



**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur  
Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1  
„Lindenallee“,  
Gemarkung Bad Sooden - Allendorf**

Erarbeitet im Auftrag des  
Magistrates der  
Stadt Bad Sooden-Allendorf

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen  
Tel.: 05542/920310 • Fax: 05542/920309  
Email: info@planung-henke.de

01/2024



Quelle: OpenTopoMaps

Übersichtskarte ohne Maßstab



## **Inhalt**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....</b>                     | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Veranlassung der Planung .....</b>                                     | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Bestandsbeschreibung .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Zweck und Ziele der Planung .....</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>6</b>  | <b>Festsetzungen und mittelbare Planinhalte.....</b>                      | <b>10</b> |
| 6.1       | Art und Maß der baulichen Nutzung des aufzuhebenden Bebauungsplanes ..... | 10        |
| 6.2       | Sonstige Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes .....            | 11        |
| 6.3       | Eingriffsregelung.....  | 11        |
| 6.4       | Erschließung.....   | 11        |
| 6.4.1     | Verkehrerschließung.....  | 11        |
| 6.4.2     | Ver- und Entsorgung .....   | 11        |
| <b>7</b>  | <b>Auswirkungen der Aufhebung.....</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>8</b>  | <b>Bodenordnung .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>9</b>  | <b>Hinweise .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>10</b> | <b>Verfahrensvermerke .....</b>   | <b>15</b> |

## **Anhang**

- I Übersicht rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Lindenallee“**
- II Nachbarbebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 14 „Brunnenplatz“**
- III Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lindenallee“**



## 1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Im östlichen Teil des Werra-Meißner-Kreises liegt die Stadt Bad Sooden-Allendorf. Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist sie als Grundzentrum eingestuft und liegt im ländlichen Raum, unmittelbar westlich an Thüringen angrenzend. Die Kreisstadt Eschwege (Mittelzentrum) liegt 15 km entfernt, Witzenhausen (Mittelzentrum) 17 km, das Heilbad Heiligenstadt in Thüringen (Mittelzentrum) liegt 21 km entfernt. Die Bundesstrasse B 27 stellt den direkten Anschluss zu den Autobahnen A 38 und A 7 und damit an das überregionale Verkehrsnetz dar.

Naturräumlich wird die Stadt dem Osthessischen Bergland zugeordnet. Sie liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unteres Werraland, im Naturraum Allendorfer Weitung. Die betrachteten Flächen sind verhältnismäßig eben und liegen auf NN-Höhen zwischen 151 und 152 m.

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lindenallee“ liegt am südlichen Rand des historischen Stadtkerns von Bad Sooden, zwischen der Bebauung an der Straße Lange Reihe bzw. Landgrafenstraße und der Bebauung an der Lindenallee.

Das Plangebiet ist parzelliert, der überwiegende Teil ist bebaut.



Abbildung 1: Luftbild mit Aufhebungsbereich (Quelle: Natureg Viewer Hessen)





An der Aufhebungsbereich grenzt zu allen Seiten Bebauung an. Die Lindenallee wurde zu Beginn der 1960er Jahre ausgebaut.

Der Aufhebungsbereich umfasst in der Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, in der Flur 58 die Flurstücke 375, 379/1, 380/2, 381/1 382/2, 383/2 und 317/12, alle ganz. Außerdem sind jeweils teilweise die Flurstücke 337/2, 335/4, 331/2, 320/8, 315/3, 315/2, 315/1, 315/8 und 315/9 betroffen. Die Straßenparzelle, Flurstück 77/59 liegt in der Flur 59 und ist teilweise betroffen.

Der Geltungsbereich der Aufhebung überspannt eine Fläche von ca. 0,75 ha.

## **2 Veranlassung der Planung**

Im Betrachtungsraum ist laut rechtskräftigem Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 ein Sondergebiet ausgewiesen. Nach dem Ende der 1950er Jahre stattgefundenen Bebauung auf der Südostseite der Lindenallee mit dreigeschossigen Gebäuden, bestand die Zielsetzung seinerzeit darin, durch eine adäquate Bebauung auch auf der Nordwestseite [...] *ein in architektonischer Hinsicht einwandfreies Straßenbild zu schaffen.* [...] (Zitat: Begründung zum Bebauungsplan der Nordwestseite der Lindenallee).

Aus diesem Grund wurde eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Diese städtebaulichen Ziele wurden in den zurückliegenden mehr als 60 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes ansatzweise umgesetzt, zum größten Teil jedoch nicht realisiert. Die meisten Grundstücke reichen von der Landgrafenstraße, bzw. Lange Reihe bis zu Lindenallee und stellen sich dort als rückwärtige Flächen mit Stellplätzen, Garagen und Gärten dar. Eine Unterteilung zwecks Bebauung erfolgte nicht. Die Gebäude stellen sich als ein- bis zweigeschossig dar, nur im nördlichen Bereich ist ein dreigeschossiges Wohngebäude vorhanden. An der Einmündung Lindenallee / Auf den Teichhöfen steht ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches schon lange vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet wurde und ebenfalls zumindest die Höhe eines dreigeschossigen Gebäudes darstellt.

Aktuell wurde für ein vorhandenes, eingeschossiges Gebäude ein Bauantrag für eine Nachnutzung gestellt, der von der Bauaufsicht mit der Begründung abgelehnt wurde, eine dreigeschossige Bebauung sei an dieser Stelle gemäß Bebauungsplan zwingend. Bei dem Vorhaben handelt es sich konkret um die geplante Umnutzung einer aktuell leerstehenden Gaststätte mit Kegelbahnen sowie Lagerhallen. Das Gebäude wurde in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet und war als dreigeschossiges Gebäude geplant und beantragt. Die Bauarbeiten wurden nach dem EG nicht fortgesetzt und das Gebäude verblieb eingeschossig mit Flachdach. Der Vorhabenträger plant den Umbau im Bestand zu zentrumsnahen Ferienwohnungen, hat vor dem Hintergrund der aktuellen Preisentwicklung in der Baubranche, jedoch nicht die Absicht das Gebäude aufzustocken oder gar abzureißen und neu zu bauen.

Seitens der Stadt Bad Sooden-Allendorf ist das aktuelle Bauvorhaben zur Nachverdichtung im Stadtgebiet zu unterstützen. Auf diese Weise kann die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen verbessert und der bestehende Leerstand am Rand der historischen Altstadt



beseitigt werden. Da der Fremdenverkehr für die Stadt Bad Sooden-Allendorf eine hohe wirtschaftliche Bedeutung hat, soll an dieser Stelle den Belangen der Nachnutzung Vorrang gegenüber städtebaulichen Belangen eingeräumt werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich mehr Flexibilität zu ermöglichen.

Seit Anfang 2023 kann gem. § 13 a (4) BauGB auch für Aufhebungen eines Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes gilt für Bauanträge der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Bauliche Veränderungen und weitere Maßnahmen, außer der Umnutzung des Bestandsgebäudes des ehemaligen Kegelzentrums, sind aufgrund der Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.

Die Erschließung der betreffenden Grundstücke ist über die Lindenallee gesichert. Erforderliche Stellplätze für PKW sind im Rahmen der Bauantragstellung entsprechend nachzuweisen.

### 3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Bad Sooden-Allendorf als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Sooden-Allendorf. Das Mittelzentrum Witzenhausen liegt in einer Entfernung von ca. 17 km (Luftlinie).

Die Flächen des Aufhebungsbereichs sind als Vorranggebiet Siedlung Bestand gekennzeichnet.

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt den Geltungsbereich in der Bestandskarte als bebauten Bereich. In der Entwicklungskarte werden zum Plangebiet keine Angaben gemacht.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Sooden-Allendorf, der am 19.10.2007 rechtswirksam wurde, stellt die Flächen der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbauflächen dar, die in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegt. Der Flächennutzungsplan entspricht somit den aktuellen Planungsabsichten der Stadt.

Entlang der Westseite der Lindenallee verläuft die Grenze eines Wasserschutzgebietes.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP (2007) der Stadt Bad Sooden-Allendorf

### **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgewiesen. Das gesamte Stadtgebiet von Bad Sooden-Allendorf liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Weitere Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Natureg-Viewer Hessen nicht verzeichnet.

### **Wasserrechtliche Vorgaben**

Der Aufhebungsbereich liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Diese Schutzbereiche befinden sich weiter östlich, jenseits der Bundesstraße B 27, entlang der Werra.

Der Geltungsbereich liegt laut geoportal Hessen in der qualitativen Schutzzone II und der quantitativen Schutzzone A-neu des Heilquellenschutzgebietes Bad Sooden-Allendorf, für den Betriebs- und Gradierwerksbrunnen. Der Verordnungstext ist bei den Stadtwerken Bad Sooden-Allendorf, der Stadtverwaltung, der Unteren Wasserbehörde beim Werra-Meißner-Kreis und beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Umweltschutz, Dez. 31.2, einzusehen. Dort stehen neben Verordnungstexten auch Kartenwerke zur Verfügung. Im Falle der Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erforderlich.

Der Betrachtungsraum liegt jedoch vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Dabei handelt es sich um Gebiete, die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind, für die aber ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht. Gem. § 74 WHG wurden vom Land Hessen für diese Bereiche Gefahrenkarten angefertigt und im HWRM-Viewer veröffentlicht. Dort wurde der Geltungsbereich der Stufe HQ 100 zugeordnet. Dabei handelt es sich um die Überflutungsfläche eines Hochwassers von mittlerer Wahrscheinlichkeit mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahren.

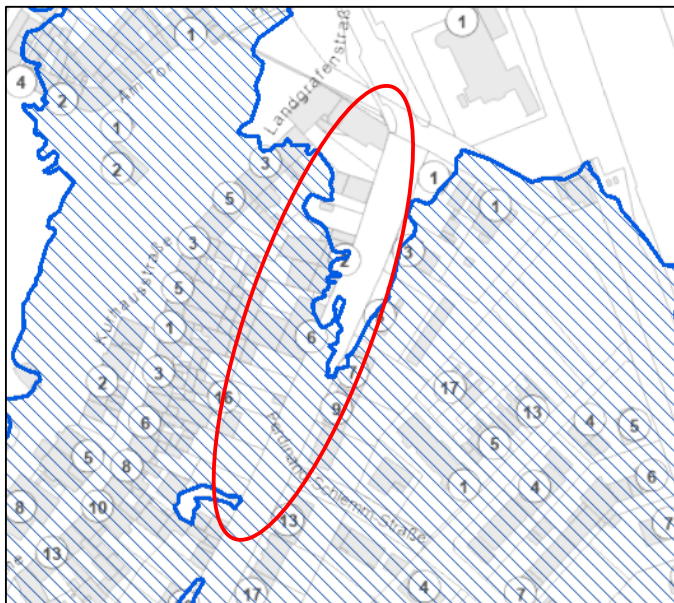


Abbildung 3: Überflutungsfläche HQ 100 (blau) (Quelle: HWRM-Viewer Hessen)

Außerdem wird der Aufhebungsbereich im Westen von einem Hochwasserrisiko der Stufe HQ 10 tangiert, bei welchem es sich um die Überflutungsfläche eines Hochwassers mit hoher Wahrscheinlichkeit handelt, die mit einem Wiederkehrintervall von mindestens 10 Jahren angenommen wird.

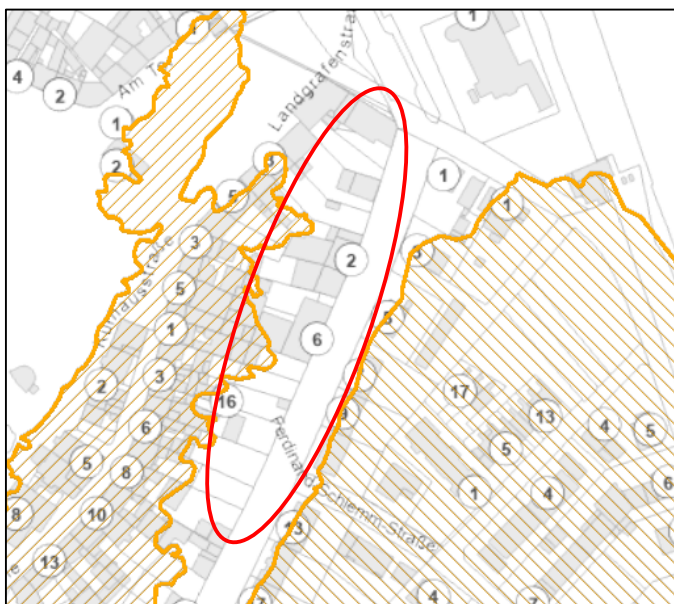


Abbildung 4: Überflutungsfläche HQ 10 (gelb) (Quelle: HWRM-Viewer Hessen)

Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist bei der Bauleitplanung grundsätzlich der § 78b WHG zu beachten, wonach in der Abwägung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von erheblichen Sachschäden zu berücksichtigen sind.





Da es sich bei vorliegender Planung um die Aufhebung eines Bebauungsplanes handelt, sind zur Beachtung des Hochwasserschutzes zukünftig im Rahmen des Bauantrages für Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen nachzuweisen. Die finden ggfs. durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung ihren Niederschlag.

Damit werden die Belange der Hochwasservorsorge ausreichend beachtet.

### **Denkmalschutzrechtliche Vorgaben**

In der Internetdatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (DenkXweb) wird angegeben, dass der Aufhebungsbereich innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 (3) HDSchG liegt. Die Altstadt von Bad Sooden ist aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung geschützt, deren Bausubstanz bis in die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts zurückreicht.

Das als Kulturdenkmal gem. § 2 (1) HDSchG ausgewiesene Gebäude Landgrafenstraße 1, an der Einmündung „Auf den Teichhöfen“ / Lindenallee steht teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch im unmittelbaren Umfeld, stehen weitere, als Kulturdenkmale dargestellte Wohn- und Geschäftshäuser: Landgraf-Phillipp-Platz 4 sowie Lange Reihe 1, 2, sowie 5-9.

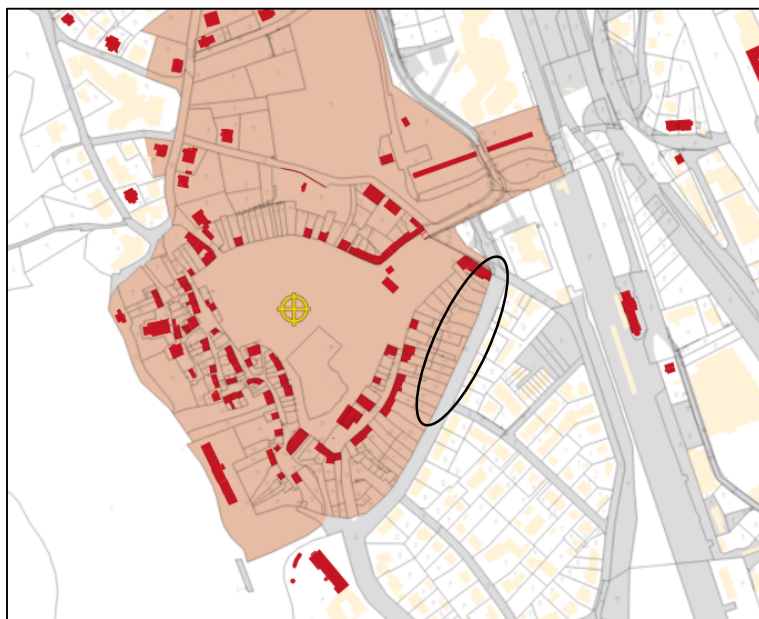


Abbildung 5: Denkmalgeschützte Gesamtanlage und Kulturdenkmale (rot) (Quelle: DenkXweb)

### **Rechtskräftiger Bebauungsplan, Nachbarbebauungsplan**

Im Betrachtungsraum liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Bad Sooden-Allendorf. Einerseits besteht hier der Bebauungsplan Nr. 1 „Lindenallee“, der am 18.04.1963 Rechtskraft erlangte und sich auf die Nordwestseite der Lindenallee erstreckt. Es wurde ein Sondergebiet ausgewiesen, in welchem nur dreigeschossige Vordergebäude in geschlossener Bauweise zulässig sind.





Andererseits hat hier der Bebauungsplan Nr. 14 „Brunnenplatz“ seit 30.04.1977 Rechtskraft. Dieser Bebauungsplan wurde für das Sanierungsgebiet der Altstadt von Sooden aufgestellt und hat den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 überdeckt und ersetzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebung betrifft den kompletten, noch bestehenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 1, der als Sondergebiet und Straße festgesetzt ist.

### **Bauleitplanverfahren**

Seit Anfang 2023 kann gem. § 13 a (4) BauGB auch für Aufhebungen von Bauleitplänen das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat in Ihrer Sitzung am ..... die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lindenallee“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf beschlossen.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 0,75 ha und ist somit deutlich kleiner als diese Vorgabe. Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die Flächen liegen vollständig im planungsrechtlichen Innenbereich, werden bereits als Siedlungsflächen genutzt und sind technisch und Verkehrlich vollständig erschlossen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die weiteren Verfahrensdaten sind dem letzten Kapitel dieser Begründung zu entnehmen.

## **4 Bestandsbeschreibung**

Die Lindenallee ist als öffentliche Straße mit beidseitig geführten Gehwegen und Parkstreifen ausgebaut. In einem Pflanzstreifen an der Ostseite steht eine Lindenreihe aus älteren Bäumen (Linden), die das Straßenbild prägen.

Nachfolgende Fotos wurden vom Planungsbüro Christoph Henke bei einer Ortsbegehung Ende Dezember 2023 angefertigt. Dabei erfolgten die Aufnahmen von Norden nach Süden.



Abbildung 6: Lindenreihe an der Lindenallee im nördlichen Abschnitt, Blickrichtung Süden

Die Grundstücke im Betrachtungsraum sind im nördlichen Bereich fast vollständig bebaut. Hier stehen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Garagen. Das leerstehende Kegelzentrum mit angrenzenden Lagerhallen befindet sich hier.



Abbildung 7: Bebauung im nördlichen Bereich, Kegelzentrum im Vordergrund

Im südlichen Bereich ist die Bebauung weniger dicht und von Gärten und Freiflächen durchzogen. Auch hier gibt es mehrere ältere Garagengebäude sowie umfangreiche Stellplatzflächen.



Abbildung 8: Bebauung bzw. Nutzung im südlichen Bereich

In den Gärten wachsen vorwiegend fremdländische Ziergehölze, von Intensivrasen umgeben. Ein besonders prägender Gehölzbestand ist nicht erkennbar.



Garage im GB B-Plan 14

Abbildung 9: Ende Geltungsbereich der Grundstücke im Süden.

Das ältere Garagengebäude auf dem Flurstück 341/1 steht schon im Geltungsbereich (GB) des Nachbarbebauungsplanes (B-Plan Nr. 14 Brunnenplatz) und somit außerhalb des Aufhebungsbereiches.





## 5 Zweck und Ziele der Planung

Anlass für die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Situation, dass die in den 1960er Jahren entwickelten städtebaulichen Ziele nie in vollem Umfang realisiert wurden, wie geplant. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die starre Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung erscheint nach diesem langen Zeitraum nicht mehr zielführend.

Die Stadt Bad Sooden-Allendorf möchte vielmehr dem inzwischen entstandenen Leerstand im Gebiet entgegenwirken und stellt daher die früheren städtebaulichen Ziele gegenüber einer Nachnutzung vorhandener Gebäude zurück. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich mehr Flexibilität und eine Integration anderer Nutzungsformen als bisher zu ermöglichen.

Dies wäre unter Beachtung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, vor allem zwingend festgesetzten Geschossigkeit, nicht möglich.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind alle zukünftigen Vorhaben im Plangebiet nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB (hier § 34) zu beurteilen. Das bedeutet, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile davon abhängt, ob es sich [...] »nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.« (Zitat: § 34 BauGB)

## 6 Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Als **Art der baulichen Nutzung** wird im Aufhebungsbereich ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit folgenden Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Der Straßenraum der Lindenallee wird nicht gesondert als Verkehrsfläche festgesetzt, ist aber im Planteil des Bebauungsplanes als Straße mit entsprechend bemaßter Untergliederung für verschiedene Nutzungen sowie einen Grünstreifen dargestellt.

Als **Maß der baulichen Nutzung** ist festgesetzt:

- Bauweise: geschlossen



- Bautiefe: bis zu 12,50 m, die Straßenbegrenzungslinie ist gleichzeitig Baulinie
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,8
- festgesetzte Vollgeschosse: III-geschossige Vordergebäude, I-geschossige Hofeinbauten sind zulässig
- Dachneigung: 25° bis 50°

## 6.2 Sonstige Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Weitere Festsetzungen enthält der aufzuhebende Bebauungsplan nicht.

## 6.3 Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden sich keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben. Im Weiteren ist die Eingriffsregelung nach BNatSchG im Innenbereich nicht anzuwenden.

## 6.4 Erschließung

### 6.4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Lindenallee, die im Norden an die Straße „Auf den Teichhöfen“ und kurz darauf an die Landgrafenstraße anbindet. Im Süden stellt die Lindenallee die Verbindung zur Ferdinand-Schlemm-Straße, zu den Straßen „Hinter dem Wall“ und „Auf dem Herrengraben“ und schließlich zum Balzerbornweg her.

Aufgrund der relativen Nähe zum Bahnhof, können öffentliche Verkehrsmittel in einer Entfernung von ca. 250 m genutzt werden. Für Feriengäste bietet die Stadt außerdem einen Stadtbus an, sodass die für Besucher interessanten Bereiche ohne eigenes Auto angefahren werden können.

### 6.4.2 Ver- und Entsorgung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 Lindenallee wurden seitens der Stadt Bad Sooden-Allendorf Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Plangebiet erstellt, an die auch die bereits erstellten Gebäude angeschlossen sind. Im Geltungsbereich sind nach Angaben der Stadt ausreichend dimensionierte **Trink- und Regenwasserleitungen** sowie **Abwasseranlagen** vorhanden.



Für die bestehenden Gebäude ist auch die **Löschwasserversorgung** gesichert. Laut einem vom Fachausschuss vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren im Oktober 2018 herausgegebenen Informationsblatt, wird der Löschwasserbedarf auf der Grundlage der Nutzung in Verbindung mit der Geschossflächenzahl der betrachteten Gebäude ermittelt.

Eine Versorgung des Plangebietes mit **Strom- und Telekommunikationsleitungen** ist gegeben und kann bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

Die **Abfallentsorgung** ist durch regelmäßige Müllabfuhr gewährleistet, die Straßenbreiten und -radien entsprechen den notwendigen Anforderungen.

Änderungen für die Anforderungen der einzelnen Erschließungskomponenten ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

## 7 Auswirkungen der Aufhebung

### 7.1 Baurechtliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung soll ein rechtsgültiger Bebauungsplan aufgehoben werden, mit dem Ziel, ein seit einiger Zeit leerstehendes Gebäude innerhalb der historischen Altstadt von Sooden durch eine Nutzungsänderung vor dauerhaftem Leerstand zu schützen. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt für Bauanträge der § 34 BauGB, „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Danach sind Bauvorhaben mit ihrer Dimension und Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

### 7.2 Landschaftspflegerische, naturschutzrechtliche Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Gebiets, da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung zulässt und diese in Teilen umgesetzt ist.

Die Eingriffsregelung nach BauGB gilt gem. § 13 a BauGB als abgearbeitet. Zukünftige Bauvorhaben, die über § 34 BauGB genehmigt werden können, führen nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG. Aspekte wie **Arten, Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild** werden nicht merklich stärker beeinträchtigt. Weder die bereits bebauten Grundstücke, noch die Freiflächen weisen besondere Gehölz- oder andere bedeutende Lebensraumstrukturen auf.

Die Auswirkungen auf **Boden- und Wasserhaushalt** werden sich bei der Umnutzung eines Gebäudes ähnlich auswirken, wie in der derzeitigen Situation. Laut Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bei einer GRZ von 0,6, nach § 19 (4) BauNVO eine maximale Überbauung von bis zu 80 % der Flächen zulässig.

Zusätzliche Auswirkungen auf das **Klima** werden durch eine Änderung der Nutzung vorhandener Gebäude nicht gesehen. Im Fall einer zusätzlichen Bebauung nach § 34 BauGB sind Auswirkungen auf das Klima sehr geringfügig und nur lokal.

Der **Artenschutz** ist unabhängig vom Planungs- und Baurecht zu beachten. Wie zuvor ausgeführt, sind auf dem aktuell für eine Nutzungsänderung vorgesehenen Grundstück (Flurstücke





381/1, 382/2 und 383/2) keine nennenswerten Strukturen vorhanden, die von Tieren genutzt werden könnten. Daher sind auch keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen bis auf die Straße alle in privatem Besitz und stehen einer Erholungsnutzung durch die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Daher ist auch nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens nicht mit negativen Auswirkungen auf den **Menschen** zu rechnen.

In Bezug auf den Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von erheblichen Sachschäden geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, die bei zukünftigen Bauanträgen nachzuweisen sind.

Aufgrund der Lage im historischen, denkmalgeschützten Bereich der Bad Soodener Altstadt, könnten besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt werden. Wenngleich das Bestandsgebäude des ehemaligen Kegelzentrums nicht im seinerzeit beabsichtigten Sinne dreigeschossig ausgebaut wurde, so stellt die jetzt geplante Nutzungsänderung in jedem Fall eine Verbesserung gegenüber dem aktuellen Leerstand dar. Da sich die betrachteten Flächen auf den rückwärtigen Seiten der Grundstücke befinden, stehen sie nicht direkt im Fokus und haben für den Erhalt der denkmalgeschützten Gesamtanlage daher nur eine eher untergeordnete Bedeutung. Mit negativen Auswirkungen auf die im Umfeld stehenden **Kulturdenkmale** ist daher nicht zu rechnen.

Im geoportal Hessen sind für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes zwei Stellen als **Bodendenkmale** gekennzeichnet. Weitere Stellen sind in dem erweiterten Betrachtungsraum dargestellt. Es handelt sich um Bodendenkmale, die gem. § 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Es ergeht der Hinweis, dass im Umkreis von 500 m mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich an dieser Situation gegenüber dem Bestand nichts ändern.



Abbildung 10: Kartenausschnitt Bodendenkmale (rote Kreise) (Quelle: geoportal Hessen)



Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Zielsetzung des Sondergebietes nicht weiterverfolgt. In den vergangenen über 60 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes hat sich die damals geplante Zielsetzung nicht durchsetzen können. Für Baumaßnahmen, die zukünftig doch noch durchgeführt werden sollen, müssen zukünftig Vorgaben zur städtebaulichen Integration über die jeweilige Baugenehmigung festgelegt werden.

Mit der Aufhebung werden somit die beschriebenen Auswirkungen mit ihren spezifischen Wirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter bzw. deren Wechselwirkungen nicht verstärkt. Weitere die Schutzgüter betreffenden Auswirkungen und Wechselwirkungen oder Kumulationen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zu befürchten.

## **8 Bodenordnung**

Infolge der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Einteilung der betreffenden Flurstücke ist bereits erfolgt.

## **9 Hinweise**

Weitere gesetzliche Vorgaben und Verhaltensweisen, die z.B. aus Gründen des Denkmalschutzes, des Altlasten- und Bodenschutzes, des Heilquellenschutzgebiets sowie des Artenschutzes zu beachten sind, bleiben auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes für alle Bauherren verbindlich. Die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften sind auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.



## 10 Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lindenallee“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Stadt Bad Sooden-Allendorf, gem. § 2 (1) BauGB am ## beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am ##.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom ## bzw. ## zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lindenallee“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Stadt Bad Sooden-Allendorf hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ## bis ## zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ## ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Sooden-Allendorf hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Lindenallee“, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Stadt Bad Sooden-Allendorf am ## **beschlossen**.

Bad Sooden-Allendorf, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Bad Sooden-Allendorf, den .....

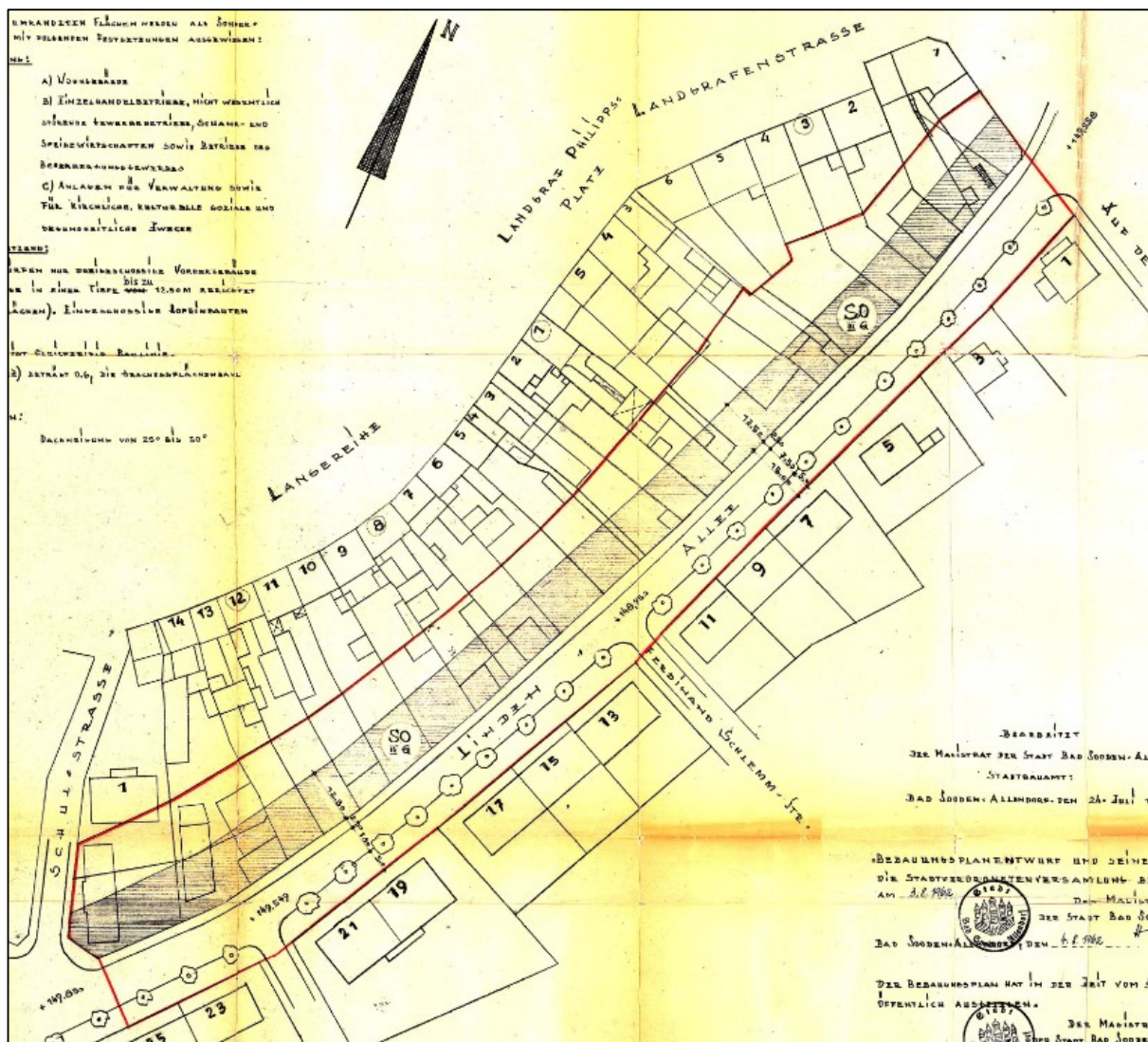
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister





## Anhang I

### Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Lindenallee“ (18.04.1963)









## Anhang III

Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Lindenallee“

