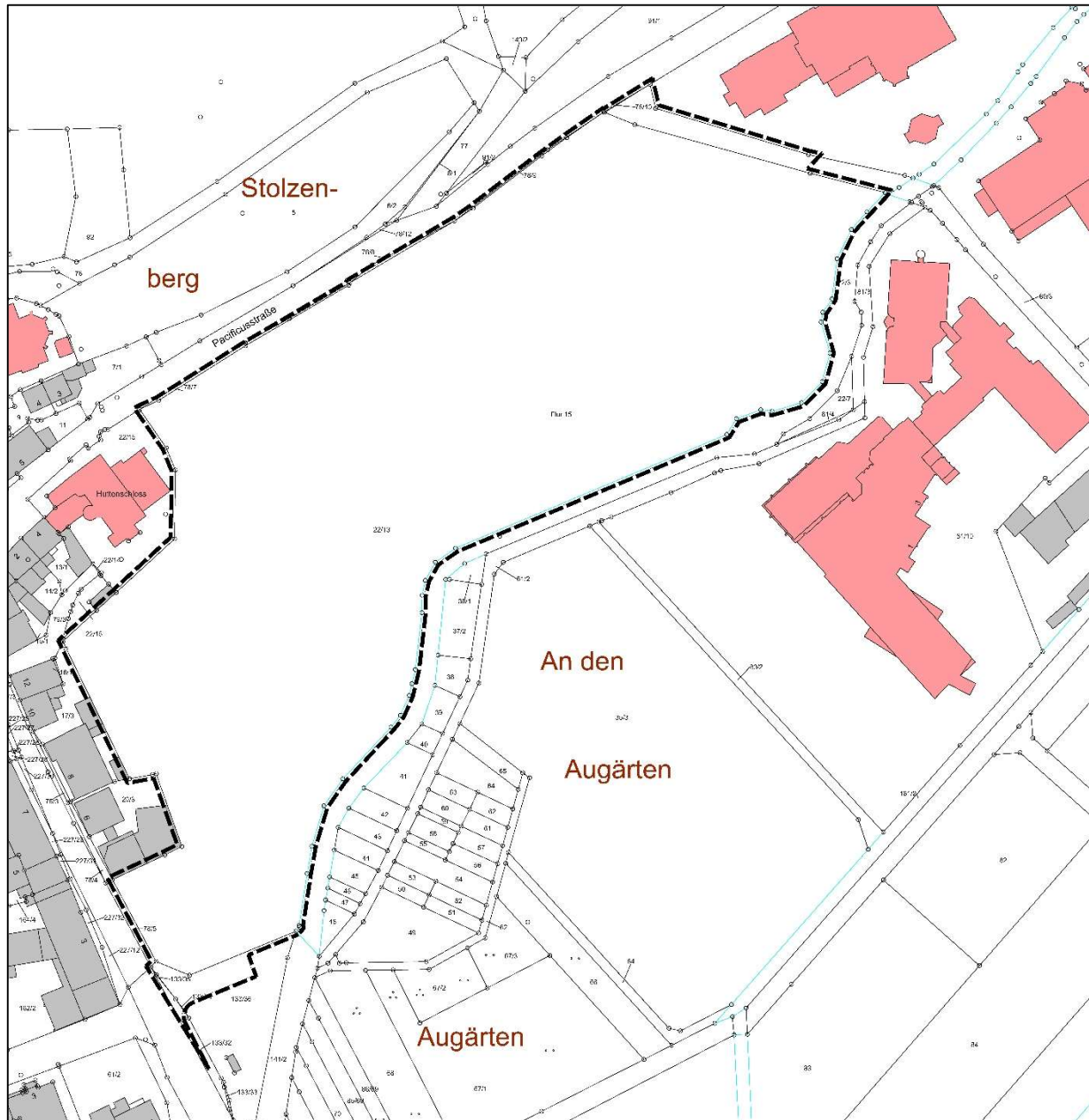
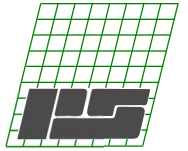
Mit der Südexposition und den grundsätzlich freizuhaltenden Grünflächen zur Kinzigau südlich des Mühlgrabens ergibt sich eine besondere, attraktive Lagesituation; mit der „Ortskernbebauung“ entlang der Romsthaler Straße und insbesondere dem Huttenschloss im Westen/ Nordwesten und den Klinikgebäuden im Norden und Osten ergibt sich eine besondere städtebaulichen Situation, die eine sinnvoll angepasste bauliche Entwicklung verlangt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Flurstück 22/13 in der Flur 15 der Gemarkung Bad Soden. Im Nordosten werden das Flurstück 78/10 und das Flurstück 80/2 teilweise (Wegparzelle „An den Augärten“) als verkehrliche Anbindung an die Pacificusstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen; im Südwesten werden durch die Verkehrsanbindung an die Romsthaler Straße zudem die Flurstücke 133/32, 133/34, 33/35 und 133/36 (in der Flur 16) notwendiger Weise jeweils teilweise in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

#### **Übersicht:**

Lage und Abgrenzung  
des Plangebietes  
(ohne Maßstab)

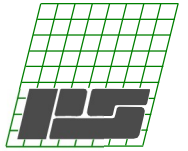




## 2.2 Standortwahl/ -alternativen

Maßgeblicher Aspekt der Standortwahl stellt natürlich die städtebauliche und funktionale Zielsetzung dar, die seit langem brach liegende und in der Vergangenheit schon mehrfach überplante Fläche nunmehr einer sinnvollen und konsensfähigen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Der Eigentumsübergang an die ortsansässige Unternehmensgruppe KIZ stellt insofern eine sehr gute Grundlage für einen zielgerichtete und zügige Planung und insbesondere auch Umsetzung des Gesamtvorhabens dar, die Flächenverfügbarkeit ist gegeben.



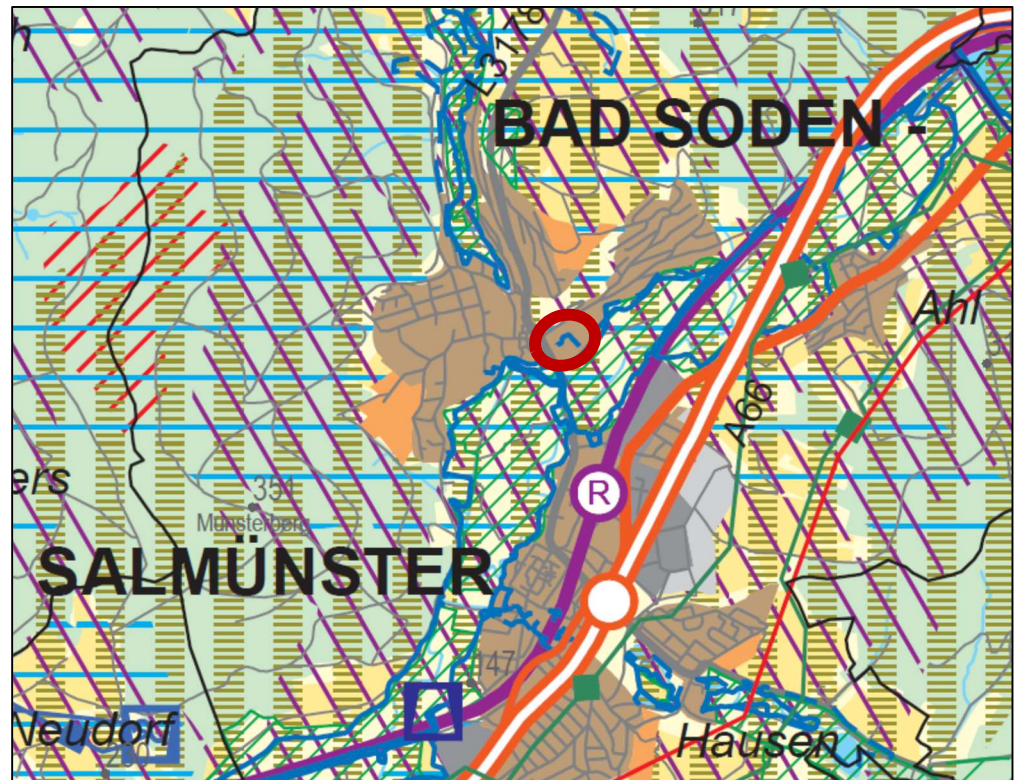
Die Aufstellung des Bebauungsplanes am hier in Rede stehenden Standort ist erforderlich i. S. des § 1 (3) BauGB. Eine Standort- und Alternativendiskussion ist gemäß den vorstehenden Ausführungen sowie der Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung (s.u.) nicht erforderlich.

### **2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010).

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiet Siedlung“.

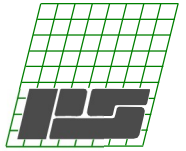


**Auszug:**  
Regionalplan Südhessen  
2010  
(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst im Sinne des § 1 (4) BauGB.

Für die Stadt Bad Soden-Salmünster sind (bzw. waren) in Tabelle 1 ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von insgesamt 25 ha bis 2020 vorgesehen, der bislang jedoch nicht gedeckt werden konnte.

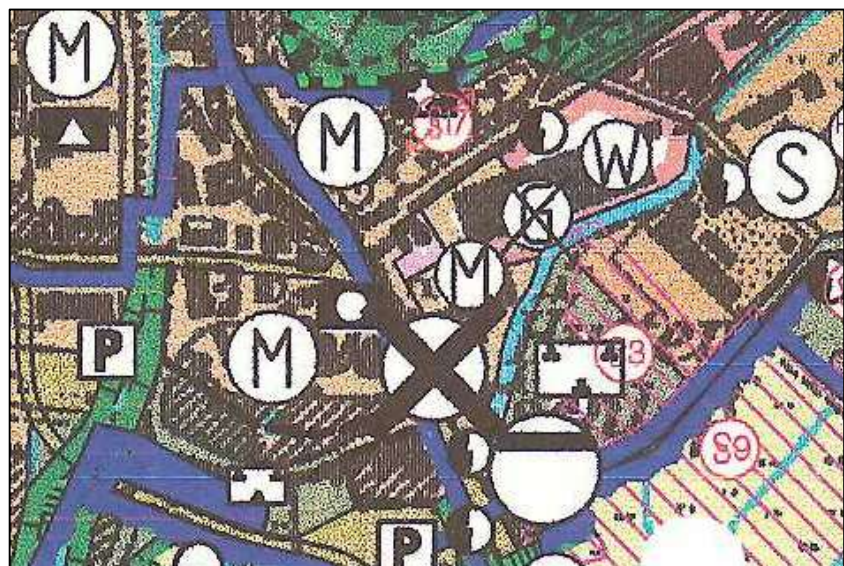
Nach der regionalplanerischen Zielsetzung Z3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Brutto Wohnbauland einzuhalten. Der untere Wert darf ausnahmsweise unterschritten werden.



Gemäß der städtebaulichen Konzeption sind 25 Einzelgrundstücke/ Einzelhäuser (mit im Durchschnitt 1,5 WE) sowie 5 Gebäudekomplexe mit (je nach Einbringung sonstiger „wohnverträglicher“ Nutzungen) 4 - 12 Wohneinheiten vorgesehen, sodass von einer Realisierung von 80 - 90 Wohneinheiten ausgegangen wird.

Mit einer Bruttobaulandfläche (= Gesamtfläche des Plangebietes ohne Verkehrsflächen und öffentliche Parkplätze) von rd. 1,78 ha ergibt sich eine Anzahl von Wohneinheiten je ha, die deutlich innerhalb des regionalplanerisch vorgegebenen Rahmens liegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche im nordöstlichen Teil sowie als Mischbaufläche im südwestlichen Teilbereich dar.



**Auszug:**

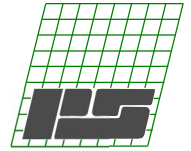
**Wirksamer Flächennutzungsplan  
2006  
(ohne Maßstab)**

Der Flächennutzungsplan wird soweit erforderlich nach § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst

## **2.4 Schutzgebiete**

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiet oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso nicht berührt wie Wasserschutzzonen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgelegten Überschwemmungsgebieten; nach der Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplanes für die Gewässer Kinzig und Salz ist jedoch bei extremen Hochwasserereignissen im Westen des Plangebietes mit Überschwemmungen von



Teilflächen zu rechnen; ein diesbezüglicher Hinweis ist im Bebauungsplan verankert.  
Der geschützte Uferbereich nach § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist konsequent freizuhalten.

## **2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das in Rede stehende Gebiet wurde über viele Jahrzehnte als Gewerbestandort („Conti-Areal“) genutzt und nach Betriebsstilllegung und Niederlegung der aufstehenden Gebäude durch umfangreiche hydraulische Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, durch Aushub von belastetem Bodenmaterial und Wiederverfüllung der Aushubbereiche (gleichwohl mit zwischenzeitlichem Brachliegen) für eine städtebauliche verträgliche und attraktive Nachnutzung aufwendig vorbereitet.

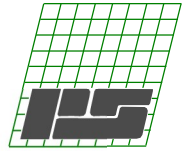
Mit der Konversion / Wiedernutzbarmachung des vormaligen „Conti-Areals“ kann den einschlägigen Bestimmungen zur Innenentwicklung und zum Bodenschutz in idealer Weise Rechnung getragen werden. Eine Inanspruchnahme beispielsweise von Landwirtschaftsflächen erfolgt nicht.

## **2.6 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt in erster Linie an die Romsthaler Straße im Südwesten (in Gegenüberlage zur Badestraße) sowie über die Straßen „An den Augärten“ zur Pacificusstraße.

Aufbauend auf eine entsprechende Untersuchung im Jahr 2018 und gemäß einem Abstimmungsgespräch Vorort am 27.05.2021 mit Hessen Mobil erfolgte eine Überarbeitung und Anpassung der Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit der Anbindung und des Knotenpunktes im Bereich der





Romsthaler Straße (Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, 31.05.2021).

Im Ergebnis dessen ist, unter Bezug auf den aktuell vorliegenden Bebauungsplan „Leben am Schloss“ und die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre, eine grundsätzlich hinreichende Leistungsfähigkeit der Anbindung und des Knotenpunktes festzustellen. „In den Zufahrten der künftigen Kreuzung „Romsthaler Straße L3178 / Badestraße/ Plangebiet“ sind weder aus Gründen der Kapazität (Leistungsfähigkeit) noch nach den Forderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Zusatzfahrstreifen - beispielsweise Aufstellbereiche oder Linksabbiegestreifen - erforderlich oder empfehlenswert“ (Prof. Fischer-Schlemm, 31.05.2021).

Mit der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bushaltestelle Romsthaler Straße / Badestraße ist das Plangebiet gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Die Stadt Bad Soden-Salmünster ist durch die Anschlussstelle der BAB A 66 sowie Bus- und Bahnlinien (Bahnhof Strecke Fulda-Frankfurt) sehr gut an die regionalen und überregionalen Verkehrslinien angebunden.

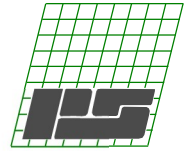
### **3 Verfahren**

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahr 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes verfolgt; in Trägerschaft eines privaten Projektentwicklers war eine dichte Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf einem einheitlichen Geländeniveau vorgesehen. Südwestlich davon, unter Anbindung an die Romsthaler Straße sollte (auf der baurechtlichen Grundlage des § 34 BauGB) eine Lebensmitteldiscountmarkt errichtet werden.

Aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und auch denkmalschutzrechtlichen Gründen sowie aufgrund des Eigentumsübergang der Fläche an die ortsansässige KIZ-Unternehmensgruppe und den inhaltlichen Abstimmungen wurde dieses Konzept nicht weiterfolgt.

In ihrer Sitzung am 31.05.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Leben am Schloss“ im Stadtteil Bad Soden beschlossen. Zugleich wurde die Beschlussfassung vom 07.05.2018 (vormaliger Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnen am Huttenschloss“) aufgehoben.

Der Bebauungsplan dient innerhalb des Siedlungsverbandes von Bad Soden der Konversion und Nachnutzung des seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzten und nunmehr seit einigen Jahren



brach liegenden Grundstücksfläche (ehem „Contigelände“).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

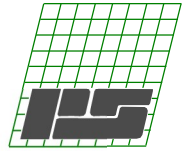
Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen stellen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Wohnraumsituation, d.h. zur Verringerung des erheblichen Fehlbedarfs an Wohnungen und Wohnbaugrundstücken in Bad Soden-Salmünster in attraktiver Lagesituation dar; in exakter Übereinstimmung mit der gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle und städtebaulich hochwertige Nachnutzung des vormals langjährig als Gewerbestandort genutzten Areals geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da somit nach aktuellem Kenntnisstand die Anwendungsvoraussetzungen insgesamt gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) und § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

Mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt „Bad Soden-Salmünster aktuell“ wurde der Öffentlichkeit nach § 13a (3) S. 1 Nr. 2 BauGB frühzeitig die Möglichkeit eröffnet, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und



sich ggfs. zur Planung zu äußern.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 27.09. - 02.11.2021 durchgeführt; zeitgleich erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die (im Ergebnis der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB) zu Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes führen oder führen müssten.

Der Bebauungsplan kann durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.03.2022 nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.

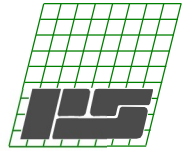
#### **4 Städtebauliches Konzept**

Das grundlegende städtebauliche Konzept ergibt sich zunächst durch die Lagesituation des Plangebietes, den städtebaulichen und topographischen Rahmenbedingungen und der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten:

Ausgehend von der Pacificusstraße am Nordrand sollen drei mehr oder minder parallele Bauzeilen an Wohngrundstücken entwickelt werden; während die Pacificusstraße als Erschließungsfläche für die verkehrliche und (teilweise) infrastrukturelle Anbindung der nördlichen Baugrundstücke dient, erfolgt die Erschließung der deutlich tiefer liegenden „mittleren“ und südliche Bauzeile durch eine geplante Erschließungsstraße ausgehend von der Romsthalter Straße im Südwesten über die bestehenden Verkehrsfläche „An den Augärten“ am Nordostrand zur Pacificusstraße.

Mit der Lage der Pacificusstraße mit bis zu rd. 9 m über dem Plangebiet ist, gemeinsam mit der konzipierten und festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude eine deutlich gestufte Gebäudeabwicklung beabsichtigt, die mit den Sichtbezügen zu den südlichen Grünflächen des Kinzigtales eine besondere Wohnattraktivität bedingen; durch die Südexposition sind hervorragende Bedingungen für die Besonnung/ Belichtung der Wohngrundstücke sowie natürlich auch für eine Solarenergienutzung gegeben.

In diesen Teilbereichen (im Bebauungsplan mit WA 3, 4 und 5 bezeichnet) ist eine mehr oder minder ausschließliche Wohnnutzung durch die individuelle Errichtung von Einzel- oder auch Doppelhäusern vorgesehen.

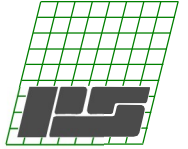


Weiter im Westen und Südwesten kann und soll ein breiteres Nutzungsspektrum zugelassen und nach Möglichkeit auch realisiert werden. Es wird, gleichwohl unter der Prämisse und Maßgabe, dass das *Wohnen* dadurch nicht gestört wird, die Möglichkeit zur Integrierung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie (z.B. in den Erdgeschossbereichen) verfolgt; gemeinsam mit dem Huttenschloss und dem angrenzenden Ortskern ergeben sich in funktionaler Hinsicht Synergieeffekte und insgesamt eine Aufwertung des Gesamtquartiers.

Demgemäß und, um zugleich hochwertigen Miet- und Eigentumswohnraum realisieren und anbieten zu können, sind mehrere größere Gebäudekomplexe vorgesehen, die voraussichtlich durch einen oder mehrere Bauträger zu errichten sind.

Neben der entsprechend zielgerichteten Gebäudeplanung ist die künftige Gebäudestellung bereits auf Ebene des Bebauungsplanes so konkret festzulegen, dass Blickbeziehungen und Sichtachsen aus Richtung Süden (Ortseinfahrtsituation von Bad Soden) zum ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Huttenschloss und natürlich in umgekehrter Richtung offen, d.h. grundsätzlich unverbaut bleiben.





Im Bereich südlich des Schlosses ist (in gestalterischer Verbindung mit der vorhanden solitären Eiche) die Entwicklung eines quartierbildenden Platzbereiches beabsichtigt, der neben der grundsätzlichen Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Raum z.B. auch der Außengastronomie oder für kleinere Veranstaltungen dienen kann/ soll.

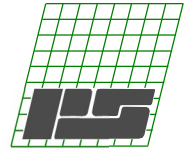
Ausgehend hiervon sollen nach Möglichkeit fußläufige Verbindungen zur Romsthaler Straße (und dem unmittelbaren Ortskern von Bad Soden mit z.B. dem historischen Rathaus) im Westen und dem Huttenschloss im Norden etabliert werden.

Im Näherungsbereich zum Huttenschloss sind besondere gestalterischen Anforderungen an die neu entstehenden Gebäude zu stellen, die mit den zuständigen Denkmalfachbehörden besonders abgestimmt wurden und werden.



So verbleibt die Höhenentwicklung der unmittelbar benachbart geplanten Gebäude unter der des Huttenschlosses, zur Anpassung an das denkmalgeschützte Gebäude werden die Gestaltungselemente „Satteldach“, Eindeckung, Dacheinschnitte / Gauben unter Orientierung am Schloss sehr konkret festgesetzt. Die vorhandene Mauer entlang der Pacificusstraße bleibt (mit Ausnahme zweier Zugangsbereiche zum Gebäude erhalten.

Damit sowie insbesondere mit dem „Freibereich“ unmittelbar südlich des Schlosses und der gezielt einzurichtenden Sichtachse aus Richtung Süden wird das prägende Erscheinungsbild des



Huttenschlosses besonders hervorgehoben und optisch erfahrbar gemacht.

Entsprechendes ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis vorabgestimmt worden; die untere Denkmalschutzbehörde hat mit Schreiben (E-Mail) vom 18.05.2021 der Planung zugestimmt. Auf die Ausführungen unter Pkt. 6.2 wird ergänzend hingewiesen.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nach dem § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Grundnorm und unter Beachtung der unter § 1 (6) BauGB aufgeführten Prämissen werden auf der inhaltlichen Grundlage der unter Pkt. 4 skizzierten städtebaulichen Konzeption die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

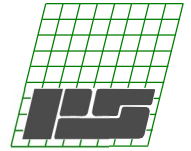
### **5.1 Art der baulichen Nutzung:**

Gemäß der verfolgten Zielsetzung erfolgt durchgängig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Darüber hinaus können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Gemäß dem oben skizzierten Nutzungskonzept erfolgt eine teilbereichsweise Differenzierung der jeweiligen planungsrechtlichen Zulässigkeit.

Im östlichen Teil des Plangebietes (mit der vorstehenden beschrieben vorgesehenen parallelen 3-zeiligen Bebauung, WA 3 - 5), wo die zur Verfügung stehende Fläche konkret dem Wohnhaus- und Wohnungsbau vorbehalten werden soll, sind die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen gemäß Festsetzung 2.1.1. **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Anlagen und Nutzungen sind somit **unzulässig**.

Im Westen und Südwesten, d.h. im Näherungsbereich zum Huttenschloss und dem unmittelbaren Ortskern von Bad Soden soll, wie oben angeführt, zur Stärkung und Förderung der Funktionalität und der Aufenthaltsqualität des Gesamtquartieres eine vergrößerte Nutzungsvielfalt ermöglicht und nach Möglichkeit auch realisiert werden.

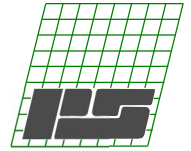
Demgemäß wird für die Teilbereiche der WA 1, 1a und 2 festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungen hier ausdrücklich **zulässig** sind.

Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen zulässig - eine Integrierung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. kleine Läden, nicht störendes Handwerk, Büronutzungen, Räume für eine freiberufliche Berufsausübung (unter Mitberücksichtigung des § 13 BauNV) wie Arztpraxen und sonstige heilkundliche Berufe, Rechtsanwaltskanzleien, Architekturbüros, „künstlerische - bzw. Kulturberufe“ etc.) ist insbesondere zum Beispiel in den Erdgeschossbereichen möglich und gewollt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB sind gemäß Festsetzung 2.1.1. zulässig, unter der ausdrücklichen Voraussetzung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (d.h. vorliegend eines Allgemeinen Wohngebietes) gewahrt bleibt:

Ein Betrieb ist dann gebietsverträglich und somit zulässig, wenn er nach seiner typischen Nutzungsweise die dem allgemeinen Wohngebiet eigene Wohnruhe einhält, d.h. dass die Funktion „Wohnen“ **nicht** gestört wird.

Während somit eine einzelfallbezogene, vorhabenkonkrete (nicht typisierende) Beurteilung von Vorhaben und Betrieben erforderlich ist, kann mit diesem planungsrechtlichen Rahmen zugleich eine Flexibilität hinsichtlich der späteren faktischen Nutzungsausübung und -mischung beibehalten werden.



## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind:

Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung, angesichts der angedachten Grundstücksgrößen und der notwendigen Flexibilität im Zuge der Gesamtrealisierung erfolgt mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 bzw. GFZ = 1,2 durchgängig eine Festsetzung, die sich an der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils definierten Obergrenze orientiert.

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 20 (3) und (4) BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswänden nicht mitzurechnen sind.

Zudem gilt im Bereich der Teilbereiche lfd. Nr. 1 und 2, wo eine höhere Nutzungsvielfalt verfolgt wird: Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (HBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Damit wird u.a. sichergestellt, dass eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächen durch z.B. Staffelgeschosse (s.u.) oder durch Nebenanlagen möglich bleibt.

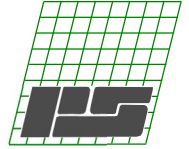
Stadtgestalterische Fehlentwicklungen durch unverhältnismäßige Gebäudegrößen und -höhen sind zugleich durch die nachfolgend angeführten Festsetzungen zur zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, zur maximalen Firsthöhe von Gebäuden sowie zur überbaubaren Fläche (Baufelder) ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Festsetzung zur Zulässigkeit einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen ist die Definition der Hessischen Bauordnung (HBO) des Vollgeschossbegriffes von Bedeutung:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.*

*Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe um mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.*





Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung maschinentechnischer Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

In den Teilbereichen WA 3 - 5, im Bereich derer eine ausschließliche Wohnnutzung verfolgt wird, werden maximal zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, während für die beiden überbaubaren Flächen bzw. vorgesehenen Gebäude im Westen (WA 2) maximal drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt sind (die optionale Aufbringung eines Staffelgeschosses ist möglich).

Ausgehend von der Pacificusstraße im Norden besteht ein erheblicher Geländeversprung (im westlichen Teil mit Mauer) bzw. eine Böschungssituation mit einem Höhenunterschied von im Maximum bis zu 9 m. Vor diesem Hintergrund und da die hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt und der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt ist, bedarf es der ergänzenden Festsetzung einer teilbereichsweise differenzierten Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von Gebäuden.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes.

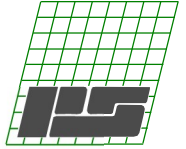
Mit von Süd nach Nord von  $FH_{max} = 7,5$  m (WA 5),  $FH_{max} = 9,5$  m (WA 4) und  $FH_{max} = 11$  m (WA 3) wird in architektonischer Anpassung an die Geländesituation und unter Mitberücksichtigung der vorgegebenen Dachform eine deutliche Höhenstaffelung verfolgt, die der besonderen Lagesituation und -attraktivität Rechnung trägt.

### **5.3 Baugrenze, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Dabei orientiert sich die entsprechende Festsetzung konkret an der grundlegenden städtebaulichen Konzeption (s. Pkt. 4).

Während in den Teilbereichen der WA 3 - 5 eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 13 m (mit einem Abstand von 3 - 5 m zur jeweiligen Erschließungsstraße) als Option für den individuellen Wohnhaus- / Wohnungsbau festgesetzt ist, erfolgt in den Teilbereichen 1, 1a und 2 eine sehr konkrete Festsetzung der Baufelder im Hinblick auf die spätere Vorhabenplanung:

Neben der Ermöglichung einer sinnvollen späteren Nutzungsausübung, ist die künftige Gebäudestellung bereits auf Ebene des Bebauungsplanes so konkret festzulegen, dass mit Unterstützung,



d.h. einer visuellen Führung durch die geplante Erschließungsstraße, Blickbeziehungen und Sichtachsen aus Richtung Süden (Ortseinfahrtsituation von Bad Soden) zum ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Huttenschloss und natürlich in umgekehrter Richtung offen, d.h. grundsätzlich unverbaut bleiben. Zudem durch eine „Freihaltfläche“ im Bebauungsplan südlich des Huttenschlosses die Option für die Gestaltung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches / Platzgestaltung eröffnet werden.

Im Bereich des WA 3 entlang der Pacificusstraße wird ergänzend die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt, um durch Wahrung von seitliche Grenzabständen eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten; im südlichen Anschluss (WA 4 und 5) sind zur entsprechenden Bedarfsdeckung Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

#### **5.4 Flächen für Nebenanlagen**

Im Bereich des Plangebietes wird die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen näher bestimmt: Demnach sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Stützmauern bis 1,5 m Höhe innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften) zulässig.

Garagen sind dabei grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße zulässig.

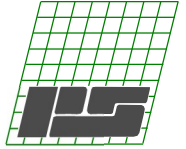
#### **5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Während die Pacificusstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) als Erschließungsfläche für die verkehrliche und (teilweise) infrastrukturelle Anbindung der nördlichen Baugrundstücke dient, erfolgt die verkehrliche Anbindung des sonstigen Plangebietes insbesondere aus Richtung Südwesten, ausgehend von der Romsthaler Straße.

Vor hier erfolgt die Führung der geplanten Erschließungsstraße nach Norden und dann in nordöstliche Richtung und über die bestehende Verkehrsfläche „An den Augärten“ am Nordostrand zur Pacificusstraße.

Während im Südwesten die mit einer Breite von 5 m festgesetzten Verkehrsfläche ausschließlich zur Herstellung der Fahrbahn dient, verfolgt die festgesetzten Verkehrsraumbreite weiter im Osten mit 6,5 m eine weitergehende Straßenraumgestaltung durch z.B. Baumscheiben und Parktaschen.

Mit einem kurzen, knapp 40 m langen Erschließungsweg erfolgt im Süden die Anbindung einzelner



Grundstücksteilflächen sowie der erforderlichen Stellplatzflächen am geschützten Uferbereich zum Mühlgraben.

Am Westrand (sowie südlich des Huttenschlosses) wird zur Förderung und Unterstützung der hier vergrößerten Nutzungsvielfalt (vgl. Pkt. 5.1) sowie im Übergangsbereich zur Bebauung und Gebäudenutzung an der Romsthaler Straße jeweils eine öffentliche Parkplatzflächen (max. ca. 18 Stellplätze) festgesetzt.

### **5.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Die am Südrand des Plangebietes vorhandenen Trafostationen werden voraussichtlich zurückgebaut werden; da für die Elektroenergieversorgung der künftigen Gebäude im Plangebiet eine neue Station erforderlich werden wird, erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Flächenfestsetzung durch Symbol.

Eine standörtliche Konkretisierung erfolgt nach diesbezüglicher Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen.

### **5.7 Grünfläche**

Im Süden des Plangebietes erfolgt durch Symbol die Kennzeichnung einer öffentlichen Grünfläche mit der beigefügten Zweckbestimmung Spielplatz.

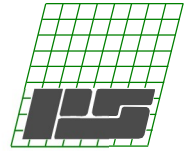
Auch wenn die Fläche (in Ermangelung alternativer Standortoptionen) sehr begrenzt ist, wird damit ein Beitrag geleistet zur Attraktivität des Wohngebietes auch und insbesondere für junge Familien.

Zugleich wird der Bestimmung der Hessischen Bauordnung (§ 8) Rechnung getragen, wonach bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder öffentliche-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz anzulegen und zu unterhalten ist.

### **5.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Im östlichen Plangebietsteil (WA 3 - 5) sind die notwendigen Stellplatzflächen regelmäßig auf der späterhin privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden für Miet- und Eigentumswohnungen sowie sonstiger (wohnverträglicher) Nutzung im Bereich der WA mit der lfd. Nr. 1, 1a und 2 sind Stellplätze für die entsprechenden Nutzungsberechtigten an zentraler Stelle vorzusehen.



Die Herstellungspflicht der Stellplätze ergibt sich dabei aus den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung sowie der gemeindlichen Stellplatzsatzung und stellt eine unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar.

Bei der Parkplatzfläche handelt es sich um eine private Anlage, die für die Bewohner und sonstigen Nutzungsberechtigten des jeweils benachbart vorgesehenen Gebäudes notwendigerweise zur Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzuzug bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist.

Im Bereich der geplanten Gebäude östlich des Huttenschlosses ist, den erheblichen Höhenunterschied zwischen Pacificusstraße und dem südlich angrenzenden Baugelände nutzend, die Errichtung einer Tiefgarage mit voraussichtlich bis über 60 Einstellplätzen beabsichtigt und im Bebauungsplan nach § 9 (1) 22 BauGB festgesetzt.

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster wird ausdrücklich hingewiesen.

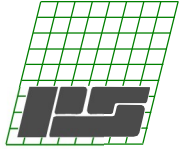
### **5.9 Eingriffsminimierende Maßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten Hofflächen und sonstig geeigneten Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen; dies gleichwohl unter dem Vorbehalt, dass dies die topographischen Bedingungen und die nachbarschaftsrechtlichen Belange und Regelungen zulassen (Schutz „unterliegender“ Grundstücke).

Der wasserrechtlich geschützte Gewässerrandstreifen zum Mühlgraben und der aufstehende Ufergehölzsaum werden gemäß § 9 (1) 25 BauGB konsequent zum Erhalt festgesetzt; in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass hier bauliche Anlagen, Auffüllungen und Ablagerungen sowie Freiflächennutzungen grundsätzlich unzulässig sind.

Gemäß den planzeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie entlang der Planstraße (im Bereich mit einer Breite von 6,5 m) ist im öffentlichen Verkehrsraum je zwei Baugrundstücke ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; die exakten Baumstandorte sind in Abstimmung mit Grundstückszufahrten, Versorgungsleitungen etc. variabel.

Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Mindestbegründung der Grundstücksfreiflächen dient einer Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung sowie einem attraktiven Wohnumfeld.



## **5.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (Hess. Bauordnung)**

Mit der besonderen Lagesituation am südöstlichen Rand von Bad Soden unterhalb des Stolzenberges und in direkter Nachbarschaft des Huttenschlosses bedarf es, gleichwohl in Abwägung mit der Zielsetzung nach einer verdichtenden Wohnraumschaffung, der Verankerung von baugestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Auf der inhaltlichen Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Pkt. 4) und auf der Grundlage des Bauordnungsrechts (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO) werden daher bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Staffelgeschoss, bauliche Gestaltung von Doppelhäusern**

In Ergänzung der Definition von Geschossen / Vollgeschossen gemäß § 2 (5) der Hess. Bauordnung (vgl. Pkt. 5.2) bedarf es als eindeutigen Beurteilungsgrundlage einer Vorschrift zur Ausgestaltung von Staffelgeschossen: Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf mindestens zwei Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Zudem wird festgelegt, dass im Falle der Errichtung von Doppelhäusern diese im Hinblick auf Firsthöhe, Dachneigung und -eindeckung einheitliche auszuführen sind.

### **Dachgestaltung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung**

Wie unter Pkt. 4 angesprochen, ist insbesondere im Näherungsbereich zum Huttenschloss einer sensiblen Anpassung an die maßgeblichen, d.h. wirksamen Gestaltungselemente notwendig.

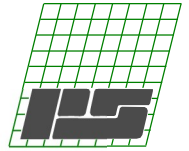
Demgemäß wird entlang der Pacificusstraße und direkt südöstlich (unterhalb) angrenzend konsequent die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Mindestneigung von 40° und die Eindeckung in roter/ rotbrauner Farbgebung festgesetzt. Dabei sind Spiegel- und Blendwirkungen auszuschließen.

Analog der Gebäude Pacificusstraße Nr. 2 und 4 und hang- bzw. straßenparallel erfolgt die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zudem nur bis zu einer gesamten Breite von 2/3 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Im Hinblick auf ein attraktives Erscheinungsbild des städtebaulichen Quartieres als Ganzes und auf eine besondere Wohnattraktivität wird für die beiden südlich angrenzenden „Bauzeilen“ festgesetzt, dass Pultdächer mit einer Neigung von maximal 16° zulässig sind; die Neigung ist gegen die Hangrichtung, d.h. Richtung Norden gerichtet.

In der gegebenen topographischen Situation ergibt sich eine optimale Belichtung und mit der beabsichtigten Höhenstaffelung eine Blickrichtung zur Kinzigau.



Flachdächer / flach geneigte Dächer sind dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Mit der Exposition des Gebietes und der überbaubaren Flächen sind gute Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie gegeben; die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie ist natürlich zulässig und ausdrücklich gewollt.

Um gravierende Fehlentwicklungen auszuschließen, sind Fassadenflächen in heller Farbgebung zu gestalten; glänzende oder grelle Farbgebungen sind unzulässig.

### **Außenanlagen, Einfriedungen**

Um die Wirkung eines offenen Gebietscharakters ohne optische Barrierewirkungen zu wahren, sind nur offene Einfriedungen in Form von z.B. Drahtgeflecht, Holzzäunen, Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. einer notwendigen Stützmauer; Mauern oder Betonbauwerke mit der Funktion der Grundstückeinfriedung sind unzulässig.

Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücksflächen werden auf 50 % der Grundstückerstreckung entlang der Erschließungsstraße begrenzt, damit flächige, private „Stellplatzanlagen“ entlang der Straße ausgeschlossen werden.

Schließlich wird festgesetzt, dass mindestens 60 % der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht überbaubaren Flächen gemäß der Grundflächenzahl incl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO), als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeete zu gestalten sind. Davon sind wiederum mindestens 30 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wobei die sonstigen, festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen mit angerechnet werden können.

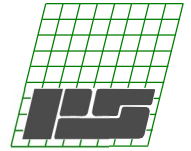
Sogenannten Steingärten werden, da in ökologischer Hinsicht weitgehend unwirksam und aufgrund der ungewollten Versiegelung, als unzulässig festgesetzt.

## **6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

### **6.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes**

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.



Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

Das gesamte Gelände ist als Industriebrache stark anthropogen überformt

Im Jahr 2018 wurde zum vorhergehenden Bebauungsplan „Wohnen am Huttenschloss“ ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und (auf der Grundlage faunistischer Untersuchungen) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (PlanÖ, Biebertal, Oktober 2018).

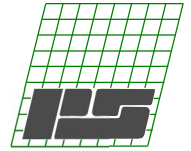
Mit Ausnahme des Ufergehölzsaumes zum Mühlgraben und der solitären Eiche im Westen des Gebietes waren bereits zum damaligen Aufnahmezeitpunkt keine geschützten oder besonders wertgebende Biotopstrukturen vorhanden.

Im Zuge vorlaufender Maßnahmen zur Boden- und Grundwassersanierung (2012 - 2014) erfolgte ein umfangreicher Bodenaushub; in den Folgejahren konnte sich Spontan- und Ruderalvegetation etablieren. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum hier vorliegenden Bebauungsplan „Leben am Schloss“ (31.05.2021) ist die gesamte Fläche im Zuge der Baufeldfreimachung als weitgehend vegetationsfreie (Roh-)Bodenfläche (mit Anschüttungen/ Abgrabungen) anzusprechen.

Mit Datum vom 14.06.2021 wurde durch die Bauaufsichtsbehörde beim Main-Kinzig-Kreis eine Baugenehmigung zur Auffüllung im Bereich des Flurstückes 22/13 erteilt; zum südlich des Grundstückes verlaufenden Mühlgraben wird unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen ein 5 m breiter Geländestreifen auf dem Grundstück unverändert belassen.

Vor dem Hintergrund dieser bisherigen Entwicklung und aufgrund der aktuellen Bestandsituation im Plangebiet, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches keine relevante Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Somit, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis.



Wie angeführt erfolgte im Frühjahr/ Sommer 2018 eine faunistische Bestandkartierung sowie im Ergebnis die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (PlanÖ, Biebental, 23.10.2018). Demgemäß konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (19 BNatSchG) ausgeschlossen werden; es bestand kein Erfordernis zur Durchführung von CEF-Maßnahmen oder der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG.

Da der Ufergehölzsaum entlang des Mühlgrabens auch künftig unberührt bleibt und aufgrund der vorstehend angeführten Situation, ist zu konstatieren, dass die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz den Festsetzungen und Inhalten des vorliegenden Bebauungsplans nicht entgegen stehen.

Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch bei allen Schritten der Planrealisierung vom Vorhabenträger oder Bauherrn zu beachten sind.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis (Stellungnahme vom 02.11.2021) wird, im Hinblick auf eine umfassende Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange, der nachfolgende Hinweis im Bebauungsplan ergänzend angeführt:

*Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten wie z.B. Fledermäusen, Zauneidechsen oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden.*

*Zur Beleuchtung des Plangebietes (Straßenbeleuchtung) sind objektfokussierte LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Licht-spektrern und geschlossenem Gehäuse zu verwenden (Schutz von Insekten, Nachfaltern und Fledermäusen).*

## **6.2 Denkmalschutz**

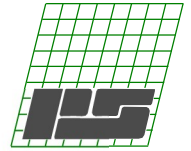
Wie unter Pkt. 4 angeführt, sind im Näherungsbereich zum Huttenschloss besondere gestalterischen Anforderungen an die neu entstehenden Gebäude zu stellen, die mit den zuständigen Denkmalfachbehörden besonders abgestimmt wurden und werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis hat nach detaillierten Abstimmungen der Plankonzeption grundsätzlich zugestimmt (Schreiben/ E-Mail vom 18.05.202).

Das Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wiesbaden hat nach entsprechender Aufforderung mit Schreiben vom 28.01.2022 Stellung genommen:

Gemäß der diesbezüglichen Anregung werden die Abgrenzung der denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage (§ 2 (3) HDSchG) und die Einzelkulturdenkmäler (§ 2 (1) HDSchG) durch Symbol gekennzeichnet. Da nach gegebenem Kenntnisstand (mit der nachstehend angeführten Ausnahme) alle Einzelkulturdenkmäler außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen,





hat dies hier, d.h. für den Bebauungsplan, lediglich informellen Charakter; auf die eigenverbindlichen Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) ist hinzuweisen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt lediglich der Bereich eines Teiles der historischen Wehrmauer mit Pfeiler im Bereich der südlichen Gebietszufahrt von der Romsthaler Straße: Die Reste des Eingangstores zur ehem. Garnfabrik wurden abgerissen, die Portalelemente aus Sandstein wurden zur Wiedererrichtung gesichert. Im Zuge der Baumaßnahme wird in Abstimmung mit der Stadt, der Denkmalschutzbehörde und dem Heimat- und Geschichtsverein ein geeigneter Standort im Plangebiet gesucht, um das Eingangstor wieder aufzubauen. Auf die diesbezüglichen, konkreten Abstimmungen zwischen der Stadt Bad Soden-Salmünster und den zuständigen Denkmalfachbehörden sowie dem örtlichen Heimat- und Geschichtsverein wird verwiesen.

Der *Empfehlung* des Landesamtes für Denkmalpflege die überbaubaren Flächen in den Teilbaugebieten 1 und 1a *ein paar Meter nach Osten zu verlegen* wird nicht entsprochen:

Nach dem § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, „wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann.“

Dass sich eine an das Huttenschloss heranrückende Bebauung auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken wird, ist unstrittig. Im Zuge der Erstellung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bebauungskonzeptes wurde gerade deshalb das Mögliche getan, um die städtebaulichen Ziele für den Stadtteil aber auch das Huttenschloss sicherzustellen.

Zur Dokumentierung dessen wird im Schreiben der Stadt Bad Soden-Salmünster an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis vom 05.05.2021 u.a. folgendes ausgeführt:

*Die städtebauliche Einbindung des Huttenschlosses wird erheblich gestärkt, indem die topographisch schwierige Lücke an der Pacificusstraße geschlossen wird. Für diese Gebäude werden Satteldächer festgesetzt (rote Tonziegel, nicht glänzend).*

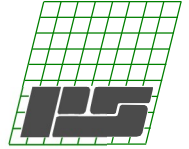
*Obwohl die Pacificusstraße nach Osten ansteigt, bleiben die Traufen der angrenzenden Neubebauung unterhalb der Traufe des Huttenschlosses. Die Natursteinmauer bleibt bis auf die jeweiligen Zufahrten erhalten.*

*Zwischen Huttenschloss und der geplanten Neubebauung liegt eine gestaltete Treppenanlage mit Baumpflanzungen als fußläufige Verbindung zwischen Pacificusstraße und dem künftigen Schlossplatz.*

*Südlich des Huttenschlosses wird erstmalig dem Gebäude eine Fläche als Schlossplatz zugeordnet.*

Nach § 18 Abs. 3 HDSchG ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu erteilen

1. wenn Gründe des Denkmalschutzes dem Vorhaben nicht entgegenstehen,
2. wenn und soweit ihre Ablehnung der Eigentümerin oder dem Eigentümer wirtschaftliche unzumutbar wäre oder
3. wenn überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.



Nach Abs. 4 ist eine Maßnahme in einer Gesamtmaßnahme zu genehmigen, wenn sie diese in Substanz oder Wirkung nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigt.

Wie angeführt, muss die bauliche Entwicklung im Plangebiet auch in Abwägung mit den sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen sowie im Rahmen des erstellten Gesamtkonzeptes beurteilt werden und technisch wie wirtschaftlich umsetzbar ein.

Gerade im Teilbereich östlich des Huttenschlosses bestehen durch insbesondere den enormen Höhenunterschied zwischen Pacificusstraße und der geplanten Erschließungsstraße in baulicher wie erschließungstechnischer Hinsicht besonderer Herausforderungen, denen z.B. durch die vorgesehene Errichtung einer Tiefgarage (zum notwendigen Stellplatznachweis) Rechnung getragen werden soll.

Gemäß den o.a. Ausführungen und den Bestimmungen des § 18 Abs. 3 HDSchG ist davon auszugehen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Zerstörung, Beseitigung oder eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Kulturdenkmales des Huttenschlosses *nicht* vorbereitet wird.

Daher bleibt der Bebauungsplan unverändert.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb, jedoch am Rande der denkmalrechtlichen Gesamtanlage: Auf Ebene der lediglich rahmensetzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gerade der Aspekt der Erheblichkeit/ Unerheblichkeit (i.S. § 18 (4) HDSchG) nicht abschließend beurteilt werden.

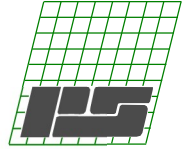
Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ist daher im Rahmen der konkreten Gebäude- und Vorhabenplanung eine enge Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden vorzunehmen und notwendigenfalls eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Insofern wird der Anregung, dass die Belange der Denkmalpflege in den ausführenden Planungen zu berücksichtigen sind, entsprochen.

Für den Bereich des künftigen Schlossplatzes südlich des Huttenschlosses wurde/ wird ein Gestaltungskonzept (Freiflächenplan) erstellt und u.a. mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt; der entsprechenden Anregung des Landesamtes wird somit entsprochen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu beachten (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) und die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der kommunalen Abwägung hinreichend zu gewichten.



Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nach den Bestimmungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebäude sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) kann im Kontext mit den benachbarten Nutzungen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Hinblick auf Lichtemissionen werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (Z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten in einer geschlossenen Konstruktion) empfohlen. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

#### **6.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

##### ***Wasserversorgung/ Abwasserableitung***

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für, je nach Grundstückparzellierung und -bebauung sowie sonstiger wohnverträglicher Nutzungen, bis zu 90 Wohneinheiten.

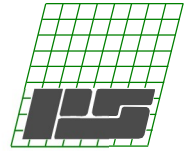
Unter der Annahme einer Belegung von im Durchschnitt (!) 3 Pers./ WE und einem Verbrauch von 125 l/ Pers./ Tag ergibt sich einer Trinkwasserbedarf von insgesamt rd. 12.318 cbm/Jahr.

Die Stadt Bad Soden-Salmünster geht aufgrund der örtlichen Erschließungssituation und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf einen Anschluss des Baugebietes an das bestehende Versorgungsnetz davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie auch die Löschwasserversorgung im notwendigen Umfang und Wasserdruck gewährleistet werden kann.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden konkrete Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen und eine hinreichende Versorgungssicherheit dezidiert nachgewiesen;

Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist auf diesbezüglichen Vorgaben des Wasserrechts (s. Pkt 4.2) zur Substitution von Trink- durch Brauchwasser hinzuweisen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Ortskanalisation zur Kläranlage Bad Soden-Salmünster.



## **Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate, Abflussregelung**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze, private Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstig geeignete Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen

Dies steht gleichwohl unter dem Vorbehalt, dass eine Umsetzung dieser Vorschrift angesichts der topographischen Situation tatsächlich umsetzbar ist, ohne, dass z.B. nachbarrechtliche Bestimmungen verletzt werden.

Auf die verbindliche Festsetzung, d.h. die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Im Hinblick auf die Abflussregelung ist beabsichtigt, die Gebietsentwässerung im Trennsystem zu entwickeln. Anfallendes Niederschlags- / Oberflächenwasser soll (je nach Erfordernis nach Rückhaltung und Drosselung) dem Mühlgraben zugeführt werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt eine diesbezügliche Prüfung und konkrete Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden, z.B. bezüglich der Einleitmengen.

## **Oberflächengewässer, Schutzgebiete**

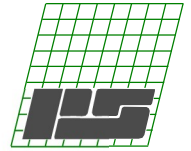
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine offenen Gewässer vorhanden; unmittelbar südlich grenzt der Mühlgraben an.

Der Bebauungsplan berücksichtigt einen 5m-Abstand zur Gewässerparzelle (Flst. 22/3).

Nach § 9 (1) 20, 25 BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass innerhalb des geschützten Gewässerstrandstreifens die vorhandenen Ufergehölzsaum nachhaltig zu erhalten und im Bedarfsfall durch Gehölzpflanzung zu entwickeln ist. Bauliche Anlagen, Auffüllungen und Ablagerungen sowie Freiflächennutzungen sind grundsätzlich unzulässig.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, jedoch innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, Zone II. Die diesbezüglichen Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten; so darf z.B. bei der aktuell erfolgenden Erdauffüllung kein Recyclingmaterial verwendet werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgestellter Überschwemmungsgebiete, eine Teilfläche entlang des Mühlgrabens grenzt jedoch unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet an. Das Dez. 41.2 beim Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 02.11.2021) führt an, dass, sollten in diesem Bereich Keller oder Tiefgaragen geplant werden, bei einem HQ100 mit Flutungen bzw. Leckagen



bei Bauwerken unterhalb der Geländeoberfläche gerechnet werden muss. Es sind dann entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Eine größere Fläche im südwestlichen Plangebiet liegt außerdem in einem Risikoüberschwemmungsgebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG); nach der Gefahrenkarte des Hochwasserrisiko-managementplanes für die Gewässer Kinzig und Salz ist bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) mit Überflutungen von Teilflächen im westlichen Bereich des Plangebietes zu rechnen. Daher sind die im § 78b WHG festgelegten Anforderungen zu beachten.

Nach dem Dez. 41.2 (RP Darmstadt) können folgende Wasserspiegellagen für das Plangebiet angenommen werden:

HQ100	149,84 m ü. NHN
HQextrem	150,14 m ü. NHN

## **6.5 Nachsorgender - und vorsorgende Bodenschutz**

Wie ausgeführt handelt es sich vorstehend um einen stark anthropogen überprägten Standort.

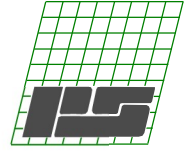
Bei den anstehenden Böden handelt es sich um keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Die Bodenfunktionen sind durch die vormalige, langjährige gewerbliche Nutzung mehr oder minder gravierend beeinträchtigt.

Die Altlastenfestsetzung vom 06.11.1997 aufgrund sanierungsbedürftiger Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen wurde nach umfänglicher Sanierung mit Bescheid vom 28.07.2015 aufgehoben. Zwischen 2012 und 2013 fand eine Sanierung durch Bodenaushub statt. Anschließend wurde bis Mai 2014 eine Grundwassersanierung betrieben, um aus bautechnischen Gründen verbliebene geringfügige Restbelastungen zu beseitigen.

Nach dem Altlastenaufhebungsbescheid der Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 28.07.2015 kann das Gelände nach dem Informationsstand der Bodenschutzbehörde uneingeschränkt bebaut, gestaltet und genutzt werden.

Die nunmehr vorgesehene Auffüllung erfolgt unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen der Baugenehmigung vom 14.06.2021 ausschließlich mit unbelastetem Boden der LAGA-Einbauklasse Z0; die entsprechenden Nachweise zur Analyse des beprobten Materials liegen der Baugenehmigungsbehörde bei Main-Kinzig-Kreis vor.

Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf die in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren



sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedernutzung von abzutragendem Oberboden,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Festlegung von Art und Qualität eventueller Verfüllmaterialien,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (bodentypbedingt hier von erhöhter Bedeutung),
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (hier besonders zutreffend), insbesondere bei nasser Witterung,
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen auf für die Überbauung vorgesehenen Flächen

Die Maßgaben und Bestimmungen wurden und werden auch im Zuge der aktuell vorzunehmenden Auffüllungs-Maßnahme beachtet.

Für die Erschließung des Gebietes (im Sinne einer Flächenkonversion) müssen keinen anderen oder neuen Flächen für die städtebauliche Entwicklung sowie die Gebietserschließung in Anspruch genommen werden.

Insofern ist dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auch den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes Rechnung getragen.

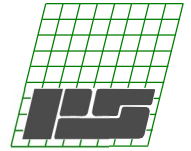
## **6.6 Erneuerbare Energien**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen verwiesen.

Grundsätzlich ermöglicht die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption weitestgehend eine Süd-/ Südostausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit auch eine sonnenoptimierte Bauweise.



Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.

## **6.7 Sonstige Belange**

### **Denkmalschutz/ Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 HDSchG wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Da praktisch im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme der Uferzone zum Mühlgraben) in Folge der Niederlegung vormals aufstehender Gebäude und Flächenbefestigungen, von umfänglichen Maßnahmen zur Bodensanierung sowie von flächigen Auffüllungen keine „Urgelände“, d.h. keine ungestörten Bereiche und Bodenschichten mehr vorhanden sind, ist ein Auffinden von Bodendenkmälern als äußerst unwahrscheinlich zu beurteilen.

Gleichwohl werden auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege (hessen Archäologie, Schreiben vom 01.11.2021) die nachstehenden Hinweise vollständig im Bebauungsplan angeführt:

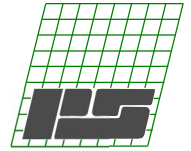
- „1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens einen denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.*
- 2. Da im Bebauungsplanbereich noch ungestörte Bodenschichten vorhanden sein können, ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Deshalb muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ beim Bodenaustausch die Maßnahme begleiten. Zur Dokumentation und Bergung von Funden ist entsprechend Zeit durch den Bauherrn einzuräumen. Sollten bedeutende Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG aufgedeckt werden, könnten flächige Ausgrabungen zur Sicherung und Dokumentation notwendig werden. Die Kosten sind nach § 18 (5) vom jeweiligen Verursacher zu tragen.*

*Aufgrund der bereits erfolgten erheblichen Bodeneingriffe und vorhandenen Störungen sind nur Bereiche fachlich zu begleiten, in denen noch ungestörte Bodenschichten vorhanden sein dürften. Geplante Erdarbeiten sollten daher frühzeitig mit der Denkmalfachbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Es empfiehlt sich die Anlage der Erschließungsstraße entsprechend zu begleiten, sofern dieser Bereich noch weitgehend ungestörte Bodenschichten beinhaltet.“*

### **Verkehrsanbindung (HessenMobil, Schreiben vom 04.11.2021)**

Für den Anschluss an die Landesstraße 3178 (Romsthaler Straße) im Südwesten des Plangebietes sind HessenMobil richtlinienkonforme straßenbautechnische Entwurfsunterlagen zur Abstimmung und Prüfung sowie als Grundlage für die abzuschließende Verwaltungsvereinbarung vorzulegen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3178 ausgehenden Emissionen.



Das HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

### **Bodenordnung**

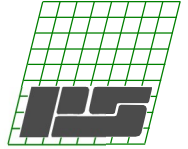
Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse nach aktueller Kenntnis weder erforderlich noch vorgesehen.

### **7 Flächenbilanz**

Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Bad Soden, BP "Leben am Schloss"			
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Allgem. Wohngebiet	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT (m <sup>2</sup> )
WA 1	524,8	463,3	988,1
WA 1a	228,1	584,2	812,3
WA 2	1.050,5	1.610,4	2.660,9
WA 3	1.346,5	1.161,9	2.508,4
WA 4	1.723,5	1.175,7	2.899,2
WA 5	2.498,5	2.232,7	4.731,2
Baugrundstück Romsthalerstr.	298,8	412,3	711,1
Straßenverkehrsfläche geplant			2.310,8
Erschließungsweg			202
Fußweg			23
Parkplätze, öffentlich			220
Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze			1.107,4
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern			1.394,3
<b>GESAMT GELTUNGSBEREICH</b>			<b>20.568,7</b>

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes  
 in der Fassung der Satzungsfassung (02/ 2022), M = 1:1.000)





Bad Soden-Salmünster, im April/ Juni 2021  
und Februar 2022

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Bad Soden-Salmünster

**Anlagen:**

- Luftbildaufnahmen (KIZ GmbH, Bad Soden-Salmünster, 09/2021)
- Verkehrsuntersuchung (Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen, 05/2021)
- Abschlussbericht Bodensanierung (Pedos GmbH, Mannheim, 04/2013)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (PlanÖ, Biebental, 10/2018)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebental, 10/2018)