

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 a Abs. 1 BauGB eine Zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bad Soden-Salmünster im Stadtteil Hausen an der Spessartstraße (s. Abbildung).

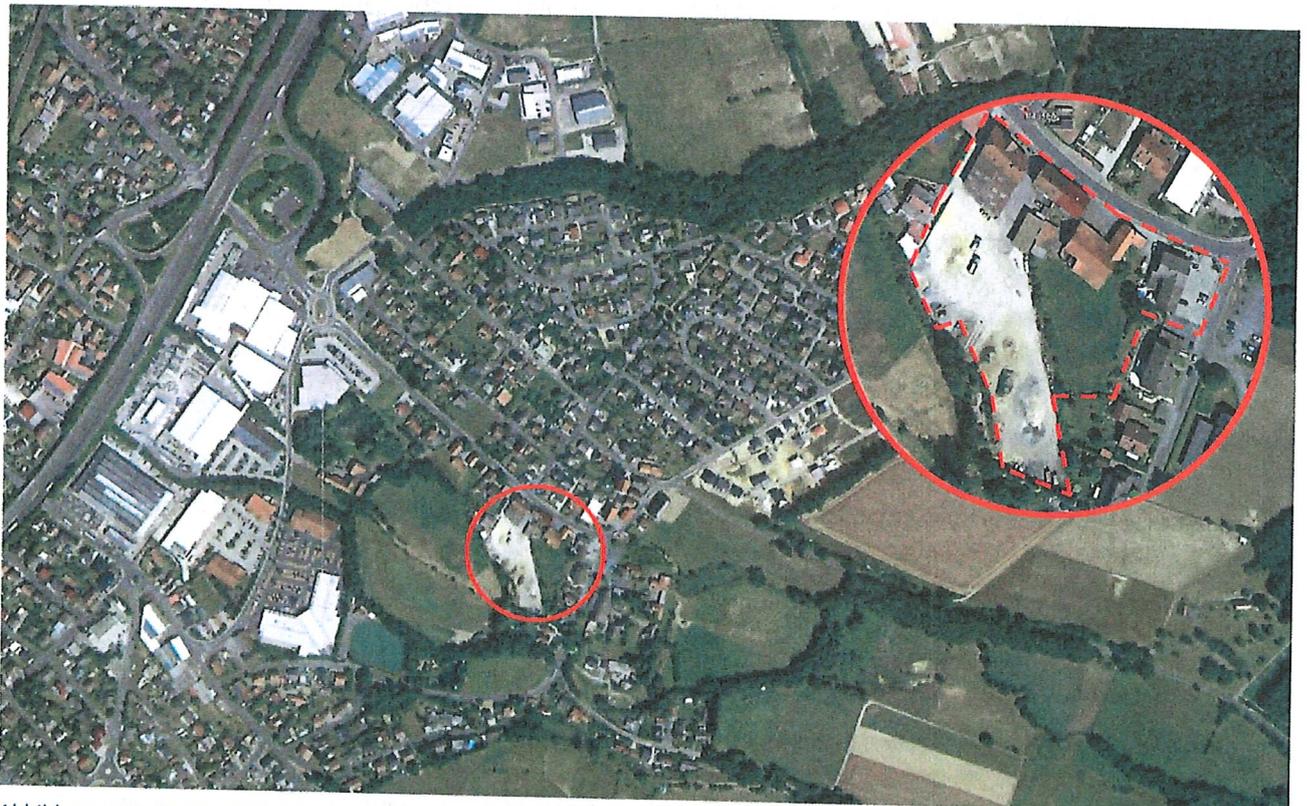


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.08.2020, eigene Darstellung)

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück der Spessartstraße 42 ein intaktes Wohnhaus. Ein faktischer Gewerbebetrieb mit Schuttgutlager sowie Werkstatt und Getränkehandel befindet sich nordwestlich an das Grundstück der Spessartstraße 42 angrenzend. Dieser hat sich innerhalb der letzten 30 bis 40 Jahre im angrenzenden Außenbereich entwickelt.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Bien Immobilien GMBH & CO. KG möchte nun auf dem Grundstück der Spessartstraße Nr. 42 ein Wohnvorhaben mit drei Gebäuden und insgesamt 24 Wohneinheiten errichten.

Für den Gewerbebetrieb, welcher in naher Zukunft aufgegeben wird, sollen durch eine Überplanung die baurechtliche Sicherung und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Angedacht ist die Entwicklung von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) im rückwärtigen Bereich sowie eine klare Zonierung der Lagerflächen, die für den Gewerbebetrieb Korn-Transporte notwendig sind. Der Standort des Gewerbebetriebs wird zunächst über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert. Die Fläche wird nach Aufgabe des Betriebs in Wohnbauflächen umgewidmet.

Des Weiteren grenzt die Gaststätte und Pension „Zum Spessarttor“ östlich an das Grundstück der Projektentwicklungsgesellschaft an. Die Gaststätte erfährt über den Bebauungsplan ebenfalls eine rechtliche Sicherung.

Das entwickelte städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung, zusätzlich mit einem Dachgeschoss, vor.

Mit dem neuen Angebot an Wohnbebauung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes sichergestellt werden. Zudem wurde durch den bereits erfolgten Rückbau einer brachgefallenen Scheune eine ansonsten ungenutzte Fläche wiedernutzbar gemacht bzw. einer neuen Nutzung zugeführt und der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung gestellt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und sind in einem Umweltbericht zusammengefasst, der dem Bebauungsplan beiliegt. Zudem wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein geotechnisches Gutachten, sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse Teil des Bebauungsplans sind und diesem ebenfalls beiliegen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem gesetzlich geschützten Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem Heilquellenschutzgebiet Bad Soden-Salmünster – Qualitative Schutzzone D. Die dort geltenden Ge- und Verbote sowie die Vorgaben für Baumaterialien gelten weiterhin. Das Überschwemmungsgebiet HQ100 gem. HWG befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Es findet sich kein in besonderer Weise schützenswerter Boden auf der betroffenen Fläche. Zudem ist ein großer Teil des Plangebiets bereits verdichtet, bzw. versiegelt. Zwar werden bei Umsetzung der Wohnbauvorhaben weitere Flächen versiegelt, jedoch erfolgt in diesem Zuge eine Entsiegelung an anderer Stelle, sowie eine Minimierung der zu versiegelnden Flächen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

### Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand im gesamten Plangebiet ist relativ hoch (2,20 bis 2,70m ü. GOK). Dementsprechend stellt der Bebauungsplan spezielle Regelungen bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser und der Gründung, sowie Regelungen, die im Zuge der Bauarbeiten zu beachten sind, auf.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Mühlbach. Hier wurde ein 10m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten und zudem stellenweise als

Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB standortgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten ist.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und da durch den Bebauungsplan bereits ein Großteil an bestehender Nutzung abgesichert wird, ein Teil der Bodenflächen ihre natürliche Funktion zurückerhalten und die Flächenneuversiegelungen nicht in einem übermäßigen Maße stattfinden, sind insgesamt durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensräume für Tiere und Pflanzen finden sich im Plangebiet vor allem in Form von Ufergehölzen entlang des Mühlbachs, einer Obstbaumreihe, einer Wiese und zweier Einzelbäume zwischen den Bestandsgebäuden. Diese Lebensräume werden nach Möglichkeit erhalten und gepflegt. Als Kompensationsmaßnahme ist zudem eine Heckenpflanzung neu anzulegen und als Ersatz für die durch den Abbruch einer brachgefallenen Scheune im Zuge der Baumaßnahmen weggefallenen Nistmöglichkeiten neue Nistkästen an den Gebäuden anzubringen.

#### Schutzgut Mensch

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Planung zu erwarten. Es wird neuer Wohnraum geschaffen.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Auch hier ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch das Vorhaben wird neuer Wohnraum geschaffen. Zudem wurde durch den Abbruch einer brachgefallenen Scheune das Ortsbild aufgewertet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans fügt sich die neue Bebauung in die Umgebung ein. Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird zudem das Landschaftsbild aufgewertet.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine entsprechenden Funde bekannt. Etwaige im Rahmen der Bauarbeiten auftretende Funde sind entsprechend anzuzeigen. Demnach ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

#### Kompensationsflächen

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung endet mit einem Defizit von rund 41.000 Biotopwertpunkten. Dies wird über den Kauf von Ökopunkten aus dem Flächenpool des Landes Hessen im Rahmen eines gesonderten Vertrags zwischen der Hessischen Landesgesellschaft mbH und dem Vorhabenträger ausgeglichen. Die entsprechende Maßnahme mit der Bezeichnung „Naturnahe Waldrandgestaltung (Waldinnenrand)“ befindet sich in der Gemarkung Merkenfritz der Gemeinde Hirzenhain im Wetteraukreis.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021. Die Bekanntmachung wurde in der „Bad Soden-Salmünster – Bürger- und Gästezeitung aktuell“ vom 19.11.2020 sowie auf der städtischen Website veröffentlicht. Die

Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.11.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Von den 34 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gingen 15 Schreiben mit Äußerungen zum Verfahren ein. Weitere vier Träger haben keine Anregungen zur Planung geäußert. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Änderungen ergaben sich nach Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

- Ergänzung der Planunterlagen um diverse Hinweise/nachrichtliche Übernahmen zum Thema Denkmalschutz, Grundwasser und Wasserver- und -entsorgung, Bodenschutz, Versorgungsleitungen, Werbeanlagen, Dachbegrünung, Schutz von Bäumen und Gehölzen während der Baumaßnahmen und Leuchtmittel
- Es wurde zum Schutz des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Gelände eine maximale Firsthöhe für die Neubauten, sowie entsprechende Abstandsflächen festgesetzt
- Zum Schutz des Gewässerrandstreifens des Mühlbachs wurde der Geltungsbereich im südwestlichen Bereich reduziert; für den restlichen im Geltungsbereich liegenden Uferbereich des Mühlbachs wurde ein 10m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, der von jeglicher Art der Bebauung freizuhalten ist und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen ist
- Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und neue Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ins Planbild aufgenommen
- Aufgrund der mittelfristigen Nutzungsaufgabe des Gewerbebetriebs wurde die Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert; ein den neuen Gegebenheiten angepasstes Lärmgutachten wurde in Auftrag gegeben und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet
- Die Baugrenze entlang der Spessartstraße wurde aus Verkehrssicherungsgründen zurückgesetzt, inkl. dem Hinweis, dass untergeordnete Bauteile hier die Baugrenze nicht überragen dürfen; zudem wurde eine Maximalhöhe von 1,20m für Einfriedungen in diesem Bereich festgesetzt
- Die Pflanzliste wurde um den Hinweis ergänzt, dass ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden sind
- Es wurde festgelegt, dass die Umsetzung der im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von qualifiziertem Fachpersonal zu begleiten und zur Vorlage bei der zuständigen UNB zu dokumentieren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021. Die Bekanntmachung hierzu wurde in der „Bad Soden-Salmünster – Bürger- und Gästezeitung aktuell“ vom 17.06.2021 veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Von den 35

angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gingen 18 Schreiben zum Verfahren ein. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Prüfung der in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen:

- redaktionelle Anpassungen der Planunterlagen bezüglich der Berechnung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, des Denkmalschutzes, der Bemaßung entlang der Spessartstraße, des Grundwasserstands und der Wasserver- und -entsorgung
- Ergänzung des städtebaulichen Vertrags um eine verpflichtende Altlastenuntersuchung nach Aufgabe und Rückbau des Gewerbebetriebs und vor der Errichtung von Neubauten
- verbindliche Sicherung der Anlage, Erhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens
- Die Ablösung des Defizits in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde abschließend über einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hessischen Landgesellschaft mbH gesichert (siehe hierzu: Abschnitt „Kompensationsflächen“ unter 2.)

#### 4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch das Planvorhaben wird aus städtebaulichen Gründen ein Areal, bestehend aus einem brachgefallenen Gebäude, sowie einer zukünftigen Gewerbebrache, das sich im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung befindet, einer neuen Nutzung zugeführt. Mit diesem Vorhaben wird auf größtenteils bereits versiegelten Flächen Wohnraum geschaffen, anstatt neue Flächen im Außenbereich hierfür heranzuziehen. Zudem befindet sich eben diese Fläche bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Aufgrund der genannten Punkte ist eine alternative Planung an anderer Stelle nicht möglich.

Bad Soden-Salmünster, den 01.02.2022

Der Magistrat

der Stadt Bad Soden-Salmünster

  
Dominik Brasch  
(Bürgermeister)



