

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 der
Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil
Altenhain mit der Kurzbezeichnung

"Sportanlage Kirchstraße und
Feuerwehrgerätehaus"

- Begründung gem. § 9 (8) BBauG -

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der damals noch selbständigen Gemeinde Altenhain hat im Jahr 1976 beschlossen, anstelle der veralteten Turnhalle eine Sporthalle zu errichten. Weiterhin sollten 2 Tennisplätze und 2 Kleinsportfelder eingerichtet werden. Die Vorplanung der Sportanlagen wurde mit der Sportstättenberatungsstelle des HMDI abgestimmt. Es wurde darüber hinaus von der Stadtverordnetenversammlung Bad Soden im Jahre 1980 beschlossen, den Neubau des dringend erforderlichen Feuerwehrgerätehauses im Zusammenhang mit der Sporthalle zu errichten. Die besondere Lage der geplanten Anlage am Rande der Bebauung von Altenhain und die Notwendigkeit, das gesamte Gelände erwerben zu müssen, ggf. auch unter Anwendung aller im Bundesbaugesetz vorgesehenen Maßnahmen, erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 18.5.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Verfahrensstand

Dem Aufstellungsbeschluß am 18.5.1979 und dessen Veröffentlichung in der Bad Sodener Zeitung vom 7.6.1979 folgte die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG in Form einer Bürgerversammlung am 25.9.1980 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 14.7.1981 bis 24.8.1981. Aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich für den Planbereich maßgebliche Änderungen. In erster Linie wurde die Gesamtanlage so umkonzipiert, daß sie sich besser in das vorhandene Landschaftsbild einfügt. Dabei wurden die Tennisplätze und ein Kleinsportfeld, sowie die nachträglich in das Programm aufgenommene Laufbahn aus der Bachaue an den westlichen Rand des Planungsgebietes verlegt um die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß zu reduzieren, die Bachaue weitestgehend zu erhalten. Die Sporthalle und das Feuerwehrgerätehaus wurden der Topographie angepasst indem die Halle gedreht wurde, die dadurch erheblich in das Gelände eingebunden wird. Zudem wurde der Baukörper gegliedert, die Dachflächen dem Geländeverlauf angeglichen und durch Gliederung in das Landschaftsbild eingefügt.

Für die Sporthalle sowie das Feuerwehrgerätehaus liegen positive Stellungnahmen der Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises vor.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erbrachten die bei der Offenlegung gem. § 2 a (6) BBauG, die in der Zeit vom 10.2.1982 bis 12.3.1982 stattfand, eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange mehrere überdenkenswerte Anregungen, die eine Planänderung und damit ein eingeschränktes Verfahren gem. § 2 a (7) BBauG notwendig machten. Hierbei wurden die Pflanzflächen erheblich vergrößert, der Pflanzvorschlag entsprechend den Vorschlägen der Fachbehörden modifiziert sowie durch die Übernahme von Maßketten, die Ausweisung der überbaubaren Flächen fixiert. Da diese Änderung andere Träger öffentlicher Belange nicht berührten und als Grundstückseigentümer nur die Stadt Bad Soden selbst von der Änderung betroffen war, beschränkte sich die Beteiligung gem. § 2 a (7) BBauG auf die Stadt Bad Soden als Grundstückseigentümer und Planungsträger selbst.

3. Übergeordnete Planungen

Der Planbereich liegt am Ortsrand von Altenhain. Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt vom Okt. 1981 ist der Planbereich als Sondergebiet Sport mit Standort für ein Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen. Der Regionale Grünplan bezieht das Gebiet in den regionalen Grünzug mit ein.

Die übergeordnete Verkehrsplanung sieht, unabhängig von der vorhandenen Planungsabsicht, in absehbarer Zeit im Anbindungsbereich den Umbau der Kreisstraße K 797 vor, um den vorhandenen Gefahrenpunkt am Ortsausgang von Altenhain zu beseitigen. Die Ausbauplanung wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt.

4. Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplanentwurf soll im Rahmen der städtebaulichen Vorschriften Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung (BBauG und BauNVo) die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gewährleisten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind beachtet.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsbereich sollen wie unter Pkt. 1 bereits dargelegt, eine Sporthalle und ein Feuerwehrgerätehaus sowie 2 Tennis- und Kleinsportplätze erstellt werden. Das Gebiet ist daher als Sondergebiet Sport ausgewiesen. Für das Feuerwehrgerätehaus wurde eine Gemeinbedarfsfläche gesondert dargestellt.

Zum Raumprogramm der 24 x 45 m geplanten dreiteilbaren Halle gehören, neben den Nebenräumen ein bewirtschaftetes Clubhaus (Sportgaststätte) mit Kollegeraum.

Für die Feuerwehr sind 2 Fahrzeugstände sowie ein Schulungsraum und Sanitärräume vorgesehen. Eine Trafostation wurde baulich in den Baukörper des Feuerwehrgerätehauses integriert, um eine positive Gestaltung zu erzielen.

Bei der Größe des Geländes für die Sportanlage werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 bzw. 0,4 nicht erreicht. Für das Feuerwehrgerätehaus ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen. Die max. Gebäudehöhe ist mit 267 m über NN festgelegt.

6. Verkehrerschließung

Wie bereits unter Pkt. 3 dargestellt, erfolgt die Anbindung der Gesamtanlage über einen Nebenweg der K 797. Die Kreisstraße soll nach den vorliegenden Planungen des Straßenbauamtes, die im Bebauungsplan bereits berücksichtigt sind, verändert werden. In diesem Zusammenhang wird auch der Nebenweg verkehrsgerecht angeschlossen. Vor der Sporthalle werden die erforderlichen Stellplätze für Normalbetrieb, im Anschluß an die Halle zusätzliche Stellplätze für größere Frequentierung angeordnet, wobei auf eine besondere Eingrünung und Beschattung durch Bäume besonderer Wert gelegt wird. Weitere Stellplätze werden in Verbindung mit der Friedhofserweiterung geschaffen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

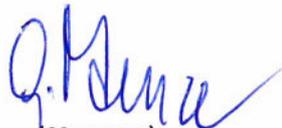
Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2,32 ha. Davon sind:

0,42 ha	Verkehrsfläche
0,06 ha	Gemeinbedarfsfläche
1,84 ha	Sondergebiet "Sport"

Durch die Oberflächenversiegelung anfallendes Oberflächenwasser wird in einer Rückhaltekommer unter den Stellplatzflächen gesammelt und über eine Drosselstrecke wieder abgegeben. Damit ist die gebietsbezogene Regenrückhaltung gewährleistet. Eine gesonderte Berechnung ist Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

~~Die für die Gesamtplanung benötigten Grundstücke befinden sich bis auf die Parz. 180 und 181 im Besitz der Stadt Bad Soden am Taunus. Für die Erschließung ist kein weiterer Grunderwerb erforderlich. Wasser- und Stromversorgung lassen sich ohneweiteres gewährleisten, da bereits die vorhandene Halle angeschlossen ist. Für den Anschluß an die Kanalisation ist die Verlegung einer ca. 150 m langen Druckleitung mit einer Abwasserhebeanlage erforderlich. Losgelöst von den Kosten, die für die Einrichtung des Gebäudes und Sportanlagen anfallen, sind für die Erschließung des Geländes DM 150.000,-- aufzuwenden, die mit Haushaltsmitteln finanziert werden.~~

Bad Soden am Taunus, den 30.04.1982
Ho/fw


(Menze)
1. Stadtrat