

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster

Stt. Bad Soden



Bebauungsplan „Leben am Schloss“ 1. Änderung

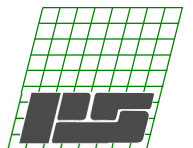
Begründung
zum Entwurf

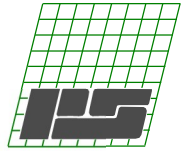
Stand 01/ 2025

Planstand:
Begr. zur Entwurfsfassung, Januar 2025
Bearbeiter: M. Rück

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

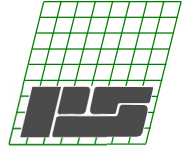
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt:

- 1 Veranlassung, Zielsetzung**
- 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
 - 3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan**
 - 3.2 Standortwahl/ -alternativen**
 - 3.3 Schutzgebiete**
 - 3.4 Innenentwicklung/ Bodenschutz**
 - 3.5 verkehrliche Anbindung, Erschließung**
- 4 Verfahren**
- 5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**
- 6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**



1 Veranlassung, Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Leben am Schloss“ am südöstlichen Rand des Stadtteiles Bad Soden wurde am 21.03.2022 als Satzung beschlossen und trat mit der örtüblichen Bekanntmachung am 14.04.2022 in Kraft.

Mit umfangreichen Erdauffüllungen, der Erschließung in verkehrlicher sowie infrastruktureller Hinsicht (Ver- und Entsorgung) und der Grundstücksvermessung und -neuparzellierung wurden seitdem umfangreiche Maßnahmen als Voraussetzung und zur Vorbereitung einer baulichen Inanspruchnahme durchgeführt. Ein erstes Bauvorhaben ganz im Nordosten des Plangebietes wurde realisiert.

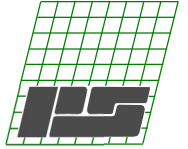
Um eine aufeinander abgestimmte bauliche Entwicklung im Sinne des der Bebauungsplanung zugrunde gelegten Gesamtkonzeptes sicherzustellen, bedarf es im Hinblick auf die konkrete Realisierung von Vorhaben bezüglich einiger Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einer Korrektur bzw. Konkretisierung.

Dies betrifft insbesondere die Bauvorhaben im Bereich südlich und östlich des entstehenden Bruno-Döring-Platzes (Teilbereich 2) mit der konzipierten Stellplatz-/ bzw. Freiflächenplanung sowie die Vorhaben entlang der Pacificusstraße, am Nordrand des Gebietes. Hier werden gegenwärtig mehrere Bauvorhaben vorbereitet. In diesem Zusammenhang bedarf es, während die rechtskräftigen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden vollständig unverändert bleiben, aufgrund des beträchtlichen Höhenunterschiedes ausgehend von der Pacificusstraße in Richtung Süden einer Konkretisierung des Bezugspunktes zur Ermittlung der nach den Bestimmungen des Bauordnungsrechts erforderlichen Abstandsflächen.

Da dies alle Baugrundstücke im Teilbereich 3 (und im Teilbereich 1) betrifft, die von der Pacificusstraße erschlossen werden, sind diesbezügliche Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich.

Vielmehr bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes im Zuge dessen weitere Festsetzungen sinnvoller Weise geändert, konkretisiert oder aufgehoben werden (vgl. Pkt. 5).

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Soden-Salmünster in ihrer Sitzung am 16.12.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan „Leben am Schloss“ beschlossen.



2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

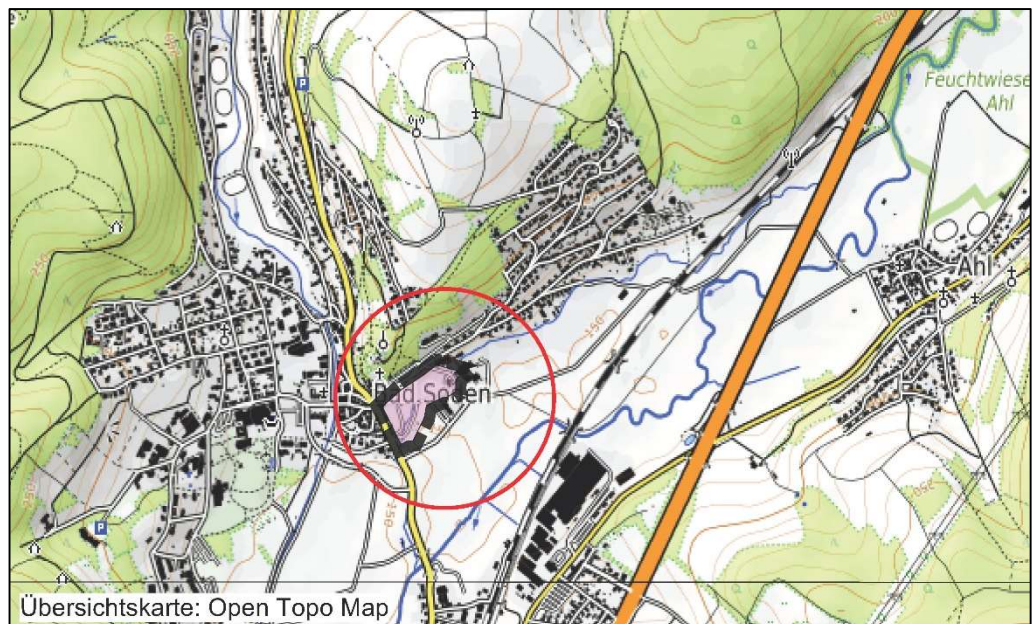
Der Planbereich wird begrenzt durch die Pacificusstraße im Norden, die Wegparzelle 80/2 (In den Augärten) im Osten, die Gewässerparzelle des Mühlgrabens im Süden (Flst. 22/3) sowie die anliegende Bebauung an der Romsthaler Straße im Westen/ Südwesten.

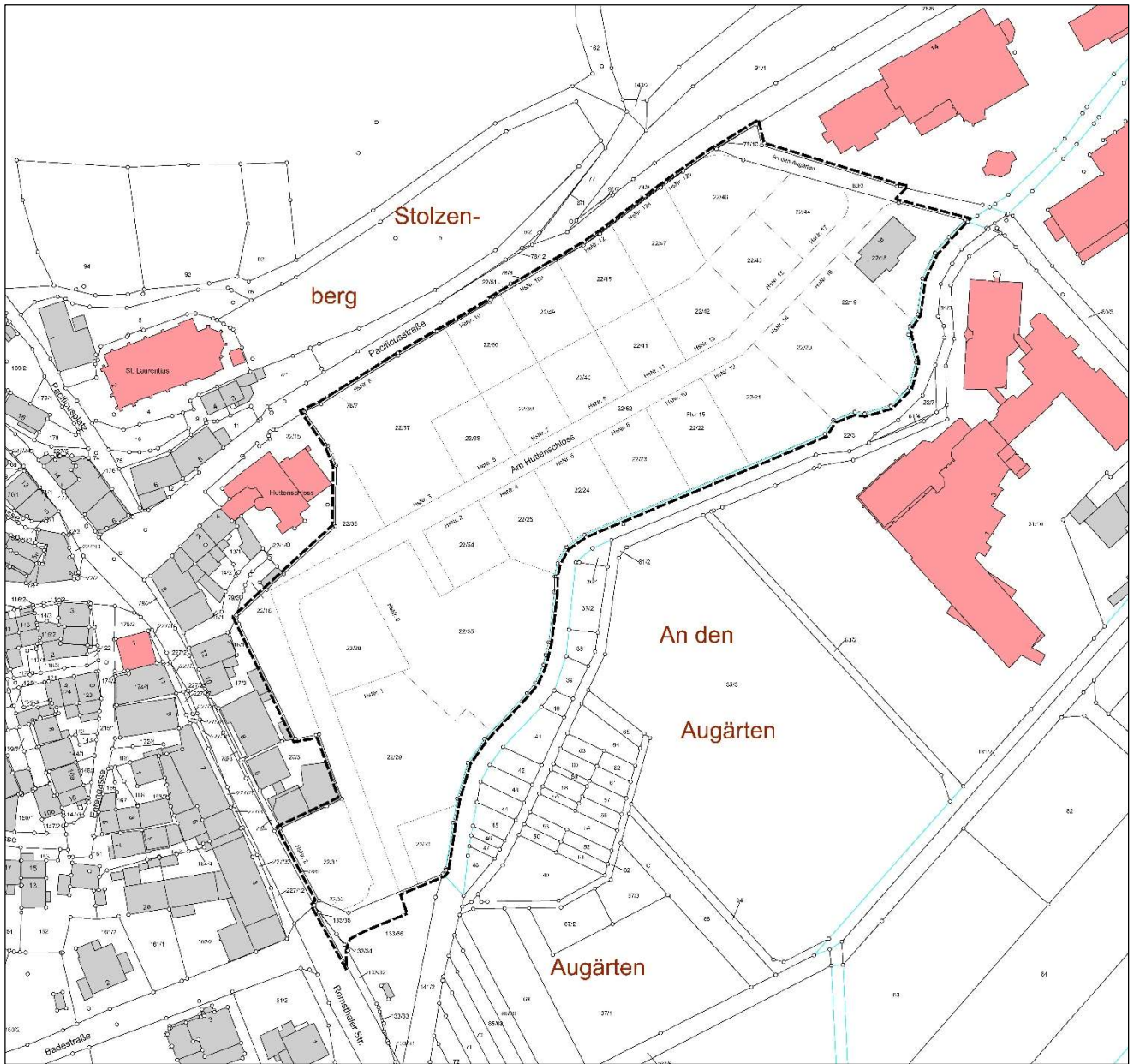
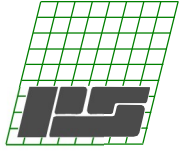
Obgleich die meisten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig unverändert bleiben, umfasst der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, aus Gründen der Praktikabilität und der Rechtseindeutigkeit, den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leben am Schloss“ (04/ 2022).

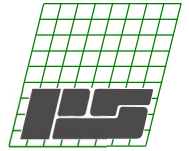
Dies ungeachtet der im Jahr 2023 erfolgten Vermessung und Grundstücksneuparzellierung, die, als ein maßgeblicher Teil der sukzessiven Umsetzung der Bebauungsplaninhalte „in einem Guss“ und gemäß dem aktuellen Liegenschaftskataster der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegt.

Übersicht:

Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)



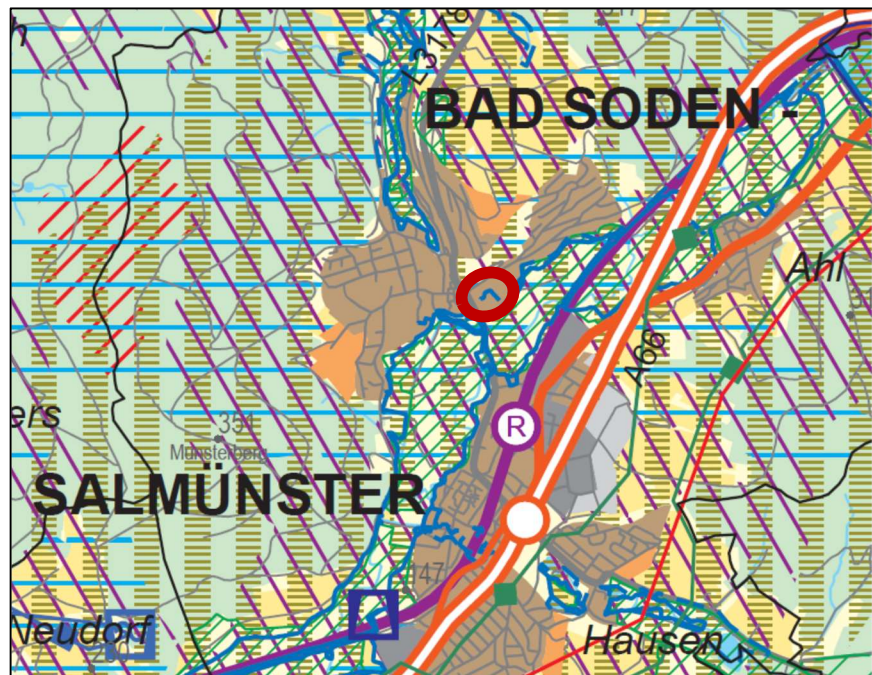




3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan Südhessen, 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“.

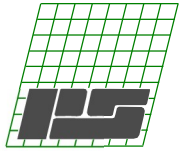


Auszug:
Regionalplan Südhessen
2010
(ohne Maßstab)

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

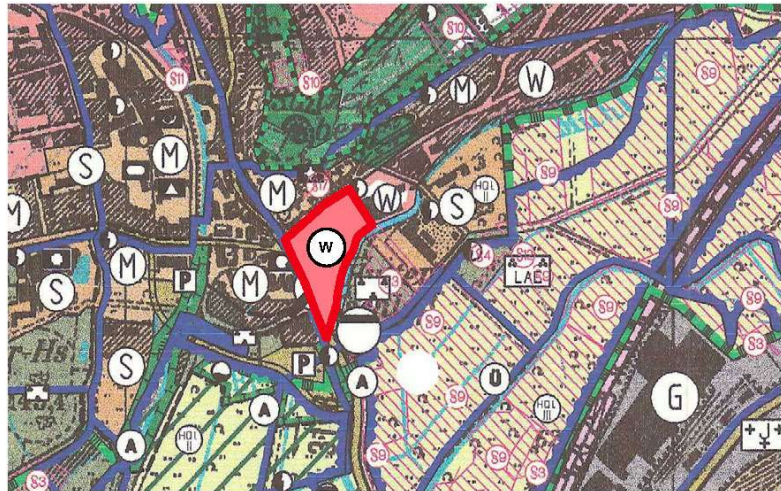
Nachdem der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster aus dem Jahr 2006 das Plangebiet teilweise als Mischbaufläche darstellte, erfolgte nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leben am Schloss“ eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB. Mit Stand 19.04.2022 ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gem. § 8 (2) BauGB.



Auszug:

Flächennutzungsplan, angepasst
04/ 2022
(ohne Maßstab)



3.2 Standortwahl/ -alternativen

Die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes am hier in Rede stehenden Standort ist gemäß der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung (s. Pkte. 1 und 5) erforderlich i. S. des § 1 (3) BauGB; standörtliche Alternativen bestehen selbstredend nicht.

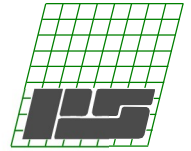
3.3 Schutzgebiete

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 rechtskräftigen Bebauungsplan (19.04.2022) verankert.

3.4 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 verschiedenste Maßnahmen für eine städtebauliche verträgliche und attraktive Nachnutzung aufwendig vorbereitet.

Mit der Konversion / Wiedernutzbarmachung des vormaligen „Conti-Areals“ wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leben am Schloss“ den einschlägigen Bestimmungen zur Innenentwicklung und zum Bodenschutz in idealer Weise Rechnung getragen. Eine Inanspruchnahme beispielsweise von Landwirtschaftsflächen erfolgte nicht.

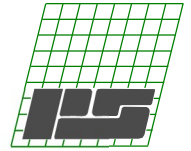
Damit, sowie mit den vollzogenen und in Vollzug befindlichen Erschließungsmaßnahmen sind die Maßgaben zur Innenentwicklung und die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der nunmehrigen 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht weitergehend berührt.

3.5 Verkehrliche Anbindung, Erschließung

Ausgehend von der Pacificusstraße am Nordrand werden drei mehr oder weniger parallele Bauzeilen an Wohngrundstücken entwickelt. 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 die im Bau befindliche Erschließungsstraße „Am Huttenschloss“ ausgehend von der Romthaler Straße im Südwesten über die bestehende Verkehrsfläche „An den Augärten“ am Nordostrand zur Pacificusstraße.

Insofern ist die verkehrliche Anbindung im Grundsatz bereits Bestand.

Auch die Erschließungsmaßnahmen im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung sind weitgehend bereits abgeschlossen.



4 Verfahren

Zielsetzung und Inhalt der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Änderung bzw. Konkretisierung einzelner Festsetzungen, um das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept unter Berücksichtigung der ergänzend zu beachtenden Bestimmungen des Bauordnungsrechts (d.h. der hessischen Bauordnung) grundsätzlich und konsequent umzusetzen.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, dient damit innerhalb des Siedlungsverbandes von Bad Soden „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Leben am Schloss“ erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB:

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m².

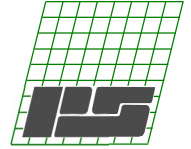
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen bezüglich der Bestimmungen des § 13a BauGB vor.

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

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese in Form einer Veröffentlichung im Internet sowie einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Stadtverwaltung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt; zeitgleich erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Mit der Lage der Pacificusstraße mit einem ursprünglichen Höhenunterschied von bis zu rd. 9 m über den südlich angrenzenden Plangebietsteilen ist, gemeinsam mit der konzipierten und festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude eine deutlich gestufte Gebäudeabwicklung beabsichtigt, die mit den Sichtbezügen zu den südlichen Grünflächen des Kinzigtals eine besondere Wohnattraktivität bedingen.

Neben der entsprechend zielgerichteten Gebäudeplanung (z.B. Dachformen und -neigungen) sind die künftige Gebäudehöhen (Firsthöhen) bereits auf Ebene des Bebauungsplanes so konkret festgesetzt, 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.

Vor dem Hintergrund dessen sowie, um im Bereich der neu parzellierten Grundstücke entlang der Pacificusstraße eine zeitgemäße und sinnvolle Einzelhausbebauung zu ermöglichen wird als wesentlichster Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung zur Bezugshöhe zur Ermittlung der seitlichen Abstandsflächen ergänzt und die Festsetzung zur Dachgestaltung und -neigung (im rechtskräftigen Bebauungsplan) konkretisiert:

Bezugshöhe für die Abstandsflächenermittlung im Teilbereich 1 und im Teilbereich 3:

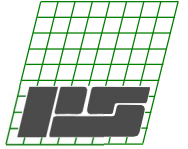
Die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Rechtsposition bezüglich der maximal zulässigen Firsthöhen (FHmax.) bleibt notwendiger Weise vollständig unverändert.

Mit der jeweils zu realisierenden Gebäudehöhe einher geht auch die (spätere) Ermittlung der Abstandsflächen nach der HBO – dies betrifft am Beispiel der künftigen Bebauung entlang der Pacificusstraße sowohl die notwendigen Abstände zu den benachbarten Gebäuden in Ost- West Richtung als auch in Richtung Süden.

Nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) bemisst sich die Tiefe der zu wahrenen Abstandfläche nach der Wandhöhe unter Bezug auf die Geländeoberfläche.

Im Bereich der Bauzeile entlang der Pacificusstraße (Teilbereiche 3) wurde eine Geländeauffüllung genehmigt und vorgenommen, wodurch eine Geländeoberfläche („Urgelände“) entstanden ist, die mindestens rd. 3 m unter dem Niveau der erschließenden Pacificusstraße liegt.

Unter Zugrundlegung dessen ergäben sich (je nach Gebäudehöhen) Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, die auch in Ost-West-Richtung (also entlang der Straße) z.T. deutlich über dem Mindestmaß für die Tiefe der Abstandsflächen von 3 m liegen würden.



Um eine somit entstehende Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit entlang der Grundstücke zu vermeiden, wird für die Beurteilung der seitlichen Abstandsflächen im Bereich der Teilbauflächen 1 und 3 entlang der Pacificusstraße (in etwa Ost-West-Richtung) als Bezugshöhe der Bürgersteig an der Pacificusstraße bzw. das dementsprechende Geländeniveau definiert und festgelegt.

Aufgrund der zu erwartenden faktischen Gebäudehöhe über dem Niveau der Pacificusstraße und der regelmäßig zu wahren Abstandsflächen von mindestens 3 m ist eine Beeinträchtigung von nachbarrechtlichen Interessen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die südlich angrenzenden Grundstücksflächen besteht im Hinblick auf die Wahrung notwendiger Abstandsflächen erkennbar kein Handlungsbedarf.

Zur Verdeutlichung der höhenmäßigen Geländesituation und der beabsichtigten bzw. möglichen Bebauung werden im Bebauungsplan (1. Änderung) die Geländeschnitte B-B bis F-F angeführt



Abb.: Bestehende Geländesituation entlang der Pacificusstraße, Teilbereich 3 (PG Seifert, 12/2024)

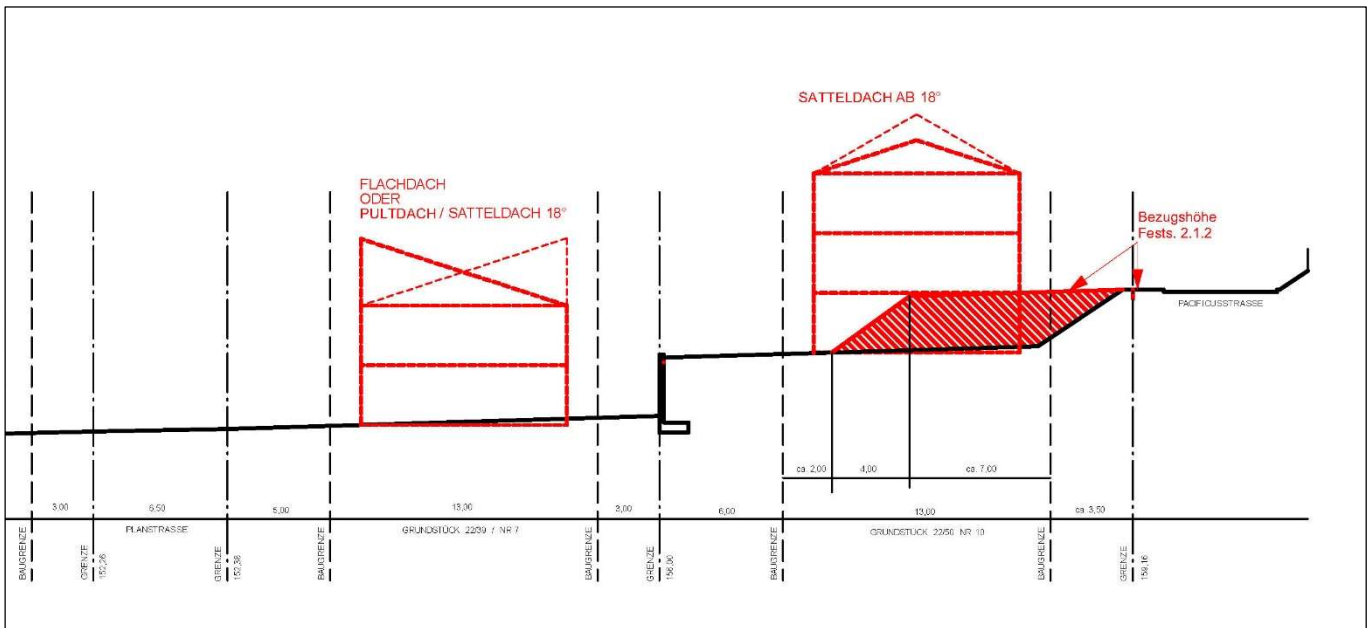
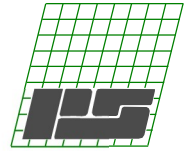


Abb.: Geländeschnitt (Systemschnitt) (Bensing + Partner, 01/ 2025), ohne Maßstab

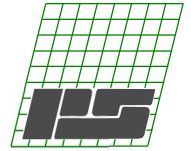
Überschreitung der GRZ durch Stellplätze etc. im Teilbereich 2:

Im Südwesten des Plangebietes, in etwa südlich und östlich des künftigen Bruno-Döring-Platzes ist auf den neu gebildeten Flurstücke 22/29 und 22/55 die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Wohn- und Funktionsgebäude vorgesehen und in Vorbereitung.

Da die Bebauung auf den beiden Flurstücken und die damit einhergehende Freiflächengestaltung mit Zufahrten Stellplätzen und Nebenflächen als ein zusammenhängendes Vorhaben zu beurteilen ist, trifft dies auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung zu.

Da bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen regelmäßig zu berücksichtigen, d.h. mitzurechnen sind, ist im Hinblick auf die Realisierung der „Gesamtmaßnahme“ eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich.

Da die GRZ I (für die Hauptanlagen/ Gebäude) mit voraussichtlich GRZ = 0,25 deutlich innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Zulässigkeitsrahmen von GRZ = 0,4 liegt, soll im Zuge der 1. Änderung auf der Rechtsgrundlage des § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 19 (5) Satz 3 und 4 BauNVO festgesetzt werden, dass im Teilbereich 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

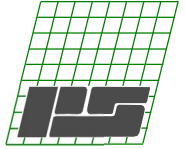


Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (04/ 2022) sind in dem hier in Rede stehenden Teilbereich (2) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Vor diesem Hintergrund bzw. mit den beabsichtigten Bauvorhaben ergibt sich (u.a. auch unter Berücksichtigung der Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung) die Notwendigkeit von Stellplatz- und Zufahrtbereichen, die mit ihrem Flächenumfang nur schwerlich und unter Inanspruchnahme eines Großteils der nur sehr begrenzt vorhanden Grundstücksfläche erfolgen kann.



Abb.: Freiflächenplan (Bensing + Partner, 12/ 2024), ohne Maßstab



Verkürzung Erschließungsweg:

Gemäß der Vorhaben- und Freiflächenkonzeption im Teilbereich 2 mit der entsprechenden Anordnung von Stellplätzen mit den notwendigen Zufahrtbereichen (s.o.) und gemäß der aktuellen Grundstückparzellierung wird die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nunmehr um ca. 18,5 m verkürzt.

Konkretisierung von Dachformen und -neigung:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachneigung wird dahingehend geändert bzw. konkretisiert, dass für die Grundstücke entlang der Pacificusstraße (Teilbereich 3) geringere Dachneigungen (ab 18°) zulässig sind (um eine unmaßstäbliche Überhöhung der Satteldächer zu verhindern) und in den „unterhalb“ angrenzenden Bebauungszeilen (Teilbereiche 4 und 5) auch Satteldächer zugelassen werden und die Dachneigung insgesamt auf maximal 18° beschränkt wird.

Damit ist eine Ziegeleindeckung (noch) möglich, zugleich werden die Sichtbeziehungen in Richtung des Kinzigtales gewährleistet.

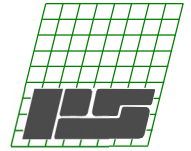
Ergänzung Hauptfirstrichtung:

Gleichsam um ein attraktives Erscheinungsbild des städtebaulichen Quartieres als Ganzes und in der gegebenen topographischen Situation im Zusammenhang mit der beabsichtigten Höhenstaffelung und Dachlandschaft (s.o.) eine optimale Belichtung zu gewährleisten, erfolgt ergänzend zum Teilbereich 3 auch im Bereich der südlich angrenzenden Teilbereiche 4 und 5 die (zeichnerische) Festsetzung einer Hauptfirstrichtung. Damit erfolgt die Ausrichtung des jeweiligen Dachfirstes parallel der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. hangparallel; Nebenfirste/Quergiebel bei z.B. Zwerchhäusern oder Gauben sind ausgenommen.

Verzicht auf die Beschränkung von Grundstückszufahrten:

Da sich die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Beschränkung von Grundstückszufahrten auf 50 % der Grundstückslänge bzw. -breite im Zusammenhang mit der Herstellung von Stellplätzen im notwendigen Umfang als nicht praktikabel erweist, soll auf diese Festsetzung künftig verzichtet werden. Die Festsetzung wird gestrichen.

Die gleichzeitige Festlegung, dass je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, wird unverändert beibehalten.



Verzicht auf eine Verweisung auf eine Pflanzliste:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Anpflanzung von Einzelbäumen (planzeichnerische Festsetzung durch Symbol) wird - aufgrund eines der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leben am Schloss“ vorlaufenden Bebauungsplanes - irrtümlich auf eine Pflanzliste zur Artenauswahl verwiesen.

Da diese Pflanzliste nicht Gegenstand des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan „Leben am Schloss“ war, und da bei der gleichsam festgesetzten Anpflanzung von Bäumen entlang der Planstraße („Am Huttenschloss“) und der Mindestbepflanzung von Grundstücksfreiflächen keine Pflanzliste und kein Hinweis auf eine solche angeführt ist, wird der Hinweis im Zuge der nunmehrigen 1. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen.

Im Rahmen der Ausführung der vorzunehmenden Anpflanzungen erfolgt die Artenwahl unter der Prämisse „standortgerechter, heimischer Laubbaum“ sowie ggf. in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis.

6. Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

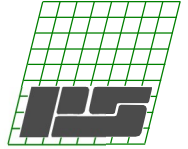
Da, wie ausgeführt, die Grundkonzeption des Bebauungsplanes sowie die wesentlichen Festsetzungen zur Umsetzung dessen, nahezu vollständig unverändert bleiben und unter Berücksichtigung der mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Zielsetzung einer weiteren Konkretisierung einzelner Festlegungen, werden vorliegend keine fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange in relevanter Art und Weise berührt.

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Leben am Schloss“ (19.04.20212) und die zugehörige Begründung (nebst den sonstigen Plan- und Verfahrensunterlagen) ist grundsätzlich hinzuweisen.

Auf die aktuell weitgehend bereits bestehende Erschließungssituation wird zudem hingewiesen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen, neu geordneten Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.

Sonstige Belange sind durch die hier vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach dem gegebenen Kenntnisstand nicht berührt.



Unter Berücksichtigung von eigenverbindlichen, fachrechtlichen Bestimmungen ist eine Umsetzung bzw. Realisierung von Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes dazu sowie der bis dato sichergestellten Erschließung zulässig und möglich.

Bad Soden-Salmünster, im Januar 2025

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Bad Soden-Salmünster