

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Bad Soden

Bebauungsplan „Sondergebiet Kur, Gesundheit und Tourismus“

sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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, eine 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. Hinzu kommt die Erweiterung der Nutzungskategorien um Wohneinheiten und allgemeines Wohnen in Teilbereichen des Plangebietes (Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

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 und privaten Wohnnutzungen. 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 sollte 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 Kur, Gesundheit und Tourismus, der Zweckbestimmung Tennis sowie der Zweckbestimmung Freizeit, Sport und Erholung. In den verschiedenen Sondergebieten Zweckbestimmung Kur, Gesundheit und Tourismus werden die zulässigen Nutzungen definiert. Hierzu gehört in Teilbereichen

auch die Zulässigkeit von Wohngebäuden und Wohneinheiten. Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln, wurden die Grundfläche sowie die zulässigen Wohneinheiten für die Wohngebäude begrenzt. Die Zulässigkeit von privater Wohnnutzung ohne Betriebszugehörigkeit eröffnet den Grundstückseigentümern und privaten Investoren neue Möglichkeiten und schafft Investitionssicherheit für das gesamte Plangebiet, welches derzeit durch ältere Bausubstanz verbunden mit zahlreichen Leerständen geprägt ist.

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, Leerstand 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 Parkanlage zur Förderung der Freiflächenqualität im Plangebiet sowie aus klimatischen Gründen festgelegt.

Aus den o.g. Gründen liegen keine Alternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten vor.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten und innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, der betroffenen Tierarten, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz und zur Rodung von Bäumen und Gehölzen.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Bewertung der Auswirkungen des Plangebietes auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.

- Natura-2000-Gebiete: Eine direkte Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben.
- Sonstige Schutzgebiete: Indirekte Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (angrenzend Landschaftsschutzgebiet) ist gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Keine Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen vor. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Zusätzlich wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse im weiteren Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. Der erarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat den Eingriff und die Beeinträchtigung bestimmter Tierarten bewertet und es wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen ausgewiesen.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB dokumentiert. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

- Boden und Wasser:

Hinweise zur Geologie, zum Baugrund und Heilquellenschutzgebiet, zum anfallenden Niederschlagswasser und zu Oberflächenwasser, zur Entwässerung (Trennsystem), zum Abwasser und Hochwasserschutz, zum Überschwemmungsgebiet, zum Vorsorgenden Bodenschutz, zum Grundwasser und Grundwasserstände, zum Bodenschutz allgemein, zur Entsorgung von Bauabfällen, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern, zum Gewässerrandstreifen, Betroffenheit der Lage innerhalb von Überschwemmungsgebieten, zum Versiegelungsrad, zu eingriffsminimierenden Maßnahmen und Festsetzungen (MKK Wasser- und Bodenschutz, HLNUG, RP Darmstadt Dez. Grundwasserschutz / Wasserversorgung, Bodenschutz, Kommunales Abwasser und der Vogel- und Naturschutzverein Bad Soden-Salmünster, Öffentlichkeit / Bürger).

- Klima und Luft:

Hinweise zum Klimaschutz, zur Luftreinhaltung und zu den Grünflächen (MKK Naturschutz und Landschaftspflege, Gesundheitsamt, Öffentlichkeit / Bürger).

- Tiere und Pflanzen:

Hinweise zu Ausgleichsflächen und -maßnahmen, zur Eignung der Grünlandflächen für den Ausgleich, zu betroffenen Tierarten, die durch Lichtemissionen beeinträchtigt werden könnten, zu Waldflächen und Abständen, zu möglichen Eingriffen und zum Ausgleich, zum Artenschutz allg. und speziell (Schlingnatter und Haselmaus, Zauneidechse) (MKK Naturschutz (UNB), Hessen Forst).

- Biologische Vielfalt:

Hinweise zu Vernetzungsstrukturen und Biodiversität (MKK Naturschutz).

- Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Natura-2000-Gebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstige Schutzgebiete:

Hinweise zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“.
(MKK Naturschutz (UNB), RP Darmstadt Dez. 31.2)

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweise zu Immissionen (Lärm und Licht, Luftreinhaltung), Hinweise zu Verschattungen und Hitzebelastungen, keine Hinweise zu Kampfmitteln, Hinweise zu Solar- und Photovoltaikanlagen (MKK Gesundheitsamt u. Immissionsschutz, RP Darmstadt KMRD, RP Darmstadt Dez. Bodenschutz, Immissionsschutz).

- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Allg. Hinweise zu Bodendenkmälern und Rohstoffsicherung (Landesamt für Denkmalpflege, RP Darmstadt).

- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor

Seitens der Öffentlichkeit wurden ebenfalls Anregungen und Hinweise zu den Umweltbelangen vorgetragen, die sich aber mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange weitestgehend decken.

Die seitens der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.11.2021 als Satzung beschlossen und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich festgestellt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Bad Soden Salmünster, den 22.11.2021