



Bauleitplanung der
Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Bad Soden

Begründung zum
Bebauungsplan
„Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“

Vorentwurf

Planstand: 22.06.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Franziska Licher (M.Sc. Geographie)

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: m.wolf@fischer-plan.de, f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Verfahrensstand.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.1.1	Sondergebiet Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus	11
3.1.2	Sondergebiet Zweckbestimmung Tennis	12
3.1.3	Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung	12
3.2	Grünflächen.....	13
3.3	Verkehrsflächen	13
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.5	Landschaftspflegerische Maßnahmen	14
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
4.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.....	16
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	16
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	16
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	17
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	17
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	18
5.4	Abwasserbeseitigung	18
5.5	Abflussregelung	19
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	20
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	21
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	21
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	21
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	21
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	22
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	22
6.6	Brandschutz	22
7	Flächenbilanz	23
8	Bodenordnung	23
9	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten.....	23

10	Denkmalschutz	24
11	Immissionsschutz	24
12	Erneuerbare Energien	24
13	Kosten	25

Übersicht und Lage des räumlichen Geltungsbereiches

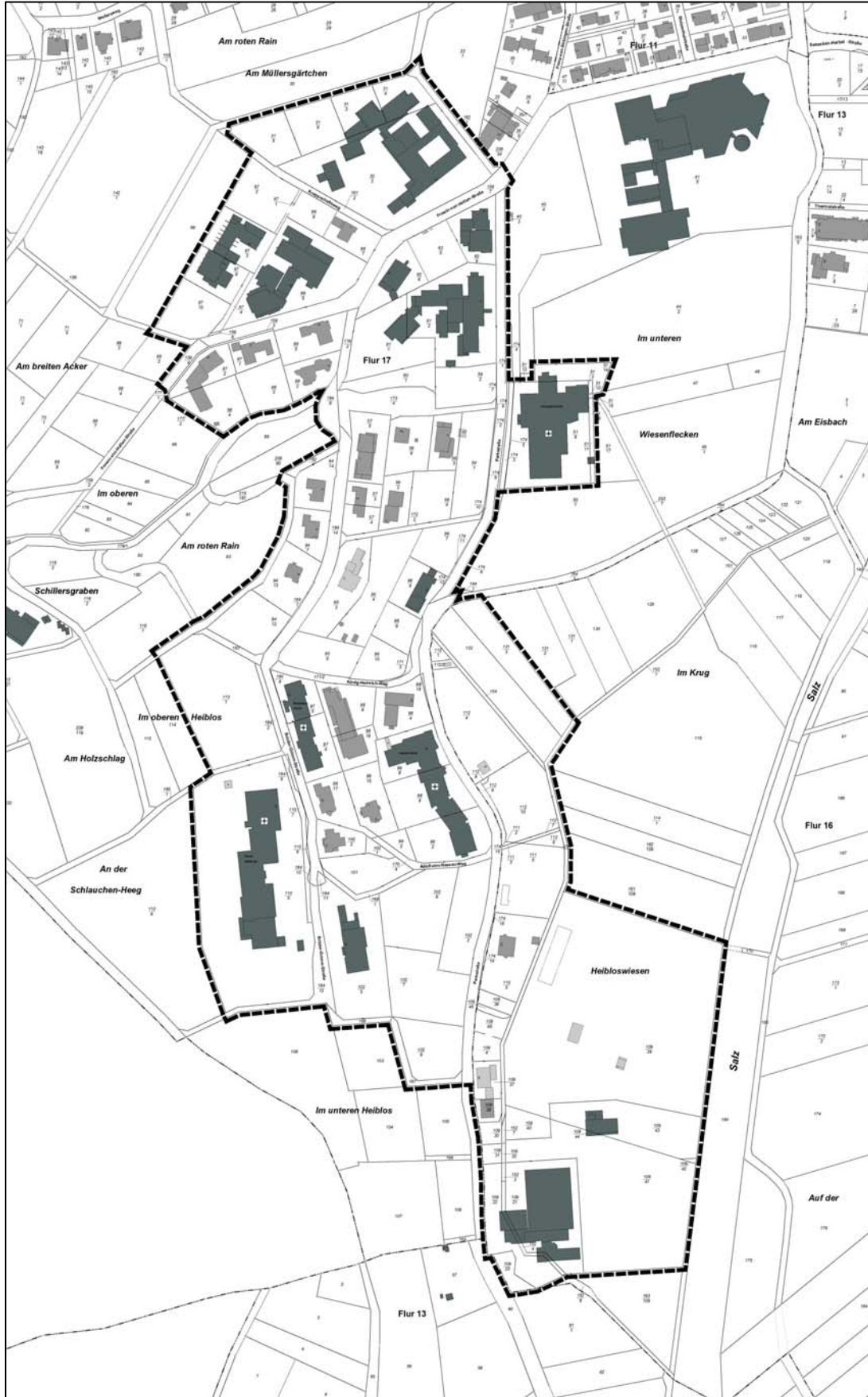


Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Stadtbild von Bad Soden-Salmünster wird in erheblichem Maße durch die aus der Funktion als Kurstadt resultierenden Nutzungen geprägt. Der Planbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ ist geprägt durch Gesundheitseinrichtungen, zahlreichen Kurkliniken und dazugehörigen Einrichtungen des Kurbetriebes sowie durch touristische Einrichtungen. Innerhalb des Planbereichs befinden sich auch zahlreiche Hotels und Pensionen, Anbieter von Gesundheitsdienstleistungen sowie Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Zur Sicherung der bestehenden Funktionen und Nutzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster am 14.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“ im Stadtteil Bad-Soden beschlossen.

Das Planziel der Bauleitplanung besteht darin, unter Beachtung der sich vollziehenden Änderungen der Nutzungsstrukturen im Kurgebiet, Eindeutigkeit und Rechtssicherheit hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Aufgrund größerer Freiflächen innerhalb des Plangebietes und der umgebenden Nutzungen können die unterschiedlichen Beurteilungsgrundlagen der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch zur Anwendung kommen. Folglich sollen die bestehenden Nutzungen und Einrichtungen gesichert, behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen und Bauplanungsrecht für Nachfolgenutzungen vorbereitet werden, die sich dann in die bestehenden Nutzungen einfügen. Gleiches gilt für die Nachverdichtung von bebauten Grundstücken und die Bebauung der Baulücken im Plangebiet. Aber auch die Abgrenzung der Innerortslage zum angrenzenden Außenbereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan klar vorgegeben und festgelegt.

Veranlassung hierfür ist unter anderem die Nutzungsaufgabe von einzelnen Beherbergungsbetrieben (Kurkliniken und Hotels) und der damit einhergehende Leerstand bzw. die Umnutzung zu Wohnzwecken sowie die daraus resultierenden städtebaulichen Missstände, die es nunmehr entsprechend zu beheben gilt. Hinzu kommen diverse Bauvoranfragen und Bauanträge von Privatpersonen, unter anderem für Ferienwohnungen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bestehenden Nutzungen und Einrichtungen gesichert und künftig einer städtebaulichen Ordnung, Steuerung bzw. Entwicklung zugeführt sowie Möglichkeiten für Nachfolgenutzungen oder ergänzende Nutzungen aufgeführt werden.

Der Bebauungsplan kann in dieser Hinsicht die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, indem eindeutig definiert wird, welche Nutzungen innerhalb der im Umfeld des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus gelegenen Flächen zulässig sind. Unterschieden wird in den Sondergebieten zwischen der Zweckbestimmung Kurgebiet/ Kurklinik, der Zweckbestimmung Tennis sowie der Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung. Zudem werden im vorliegenden Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Minigolfanlage ausgewiesen. Dem Bebauungsplan kommt somit insbesondere bei der Diskussion über mögliche Folgenutzungen von Brachflächen, Baulücken und größeren Freiflächen eine wichtige Bedeutung zu. Auch die Steuerung einer Nachfolgenutzung im Bereich des Freibades wird durch die Planung thematisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält insofern Aussagen zur zulässigen Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den örtlichen Verkehrs- und Parkflächen. Gestalterische Vorgaben (Grünordnung) werden aufgrund einer Bestandsüberplanung nur eingeschränkt festgesetzt, allerdings werden bestimmte Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park-

anlage zur Förderung der Freiflächenqualität im Plangebiet sowie aus klimatischen Gründen festgelegt.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	14.12.2015 Bekanntmachung: *
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	Bürgerinformationsveranstaltung: 28.06.2017 03.07.2017 – 18.08.2017 Bekanntmachung: jeweils 21.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 29.06.2017 Frist: 18.08.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: Frist: analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

* Die Bekanntmachungen erfolgen in der Stadtzeitung "Bad Soden-Salmünster aktuell".

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse mehrerer Ortsbegehungen verbunden mit einer Realkartierung der vorhandenen Nutzungen und Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt. Hierbei wurden Aspekte wie die vorhandene Nutzungsstruktur, die räumliche und funktionale Verknüpfung mit den Kernbereichen des Kurgebietes sowie die Eignung hinsichtlich der langfristigen Fortführung bzw. der Neuetablierung einer touristischen Nutzung in die Überlegungen eingestellt. Auf dieser Grundlage umfasst das Plangebiet die Flächen der Kurkliniken im Norden (Knappschaftsklinik und Fachklinik Sankt Georg), im Osten (Kinzigtal-Klinik), im Westen die Rhönblick-Klinik, im Südwesten die Klinik Bellevue und im Südosten die Salztalklinik. Im gesamten Planungsbereich befinden sich Einrichtungen zum Kurbetrieb, Hotel- und Gastronomiebetriebe sowie betriebsbezogene Wohnnutzungen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich das Freibad und weiter südlich schließen sich Tennisplätze mit entsprechenden Funktionsgebäuden und einem Gastronomiebetrieb an. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt rd. 24,35 ha. Abbildung 1 zeigt das Luftbild des räumlichen Geltungsbereichs.

Kennzeichnend für das derart abgegrenzte Plangebiet ist, dass die vorhandenen Nutzungen noch immer eng mit dem Kurbetrieb verknüpft sind oder zumindest in der Vergangenheit eine solche Verknüpfung aufweisen konnten. Sofern bereits Umnutzungsprozesse eingesetzt haben, besteht die Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere darin, die zulässigen Folgenutzungen näher zu bestimmen und planungsrechtlich abzusichern. Nutzungen und bauliche Anlagen mit Genehmigung genießen unabhängig davon Bestandschutz. Für die Flächen, die weiterhin mit dem Kurbetrieb in

einem entsprechenden Zusammenhang stehen, gilt es, eine Fortführung der Nutzung zu ermöglichen und somit nicht zuletzt auch Investitions- und Rechtssicherheit zu schaffen.

Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet fast ausschließlich als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Lediglich die Flächen westlich der Brüder-Grimm-Straße sind als *Vorranggebiet Siedlung Planung* dargestellt, bereits aber überwiegend bebaut. Der Bebauungsplan ist somit grundsätzlich gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 2: Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Soden-Salmünster aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Bestand und Planung dar sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad und Sportplatz im Südosten des Plangebietes. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit der Ausweisungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan (2005) der Stadt Bad Soden-Salmünster



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet mit verschiedenen Zweckbestimmungen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden, um die bestehenden Nutzungen an dem Standort im Stadtteil Bad Soden bauplanungsrechtlich zu sichern, eine behutsame Nachverdichtung vorzubereiten und Ansiedlungsmöglichkeiten für Nachfolgenutzungen zu schaffen, die sich in das bestehende Umfeld einfügen. Im Plangebiet wird zwischen den Zweckbestimmungen Kurgebiet, Kurklinik; Tennis und Freizeit, Sport und Erholung unterschieden. Ergänzt werden diese Nutzungen durch öffentliche und private Grünflächen, die ebenfalls eine prägende Wirkung des Kurgebietes besitzen. Insgesamt sollen im Sinne einer Angebotsplanung Flächen bauplanungsrechtlich für verschiedene Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit, Kur und Tourismus vorbereitet werden, sodass dem Plangebiet entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Stadt Bad Soden-Salmünster strebt neben der Neuordnung des Plangebietes und Sicherung der vorhandenen Nutzungen vor allem die zusätzliche Bereitstellung von Flächen für gesundheitliche, touristische und freizeitliche Nachfolgenutzungen an, um dem Plangebiet ein entsprechendes Entwicklungspotenzial und Investitionssicherheit geben zu können. Mit der Überplanung des vorliegenden Plangebietes soll den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie den sich abzeichnenden Veränderungen der Nutzungs- und Eigentumsstruktur Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird durch die Neudarstellung der überbaubaren Flächen sowie durch die Neuausweisung von Baufenstern und der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilbereichen eine behutsame bauliche Nachverdichtung unter Beachtung des Bestandes vorbereitet. Folglich wird hierdurch eine weitere Siedlungsflächenausweisung im Außenbereich weitestgehend vermieden (gemäß § 1a BauGB sparsamer Umgang mit Grund und Boden...). Das Bauleitplanverfahren dient aber auch dazu, mögliche Nutzungsänderungen (zum Beispiel geplante Wohnnutzungen) und städtebauliche Entwicklungen (Trading-Down-Effekt) im Plangebiet zu eruieren, städtebauliche Konflikte aufzugreifen und Lösungs- und Entwicklungstendenzen aufzuzeigen. Insofern stellt der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes eine städtebauliche Diskussionsgrundlage für die Weiterentwicklung dieses Quartiers dar.

Ausgehend von den von Norden nach Süden bestehenden Erschließungsstraßen *Frowin-von-Hutten-Straße*, *Brüder-Grimm-Straße* und *Parkstraße* wird das Plangebiet durch Stichstraßen und Stichwege sowie über eine Ringerschließung erschlossen. Die bestehende erschließungstechnische Situation vor Ort sowie mögliche, zukünftige Entwicklungen und Eigentümerverhältnisse haben zur Ausweisung der Verkehrswege als Erschließungsstraße, Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg (Wassergebunden/wasserungebunden) und Parkflächen (öffentlich/ privat und Wohnmobilstellplatz) im vorliegenden Bebauungsplan geführt.

Gestalterische Festsetzungen werden vorliegend nicht getroffen, da sich neue Gebäude im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) am Bestand orientieren sollen und zum jetzigen Planungszeitpunkt sehr unterschiedliche Bau- und Gestaltungsmerkmale an den vorhandenen Gebäuden bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) wurde in den verschiedenen Bereichen festgesetzt und orientiert sich ebenfalls am Gebäudebestand. Folglich fügen sich neue Gebäude und Einrichtungen in die bestehende Bebauung ein oder bestehende Gebäude können gemäß dem Umfeld in der Ausnutzbarkeit optimiert werden. Entlang der Erschließungsstraßen werden bisher nicht bebaute Bereiche für eine künftige Bebauung vorbereitet, da hier die Infrastrukturleitungen bereits verlegt und der Ausbau der Straße weitestgehend abgeschlossen ist. Somit können wirtschaftlich tragbare zusätzliche Bauflächen im Innenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet und geschaffen

werden. Gleichzeitig werden Baulücken am Ortsrand geschlossen und somit eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich vorgenommen.

Zur Sicherung der Grün- und Freiflächenattraktivität, die das gesamte Kurgebiet in seinem Gebietscharakter maßgeblich prägt, wurden diese im Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie im Bereich der bestehenden Minigolfanlage als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung Minigolfanlage ausgewiesen. Für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus ist der Grün- und Freiflächencharakter essenziell, da die Aufenthaltsqualität maßgeblich durch den Anteil der Grün- und Freiflächen bestimmt wird. Aus diesen Gründen sind auch die einzelnen Baufenster auf den Grundstücken nicht großflächig ausgewiesen und festgesetzt, um die Freiflächenqualität des Gesamtgebietes weiter zu sichern.

Der Bebauungsplan legt grünordnerische Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Fußwegen, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze fest. Diese sollen in einer Bauweise hergestellt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc). Ausnahme: Bei erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen. Des Weiteren sollen im Bereich der Stellplätze Bäume gepflanzt werden.

Zudem unterliegen die schutzwürdigen Einrichtungen und Nutzungen im Sondergebiet bestimmten Immissionswerten. Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Klarstellung erreicht werden. Die Ausweisung einer bestimmten Baugebietskategorie nach BauNVO legt unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien auch unmittelbar den Umfang der entsprechend zulässigen Geräuschemissionen fest. Es liegen somit abschließend Aussagen darüber vor, welches Geräuschniveau nicht überschritten werden darf und welche Grenzwerte bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben einzuhalten sind. Durch die Festsetzung der Nutzung im jeweiligen Quartier kann in Kombination mit der Zulässigkeit der Eckwerte in der Nutzungsschablone (GRZ, GFZ, Z) zugleich eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich vorbereitet werden, zumal einzelne Freibereiche im Umfeld des Kurparks künftig einer angemessenen Bebauung zugeführt werden sollen.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen 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 gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und 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.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bestands- und Umgebungsbebauung, um somit

das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen von Ortsbegehungen vorgefundenen und bestehenden Nutzungs- und Bauungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Soden-Salmünster in Bezug auf die Flächen innerhalb des Kurbezirkes.

3.1.1 Sondergebiet Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus

Der Bebauungsplan weist großräumig ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO aus. Sondergebiete dienen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gesundheitseinrichtungen, Kurkliniken, Gästebeherbergung und Einrichtungen des Kurbetriebes und touristische Einrichtungen. Folgende Nutzungen sind in den Sondergebieten 1-6 zulässig:

1. Kurkliniken, Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
2. Einrichtungen des Kurbetriebes
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienappartments/-Ferienwohnungen, etc.)
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Senioren-, Behinderten- und Pflegeeinrichtungen
6. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke
8. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Geschäftsgebäude, Läden

Hier muss im Einzelfall entschieden werden, inwieweit sich die Geschäftsgebäude oder Läden in das unmittelbare Umfeld einfügen.

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Vergnügungsstätten sind in der Regel mit Lärmemissionen verbunden, die sich mit der grundlegenden Gebietsausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus nicht vereinbaren.

3.1.2 Sondergebiet Zweckbestimmung Tennis

Zur Ausweisung gelangt im südöstlichen Teilbereich ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tennis. Das Sondergebiet 7 dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Tennisplätze
2. Tennishalle
3. Vereinsheim
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
7. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tennis erfolgt für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in denen im Rahmen von Ortsbegehungen eine entsprechende Nutzung festgestellt werden konnte und diese gefestigt bzw. künftig auch fortentwickelt werden soll.

Da die Flurstücke bereits erschlossen sind, wird eine bauliche Nutzung nicht erstmalig ermöglicht, sondern es wird in diesem Sinne lediglich dokumentiert, dass aus städtebaulichen Gründen künftig auch eine andersartige Nutzung und mithin eine entsprechende Bebauung begrüßt wird.

3.1.3 Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung

Zur Ausweisung gelangt im südöstlichen Bereich ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung. Dieses Sondergebiet 8 dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche, freizeitliche und zur Erholung dienende Zwecke. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Freizeitanlagen
2. Sport- und Spielanlagen
3. Schwimm- und Freibäder
4. Zeltplätze, Wohnmobilstellplätze
5. Campingplatz (inkl. Funktionsgebäude)

In diesem Teilbereich des bestehenden Freibades sollen bauplanungsrechtlich zukünftige Nachfolgenutzungen vorbereitet werden. Aus diesem Grund sind die zulässigen Nutzungen aus dem Freizeit, Sport- und Erholungsbereich relativ weit gefasst, sodass verschiedene Nachfolgenutzungen möglich sind. Unter Beachtung der westlich angrenzenden Sondergebietsflächen Zweckbestimmung Kur sind bei der Auswahl der Nachfolgenutzung des Freibades speziell die immissionsschutzrechtlichen Aspekte vertiefend zu untersuchen. Gleiches gilt für die angrenzenden Parkplatzbereiche, die derzeit schon für die vorhandene Freizeitanlage (Freibad) als Parkraum zur Verfügung stehen.

3.2 Grünflächen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist in weiten Teilen durch öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage geprägt, sodass auch diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Diese bestandsorientierten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden durch den Bebauungsplan daher lediglich planungsrechtlich erfasst und somit im Bestand gesichert. Damit wird u.a. dokumentiert, dass in den touristisch geprägten Teilen des Stadtgebietes ein hoher Grünflächenanteil von großer Bedeutung ist und folglich auch in der Bauleitplanung seine Würdigung finden soll.

Die Grünfläche südlich des Wohnmobilstellplatzes wird bestandsorientiert mit der Zweckbestimmung Minigolfanlage festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen gilt: Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei nicht festgesetzt, die funktionsgebundene Zuordnung zur Zweckbestimmung muss jedoch im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

3.3 Verkehrsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die bestehenden Straßenverkehrsflächen erfasst und als solche festgesetzt. Auch selbständige geführte Fußwege kommen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zur Ausweisung. Die Errichtung von neuen Verkehrsflächen wird nur sehr eingeschränkt vorbereitet, um rückliegende (in zweiter Reihe) derzeit noch nicht bebaute Grundstücke zu erschließen. Im Rahmen der weiteren Plankonzeption (Entwurf) müssen anhand der künftigen Ausweisung der einzelnen Baugrundstücke die Parameter der Erschließung bezüglich Müllfahrzeug und Feuerwehr untersucht werden, um eine Erschließung des Grundstückes nachweisen zu können. Der Bebauungsplan selber gibt nur den Straßenraum als Verkehrsfläche an, differenziert jedoch nicht die einzelnen Parameter wie Fahrbahn, Fußgängerbereich, Stellplätze etc..

Bestehende öffentliche Parkflächen werden entsprechend gekennzeichnet. Der bestehende Wohnmobilstellplatz im Osten des Parkplatzes wird zudem als solcher im Bebauungsplan ausgewiesen und über die textliche Festsetzung 2.5 Funktionsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen festgesetzt, so dass die bestehende Infrastruktur für die Wohnmobilmutzer optimiert wird.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes werden mittels der Ausweisung von Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Dieses Festsetzungsinstrument wird im gesamten Planbereich gewählt, da aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur die Wahrung der über die durch die Hess. Bauordnung (HBO) normierten hinausgehenden Grenzabstände aus städtebaulichen Gründen sinnvoll erscheint.

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gegenüber den Straßenverkehrsflächen wird daher der einzuhaltende Abstand teilweise auf bis zu 5 m erhöht, um vorhandene Bebauungsachsen und Fluchtlinien aufzunehmen und planungsrechtlich sichern zu können.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen, Carport, PKW-Stellplätze und Nebenanlagen kann weiterhin auf die Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 sowie § 23 Abs.5 BauNVO verwiesen werden, wonach Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

3.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Für den Bereich der öffentlichen Grünflächen des Plangebietes werden im Bebauungsplan prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt, um somit den Charakter des gesamten Sondergebietes Kur, Gesundheit und Tourismus zu erhalten, aus umweltfachlichen Gesichtspunkten (Klima, Bodenschutz, etc.) und um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Weiterhin gilt es im Bereich der Stellplätze je 4 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 500m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

Bei Anpflanzungen gilt es einheimische standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begrün-

dung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes. **Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 in Verbindung mit Anlage 1 entsprechen bereits den aktuellen Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.**

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfs offenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird daher in einer ersten Version (Vorentwurf) mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.1). Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

4.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) zugeordnet.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In rd. 1 km Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 5723-350 Biberlebensraum Hess. Spessart und 5723-305 Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5722-401 Spessart bei Bad Orb umfasst eine Fläche von fast 8.500 ha und liegt ca. 4 km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ergab sich durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum Zeitpunkt des Entwurfes zudem keine Erkenntnisse über die Betroffenheit europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Es wird auf den zum Umweltbericht beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Durch den Bebauungsplan wird in Teilen des Plangebietes in geringem Umfang ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf generiert, wobei die Quantifizierung zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht möglich ist. Da sich das Plangebiet fast ausschließlich im Innenbereich befindet und das Trinkwassernetz annähernd vollständig ausgebaut ist, geht die Stadt Bad Soden-Salmünster jedoch von einer ausreichenden Sicherstellung des Bedarfs aus.

Deckungsnachweis

Die Deckung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Aufgrund der Bestandsüberplanung und einem geringen zusätzlichen Wasserbedarf im Südwesten des Plangebietes geht die Stadt Bad Soden-Salmünster zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, ist durch den geringen Anstieg des Wasserverbrauchs nicht erforderlich.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung (bei Neuanlage) der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand (Vorentwurf) innerhalb der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden-Salmünster.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung (bei Neuanlage) der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung (bei Neuanlage) der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine derzeit bestehende Freibadanlage. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft das Fließgewässer *Salz*.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, dieser verrohrt im Bereich der Parzelle 111/5 und ist entsprechend in der Plankarte gekennzeichnet.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben vorhanden. Die Gewässerrandstreifen werden durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes nicht tangiert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Da durch die Bauleitplanung eine Veränderung der Abwassermenge generiert wird, sich die Vorhaben aber im Innenbereich befinden, wird von der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen ausgegangen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im bestehenden Entwässerungssystem entwässert werden. Eine Prüfung erfolgt derzeit.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung von Niederschlagswasser und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage und dem Bestand des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und sollte bei Neuplanungen künftig im Trennsystem entwässert werden. Die abschließende Prüfung muss im Rahmen des Bauantrages erfolgen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für die einzelnen geplanten gewerblichen Nutzungen die wasserwirtschaftlichen Anforderungen vertiefend untersucht und die Aussagen in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird aufgeführt. Aufgrund der Art der geplanten gewerblichen Nutzung sind jedoch keine speziellen Anforderungen zu erwarten.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Bad Soden und ist mit einzelnen Ausnahmen bereits voll erschlossen und bebaut. Die Darstellung der bestehenden Straßenzüge als Verkehrsflächen stellt somit eine Übernahme des Bestandes dar. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht auch kein städtebaulicher Handlungsbedarf diesbezüglich maßgebliche Änderungen vorzunehmen. Entlang der Erschließungsstraßen werden bisher nicht bebaute Bereiche für eine künftige Bebauung vorbereitet, da hier die Infrastrukturleitungen bereits verlegt und der Ausbau der Straße weitestgehend abgeschlossen ist.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich Aussagen über die Gestaltung der Stellplatzflächen getroffen. Hier gilt es je 4 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Darüber hinaus werden bestandsorientiert öffentliche Parkplätze sowie separat geführte Fuß- und Radwege sowie landwirtschaftliche Wege im Plangebiet ausgewiesen. Im Osten des Plangebietes wird der Wohnmobilstellplatz entsprechend als solcher bestandsorientiert gekennzeichnet.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bereich der *Frowin-von-Hutten-Straße*, östlich der *Brüder-Grimm-Straße* und nördlich des *König-Heinrich-Weges* befinden sich private Parkplätze, die im Bebauungsplan bestandsorientiert festgesetzt werden. Darüber hinaus sind entsprechende öffentliche Stellplätze im Bereich westlich der *Brüder-Grimm-Straße* sowie östlich der *Parkstraße* im Bebauungsplan entsprechend markiert und ausgewiesen. Des Weiteren ist im Osten des Plangebietes ein Wohnmobilstellplatz vorhanden, dieser wird entsprechend als öffentlicher Parkplatz mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz ausgewiesen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Es bestehen mehrere Haltestellen, die in der Plankarte jedoch nicht explizit dargestellt werden.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand und kann somit entsprechend sichergestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bereits. Die Leitungen sind in den Erschließungsstraßen bereits Bestand.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) sind vorhanden und werden zum Entwurf mit in den Planung aufgenommen (bestehende Leitungen werden gesichert, sofern die Trassen angegeben werden). Inwieweit Gasleitungen im Plangebiet verlegt sind, wird derzeit geprüft.

6.6 Brandschutz

Im Plangebiet bestehen bereits ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet und einzelne Vorhaben muss im Rahmen des Bauantrages geprüft werden. Nachfolgend werden Hinweise zum Brandschutz aufgeführt, diese werden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Brandschutz abgestimmt.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Brandschutz

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 –in Kraft ab 01.06.1994- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fliesdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht

das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Die Flächenbilanz wird zum Enturf aufgeführt.

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes ist nur in Teilbereichen ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB erforderlich.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Stadt Bad Soden-Salmünster sind Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet nicht bekannt.

Da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die bestandsorientierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung handelt und nur in geringem Umfang eine bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet wird, kann somit davon ausgegangen werden, dass die angesprochenen Ziele des Bodenschutzes gewahrt werden können und mithin keine Beeinträchtigung erfahren werden.

10 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Sondergebiet Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beacht-

lich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden (Südsüdwest) ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Kosten

Der Stadt Bad Soden-Salmünster entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Bad Soden-Salmünster und Linden, 22.06.2017

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
Franziska Licher (M.Sc. Geographie)

(BG_SO Kur_31End.doc)

Anlagen

- Umweltbericht