

Fachbereich 2 - Abteilung Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden

Stand: Februar 2006

Inhaltsverzeichnis:	Sei	ite:
Ausgangssituation		- 1
Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes	*****	2
Verfahrensstand	*****	2
Lage / Größe / Geltungsbereich		4
Übergeordnete Planungen		4
Regionalplan, Flächennutzungsplan		5
Landschaftsplan UVF		5
Zielstellung der Neuplanung	•••	5
Planerische Gestaltung		6
Städtebauliche Alternativen	1995	8
Neuzuordnende Blöcke, Blöcke für behutsame Nachverdichtung		9
Baustrukturen, Ökologisches Bauen, Energiesparendes Bauen	. 1	1
Zum Bebauungsplan	. 1	1
Art der baulichen Nutzung	. 1	2
Maß der baulichen Nutzung		
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	. 1	3
Bodenversiegelung	. 1:	3
Rückhaltung des Niederschlagswassers	. 10	3
Trinkwasserschutz / Heilquellenschutz	. 13	3
Verkehrserschließung / Verkehrsflächen	14	4
Ver- und Entsorgung	. 15	5
Energieversorgung		
_ärmschutz		
Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme der GSA-Limburg	. 15	5
Aktive Schallschutzmaßnahmen	. 17	,
Passive Schallschutzmaßnahmen	18	}
Planungsempfehlungen	. 19	١
Zur Bau- und Gestaltungssatzung	. 19	
Zum Landschaftsplan	. 20	
/egetationsbestand / derzeitige Nutzung	. 20	
lielsetzung	.20	
ingriff / Ausgleich	20	
rüfung der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht	.21	
ltlasten	21	
laßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	21	

ZUR AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Bad Soden.

Es ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt und Rhein-Main (PVFRM) – vormals Umlandverband Frankfurt (UVF) – von 2002 als Wohnbaufläche, in geringen Teilen als Misch- bzw. Gemeinbedarfsfläche und bebautes Gebiet dargestellt und ist dem Innenbereich zuzuordnen. Es ist in weiten Teilen gemäß Bebauungsplanvorgaben bebaut, teils auch nach § 34 BauGB, und wird im wesentlichen über die Niederhofheimer Straße und die Königsteiner Straße unmittelbar an das örtliche wie das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nach §1 (3) BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den gesamten Geltungsbereich des Gebietes, das mit dem vorliegenden Bebauungsplan abgedeckt wird, existierten folgende zwei "alte" Bebauungspläne (Kurzbezeichnungen): Nr. 1: "Südwestlich der Hasselstraße" (nördlicher Teil des neu aufzustellenden Bebauungsplanes).

Nr. 9: "Hübenbusch" (südlicher Teil des neu aufzustellenden Bebauungsplanes), wobei ein Teilgebiet dieses Bebauungsplanes zwischenzeitlich geändert wurde; der geänderte Bebauungsplan für diesen Teilbereich trägt daher die Nr. 9.1.

Beide Pläne (Nr. 1 und Nr. 9) weisen die Gebiete als allgemeine Wohn- und als Mischgebiete (WA und MI) aus, wurden aber aufgrund von formellen Mängeln in den letzten Jahren nicht mehr angewandt. Somit wird die Rechtsgrundlage für die angesprochenen Gebiete, die derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden, lediglich ersetzt und planungsrechtlich keine neue Fläche erfaßt.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes soll die drei oben genannten Bebauungspläne (Nr. 1/Nr. 9.1/Nr. 9) zu einem neuen Bebauungsplan zusammenfassen, dessen Geltungsbereich im Norden einschließlich der Hasselstraße, im Osten einschließlich der Schubertstraße und des Knotenpunktes mit der L 3266 (Königsteiner Straße / Hasselstraße), im Süden von der Walter-Kollo-Straße und im Westen von der Niederhofheimer Straße begrenzt wird.

Generelles Ziel des Bebauungsplanes ist es eine weitere Verdichtung in diesem Gebiet auf ein verträgliches Maß zu reduzieren um damit den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten.

In den 60er und 70er Jahren hatten sich in dem damals schon weitgehend bebauten Gebiet Ergänzungen in Art und Maß der Nutzung sinnvoll eingefügt. Zum Teil wurden gebietsuntypische Strukturen in heute nicht mehr nachvollziehbarer Weise (allerdings bewusst) bauleitplanerisch vorbereitet. So die 12-geschossige Hochhausbebauung Ecke Hasselstraße/Paul-Lincke-Weg von 1974 oder der erkennbare Fehlbedarf an Stellplätzen innerhalb der Geschosswohnungssiedlungen (beides im B-Plan Nr. 1), der planerisch in Kauf genommen wurde. In neuerer Zeit ist festzustellen, dass insbesondere aufgrund des engen Grundstücksmarktes, der optimalen Lage Bad Sodens im Rhein-Main-Gebiet und der intensiv gestiegenen Grundstückspreise die Maximalwerte der Bebauungspläne aus den 60er und 70er Jahren ohne Rücksicht auf die städtebauliche Umgebung, die Einfügung und die Folgen, insbesondere im Bereich des ruhenden und fließenden Individualverkehrs, ausgeschöpft werden. Dies kann, will man Fehlentwicklungen vermeiden, nicht mehr hingenommen werden. Durch das Außerkraftsetzen der vorgenannten Bebauungspläne hat sich die Situation dahingehend verschäft, dass sich eine Beurteilung nach § 34 BauGB weitestgehend der

Planungshoheit der Stadt Bad Soden am Taunus entzieht und der Begriff der Einfügung, vor allem vor dem Hintergrund inzwischen realisierter neuerer Vorhaben, großen Interpretationsraum zulässt.

Auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist überwiegend bebaut. Die realisierte Bebauung entspricht in Teilbereichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und soll zukünftig festgeschrieben werden. In Teilbereichen weist die realisierte Bebauung jedoch eine deutlich niedrigere Ausnutzung der Grundstücke, im Vergleich zu der im "alten" Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7, auf. Der bestehende Charakter dieses Gebietes mit einer deutlich niedrigeren Ausnutzung kann bei einer Neubebauung, die die Festsetzungen voll ausschöpft, empfindlich gestört werden.

Wenngleich die Bebauung im Plangebiet zum größten Teil bereits vollzogen ist, bedarf es einer Überarbeitung und Differenzierung, um ein Entgleiten und damit eine Negativentwicklung des Gebietes zu verhindern, was aufgrund der inzwischen eingetretenen, vorgeschilderten Entwicklung zu befürchten ist.

Insbesondere sind die in den alten Plänen großzügig gefassten Baufenster, die Möglichkeit der Innenbereichsbebauung, die Ermangelung von Wohneinheitenbeschränkung und die weitgehende Festlegung der Baunutzungsverordnungshöchstgrenzen bei den Ausnutzungsmerkmalen Ursache für eine mögliche Fehlentwicklung. Die beiden Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 9, aufgrund eines Mangels in der damals gültigen Hauptsatzung der Stadt zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt, könnten auch bei Rechtskraft in ihren Ausweisungen den heutigen Ansprüchen an die verbindliche Bauleitplanung nicht mehr gerecht werden. Insofern ist eine Neuaufstellung unumgänglich, um so mehr, als durch Baumaßnahmen der letzten Jahre (wie dargestellt) Voraussetzungen geschaffen wurden, die im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB ein Gegensteuern nicht mehr ermöglichen.

Aus vorgenannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung vom 16.2.2000 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 9 bzw. Nr. 9.1 nicht zu "heilen", sondern einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

VERFAHRENSSTAND

Sowohl der Bebauungsplan Nr. 1 "Südwestlich der Hasselstraße" als auch der Bebauungsplan Nr. 9 bzw. Nr. 9.1 "Hübenbusch" gehören (wie bereits angesprochen) zu jenen, die aufgrund eines Mangels in der damals gültigen Hauptsatzung der Stadt Bad Soden außer Kraft gesetzt wurden.

Wie bereits dargelegt, sollten die Bebauungspläne sinnvoller weise jedoch nicht geheilt, sondern neu aufgestellt werden. Die Gründe hierfür wurden zuvor eingehend beschrieben.

Vor diesem Hintergrund wurde mit Datum vom 20.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" für den Bereich zwischen Hasselstraße, Schubertstraße, Niederhofheimer Straße und dem unmittelbar angrenzenden B-Plan "Hübenbusch II" beschlossen. Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung des bisherigen Gebietscharakters, nur zum Teil der mittel- bis langfristigen städtebaulichen Neuordnung entsprechend heutigen Ansprüchen an eine behutsame, nachhaltige Stadtentwicklung.

Nachdem eine Bestandsanalyse durchgeführt und städtebauliche, alternative Konzepte entwickelt wurden, sind diese zunächst im Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus vorgestellt und diskutiert worden. Die Ergebnisse fanden ihren Niederschlag in dem Bebauungsplanvorentwurf, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 02.12.2004 und einer Auslegung in der Zeit vom

03.12.2004 bis 17.12.2004 und die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.11.2004 bis 23.12.2004 erfolgte.

Danach wurden die Ergebnisse der Beteiligung, soweit als möglich und sinnvoll in die Planung zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Insbesondere wurde nach eingehenden Diskussionen die Alternativen einzelner Blöcke verworfen bzw. bestätigt und das Ergebnis dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt.

Die im Rahmen der beschlossenen Durchführung der Offenlegung nach § 3 Absatz 2 BauGB notwendige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 21.11.2005 bis einschließlich 23.12.2005 stattgefunden.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen des Planinhaltes, so dass die Planung der Offenlage dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegt werden konnte.

Die Durchführung des Verfahrens nach BauGB vom Juli 2004 erfolgt gem. den in § 233 (1) und § 243 (2) BauGB (Überleitungsvorschriften) getroffenen Regelungen. Das Verfahren wurde bereits 2001 förmlich eingeleitet und wird nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, sofern es bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

LAGE / GRÖßE / GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet, im Südwesten der Kernstadt gelegen, deckt ausschließlich bebaute Lagen ab und erfasst ca. 21,4 ha.

An das Plangebiet grenzen an:

im Norden

Wohn- und Mischbebauung.

im Osten

Wohnbebauung und öffentliche Grünfläche (Spielpark),

im Süden

Wohnbebauung und

im Westen

Friedhof und Wohnbebauung,

jeweils durch Ortsstraßen vom Gebiet getrennt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer südöstlich exponierten leichten Hanglage in einer Höhenlage von ca. 137,00 m bis ca. 164,00 m über NN und fällt von Westen nach Osten ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden durch die Hasselstraße, im Osten durch die Schubertstraße, die jeweils zum Plangebiet gehören, im Westen durch die Niederhofheimer Straße, die nicht zum Plangebiet gehört und im Süden durch die nördliche Grenze des unmittelbar anschließenden Bebauungsplanes "Hübenbusch II" begrenzt.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Aus den Darstellungen der für die Bauleitplanung verbindlichen Raumordnungsplanung und Flächennutzungsplanung ergeben sich Bindungen, die bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet wurden.

REGIONALPLAN / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist sowohl in der Siedlungsflächendarstellung des Regionalplanes Südhessen 2000 enthalten als auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des PVFRM von 2002 als Mischbau-, Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche dargestellt; lediglich für Teilbereiche entlang der Hasselstraße werden abweichend vom Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, entsprechend der tatsächlichen Entwicklung dieses Gebietes ausgewiesen.

Als weitere Fachplanungen sind der Verkehrsrahmenplan der Stadt Bad Soden am Taunus sowie der Landschaftsrahmenplan (beide von 1989) ergänzende Grundlage für die planerische Überarbeitung des Bebauungsplanes.

LANDSCHAFTSPLAN UVF

Der Landschaftsplan des Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche mit "Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen (Bestand Juli 1991)" dar mit Ausnahme der Flurstücke 492 und 493/1 (Einkaufsmarkt und Autohaus), sowie der Flurstücke 453 und 456, auf denen eine Erhöhung der Durchgrünung vorgesehen ist.

Im Bereich Niederhofheimer Strasse 13-17 ist eine Baumreihe als lineares Biotopvernetzungselement entlang der Straße dargestellt.

ZIELSTELLUNG DER NEUPLANUNG

Die "alten" Bebauungspläne weisen überwiegend ein allgemeines Wohngebiet mit 2- bis 3geschossiger, vereinzelt 4- bis 6-geschossiger und städtebaulich nicht begründbar, eine
Teilfläche mit 12-geschossiger Bebauung aus. Die Ausnutzungsziffern liegen zumeist bei
GRZ/GFZ 0,4/0,7 bzw. 0,3/1,0. Eine Baugrenze ist meist nur straßenseitig und ohne Beschränkung der Bautiefe festgesetzt. Die relativ hohe Ausweisung mit einer GRZ von 0,4
und einer GFZ von 0,7 bzw. GRZ 0,3 und GFZ 1,0 in Verbindung mit der Tatsache, dass die
Blockinnenbereiche in keiner Weise von einer Bebauung freigehalten werden können, ermöglichte mit Ausnahme des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 9 eine tiefe und relativ dichte Bebauung der Grundstücke bis in die Blockinnenbereiche hinein.

In überwiegenden Teilen des Gebietes ist jedoch die derzeitige Ausnutzung deutlich niedriger als sie nach den Festsetzungen des "alten" Bebauungsplanes Nr. 1 möglich war. Dies sollte als Maßstab für eine künftige behutsame Entwicklung gesehen werden.

Dies entspricht nicht nur den Wünschen vieler Anwohner, sondern auch einer sinnvollen Entwicklung innerhalb des Gesamtgefüges der Stadt. Zukünftig sollen die noch vorhandenen Blockinnerbereiche freigehalten und eine weitere Verdichtung auf ein verträgliches Maß, welches sich auf Ergänzung bzw. geringfügige Erweiterungen konzentriert, reduziert werden mit dem Ziel der Erhaltung des bisherigen Gebietscharakters. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzungseinschränkung, die Limitierung der Wohneinheiten und des Verkehrsaufkommens unabdingbar. Auch daher soll der Bebauungsplan Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" neu aufgestellt werden. In Teilbereichen bieten sich zwar behutsame Nachverdichtung bzw. Umstrukturierung an, die im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung in Alternativen dargestellt, aber nach eingehender Diskussion und Abwägung verworfen wurden.

Dies gilt insbesondere auch für die künftige Behandlung der Eckbereiche Paul-Lincke-Weg/ Händelstraße und Walter-Kollo-Straße/Niederhofheimer Straße, deren städtebauliche Beurteilung ebenfalls in Alternativen zur Diskussion gestellt wurden und deren in den Bebauungsplan übernommenes Ergebnis ebenso wie beim Mischgebiet MI 3 (Schubertstraße/ Hasselstraße) als langfristige Maßnahmen zu sehen sind.

Die vorab erwähnten alternativen Lösungsansätze basierten auf einer Bestandsanalyse, die die wesentlichen Konfliktbereiche darlegte und zur Diskussion stellte.

In den meisten, überwiegend bebauten und bauleitplanerisch abgedeckten Gebieten beschränkt sich die konzeptionelle Entwicklung auf geringfügige Ergänzungen bzw. auf die im jeweiligen Gebietscharakter entsprechende Eingrenzung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten, wobei eine behutsame, sinnvolle Ergänzung durchaus möglich ist, eine Ausweitung jedoch unterbunden werden soll. Insbesondere soll eine weitere Verdichtung, welche zu einer Überforderung des Gebietes führen würde, ausgeschlossen werden.

Mit der Bebauungsplanaufstellung, deren vorrangiges Ziel die städtebauliche Ordnung des Gesamtgebietes ist, will die Stadt Bad Soden am Taunus somit im gebietsverträglichen Umfang der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Bad Soden Rechnung tragen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere behutsame Entwicklung schaffen.

Der Plan geht dabei auf die vorhandene, wie auch auf die angrenzende Nutzung ein und wird den Bedürfnissen und Gegebenheiten an heutiges Wohnen und Arbeiten gerecht. Vorrangige Zielsetzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist daher, im Rahmen gewisser Erweiterungsmöglichkeiten den Orts- und Gebietscharakter zu wahren bzw. wahrend zu ergänzen.

Dabei soll vor allem für die Zukunft das Ansiedeln störender Nutzungen, die sich nach Art und Maß nicht in die Umgebung einfügen, verhindert werden, um die Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich dabei an der historisch gewachsenen Nutzung und nicht an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung orientieren.

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit der Planung sind (wie bereits angesprochen) vereinzelt langfristige Umstrukturierungskonzepte vorgeschlagen, deren Umsetzung nur bei Abriß zum Tragen kommt. Hier wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Objekte Bestandsschutz genießen, innerhalb dessen auch erhaltende und in gewissem Umfang auch ergänzende Maßnahmen zulässig sind, und dass die Konzeption lediglich verhindern will, dass bei völliger Neuorientierung keine entsprechende Einfügung in das historisch gewachsene Bild erfolgt.

PLANERISCHE GESTALTUNG

Aufgrund der überwiegend vollzogenen Bebauung im Plangebiet kann mit dem vorgelegten Bebauungsplan auf die generelle Wirkung des Baugebietes, auf das Orts- und Landschaftsbild, nur bedingt Einfluss genommen werden, sodass im Wesentlichen korrigierende, heutigen Ansprüchen an Stadtstruktur, Stadtraum, Wohn- und Arbeitsqualität entsprechende Kriterien in den Plan aufgenommen wurden. Art und Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber den alten Bebauungsplänen insoweit geändert, als sie den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wurde bzw. in Berücksichtigung der künftigen Entwicklung eine städtebauliche Ordnung herstellen soll. Lediglich für die bereits erwähnten, unbefriedigenden Situationen in den vorerwähnten Bereichen wurden Alternativen, die eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung dieser Bereiche aufzeigen, im Vorverfahren entwickelt und zur Diskussion gestellt.

Der Bebauungsplan resultiert aus dem Ergebnis der Diskussionen zu den städtebaulichen Konzepten, wobei er die Rahmenbedingungen in Form der vorhandenen und der umgeben-

den Bebauung gleichermaßen aufnimmt wie die Forderungen, die sich aus der Entwicklung der letzten Jahre und aus den vorgenannten übergeordneten Fachplanungen ergeben.

Für den vorliegenden Plan wurde daher davon ausgegangen, dass folgende Bebauung für die künftige Entwicklung zugrunde zu legen ist:

- überwiegend 2- bis 3-geschossige, nur bedingt 4-geschossige Bebauung,
- offene Bauweise,
- in der Regel als Einzel- bzw. Doppelhäuser,
- mit einer Einschränkung der Wohneinheiten (abhängig von Grundstücksstruktur und Lage zum Stadtzentrum),
- bei in der Regel max. 16 bis 18 m langen und max. 16,00 m tiefen Baukörpern, abgesehen von der Bebauung der Gemeinbedarfsflächen und des Mischgebietes MI 3,
- als Blockrandbebauung.

Gebietsuntypische Baumaßnahmen, resultierend aus mangelnder Planungssicherheit bzw. der Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BauGB, die den Maßstab erkennbar sprengen, aber auch solche, die nach "altem" Bebauungsplan möglich waren, sich jedoch erkennbar nicht einfügen, genießen zwar Bestandsschutz, können jedoch nicht richtungsweisend für die künftige Entwicklung sein und sind insofern nur bedingt, teilweise mit Reduzierung der Baufenster, teilweise mit Verschiebung der überbaubaren Flächen, ggf. auch mit Reduzierung der Geschoßzahl bei annähernder Beibehaltung der GFZ, insbesondere aber mit Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten und zum Teil der Ausnutzungsmerkmale, in die Planung aufgenommen worden.

Dies vor dem Hintergrund, dass sie sichtbarer Anlass für die Notwendigkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes waren.

Dabei ist anzumerken, dass der Bestandsschutz sich nicht nur auf die Erhaltung der vorhandenen Gebäude bezieht, sondern nach Rechtsprechung auch auf den Wiederaufbau nach nicht durch den Eigentümer zu vertretenden Ereignissen und höhere Gewalt (Feuer, Blitzschlag, Erdbeben etc.) und somit kein Vermögensschaden bzw. unzumutbare Härte eintritt.

Dies gilt in gleicher Weise für die nach "altem" Bebauungsplan zulässige 1-geschossige Bebauung der Innenbereiche, die nur in Teilen des Plangebietes vollzogen wurde. Hier stellt der Plan lediglich die genehmigten ausgeführten Maßnahmen als Bestand dar, wenngleich auch hier auf eine Ausweisung vor vorgeschildertem Hintergrund verzichtet werden könnte.

Die Planung sieht daher vor, mit einer insbesondere in den Blockinnenbereichen durchgrünten, offenen, überwiegend 1- bis 2-geschossigen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit ausbaubaren Dachgeschossen die überwiegend das Gebiet prägende Bebauung aufzugreifen und je nach Grundstücksgröße und Lage zum Stadtkern hin eine Staffelung der Dichte im Regelfall über die Wohneinheitenbegrenzung vorzunehmen.

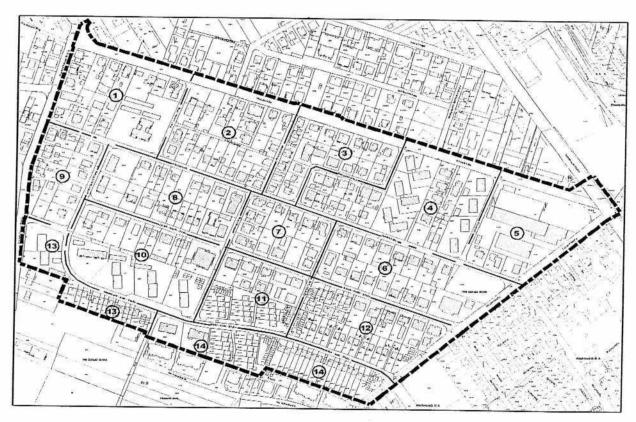
Die in der Regel 5 m tiefen Vorgartenbereiche, die sich im gesamten Plangebiet wiederfinden, werden als "besondere nicht überbaubare Flächen" dem Gebietscharakter entsprechend unter besonderem Schutz und in ihrer Nutzung eingeschränkt ausgewiesen. Dies trägt wesentlich für das Ortsbild, die Ausgestaltung des Straßenraumes und den Gesamtgebietscharakter bei.

Insgesamt wird, ebenfalls aus der Entwicklung des Gebietes begründet, gegenüber den "alten" Bebauungsplänen planungsrechtlich eine Reduzierung der Ausnutzungsmerkmale angestrebt, um somit langfristig eine bessere Einfügung vorzubereiten, ohne dabei den Bestand in Frage zu stellen. Dabei wird in weiten Teilen aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Grundstücksstrukturen auf die Möglichkeit der Ausweisung von Grundflächen gegenüber Grundflächenzahlen nach Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um künftig eine

städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, da ansonsten die Maßstäblichkeit der Gebäude nicht sichergestellt werden kann.

Die Planung berücksichtigt die ortstypischen Baustrukturen, das Landschaftsbild innerhalb bebauter Strukturen, was sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch vernünftig erscheint, um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu treten, um auf den Wohnraumbedarf der Stadt zu reagieren und um auf die vorhandene und anschließende Bebauung Bezug zu nehmen.

Durch die Vielzahl vorab erwähnter Bindungen, vor allem aber bedingt durch die überwiegend vorhandene Nutzung, bleibt für Bebauungsalternativen nur geringer Spielraum. Lediglich die Blöcke 1 und 5 bedürfen wie nachfolgend näher dargestellt für ihre mittel- bis langfristige Entwicklung einer Neustrukturierung bzw. Neuordnung, für Block 4 wäre dies wünschenswert, jedoch kaum umsetzbar, daher wurde hier auf eine Neuordnung zu Gunsten des Bestandes verzichtet.



ZU DEN STÄDTEBAULICHEN ALTERNATIVEN

Bedingt durch die bereits erwähnten Vorbedingungen bleibt für Bebauungsalternativen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der vorhandenen Bebauung (außer unterschiedlicher Verdichtungsintensität für die bebauten Bereiche) nur eine sinnvolle, behutsame und integrierende Ergänzung, ansonsten jedoch wenig Spielraum. Insofern ist der Inhalt des Bebauungsplanes weitgehend vorbestimmt.

Des weiteren ist eine Berücksichtigung der Topographie und des Straßennetzes bzgl. der Anordnung der Gebäude, einschl. der Garagen und Stellplätze sowie bzgl. der Verkehrserschließung unumgänglich und daher bestimmend für die städtebauliche Gestaltung.

Die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes entwickelten Nutzungs- und Gestaltungsmerkmale bauen allesamt auf dieser Erkenntnis auf und schlagen sich in dem dargestellten Bebauungsplan nieder.

Mittel- bis langfristig neu zu ordnende Blöcke bzw. Blöcke für behutsame Nachverdichtung

Block 1

Für den Block zwischen Hasselstraße, Paul-Lincke-Weg, Händelstraße, insbesondere die Ecke Händelstraße/Paul-Lincke-Weg, bietet sich mittel- bis langfristig eine Neuorientierung dahingehend an, dass die 12-geschossige, gebietsuntypische Bebauung langfristig durch eine maximal 3- bis 4-geschossige Blockrandstruktur (bei annähernd gleicher Ausnutzungsziffer) ersetzt wird, die sich in die umgebende, angrenzende Bebauung einfügt.

Die Mischgebietsstrukturen sollten lediglich, wie historisch entwickelt, entlang der Niederhofheimer Straße aufrecht erhalten werden. Für den Bereich um den Paul-Lincke-Weg, die Händelstraße und den Blockinnenbereich bot sich die Festschreibung entsprechend der tatsächlichen Entwicklung auf allgemeines Wohngebiet an. Im Zusammenhang mit der langfristigen Neuorientierung ist auch eine innerquartierliche private oder öffentliche Erschließung des Blockinnenbereiches, bei Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen, denkbar.

Dies gilt gleichermaßen auch für den Block 9, auch hier bot sich die Reduzierung der Mischgebietsstrukturen auf die historisch gewachsenen Teile zugunsten einer Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes an.

Blöcke 4 und 10

Der Block 4 verlässt neben dem südlichen Teil des Blockes 10 als Einziges die sonst innerhalb des gesamten Gebietes, aber auch in der Kernstadt immer wieder anzutreffenden Blockrandstrukturen durch Geschosswohnungsbauten der 60er Jahre, die keinerlei Bezug zum Umfeld aufnehmen.

Während für den Block 10, bei dem gleichermaßen wie im Block 4 innerhalb der Geschosswohnungsbebauung ein hohes Stellplatzdefizit zu verzeichnen ist, durch geringfügige Nachverdichtung bei gleichzeitiger Schaffung von Tiefgaragen, mittel- bis langfristig eine stadtgestalterische, wie funktionale Aufwertung möglich erscheint, schließt sich dies im Block 4 aufgrund der beengten Verhältnisse, insbesondere aber aufgrund der kleingliedrigen Bebauung in der Quartiersmitte, nahezu aus.

Die im Vorverfahren zur Diskussion gestellten Alternativen für den Block 4:

 Ergänzende Blockbebauung innerhalb der vorhandenen Strukturen, wobei die bestehende 1- bis 2-Familienhausbebauung Bestandsschutz genießt, jedoch langfristig nicht festgeschrieben werden sollte.

bzw.

 Völlige Neuorientierung unter Fortsetzung des Humperdinckweges in Richtung Leharweg und Schaffung neuer Blockrandstrukturen, vorrangig als Geschosswohnungsbau entlang der Hasselstraße, als Einzelhausbebauung entlang der Händelstraße,

wurden nach eingehender Abwägung verworfen. Somit erfolgte lediglich eine Festschreibung des Bestandes.

Bei dem bereits angesprochenen südlichen Teil des Blockes 10 wäre eine gewisse Verdichtung, insbesondere bei Schaffung von Parkraum unter der Erde, denkbar, wobei durch Ausbau und Aufwertung der privaten Erschließungsflächen der Block gegliedert, eine rückwärtige Erschließung der Bebauung Joseph-Haydn-Straße ggf. durch bauliche Verdichtung ermöglicht würde. Auf die angesprochene Nachverdichtung wurde bei dem Bebauungsplan verzichtet, jedoch die Voraussetzung für die Sicherung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vorbereitet.

Block 5

Für das Quartier zwischen Hasselstraße, Schubertstraße und Händelstraße, welches nach dem alten Bebauungsplan als Mischgebiet entwickelt wurde (wenngleich nicht wie gewünscht und sinnvoll als 4-geschossige Randbebauung), bietet sich als mittel- bis langfristige Entwicklung die Stärkung als Mischgebiet an; wobei darauf geachtet werden sollte, dass die Erschließung des Gebietes von der Königsteiner Straße kommend erfolgt und die angrenzenden Wohngebiete, insbesondere der Leharweg und der untere Teil der Hasselstraße, nicht den Verkehrsbelastungen des Mischgebietes ausgesetzt werden. Die dargelegten Alternativen, insbesondere die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte, zeigen die Entwicklungsmöglichkeiten vor diesem Hintergrund, wobei beachtet wurde, daß durch eine vorgelagerte Grünzone stadtgestalterisch, wie verkehrstechnisch verbesserte Anbindungsmöglichkeiten an die Königsteiner Straße möglich werden.

Block 6

Die angrenzende Eckbebauung Schubertstraße/Händelstraße (Block 6) soll die bisherige Nutzungsbrache, derzeit als Kfz-Abstellplatz genutzt, teils durch Wohnbebauung, teils durch Gemeinbedarfsflächen für ein Gemeindezentrum, aufwerten und den Übergang zwischen den vorbeschrieben Mischstrukturen und den angrenzenden Wohngebieten darstellen; wobei die Bebauung den Maßstab den umgebenden Baustrukturen aufgreifen soll, was durch ergänzende Festsetzungen, auch für die Gemeinbedarfsflächen, gesichert wird.

Block 13

Der Bereich entlang der Niederhofheimer Straße und der westlichen Hasselstraße bedarf als Übergang zur Altstadt bzw. zum Stadtkern Bad Sodens in Art und Maß der Nutzung, wie in Gestaltung besonderer Betonung. Dies wird auch in den übrigen Bebauungsplänen der Innenstadt zur Stärkung des Stadtkerns verfolgt.

Für den vorbeschriebenen Bereich gilt dies in besonderem Maße, da durch die vorhandene Bebauung sowie die angrenzende Bebauung Maßstäbe gesetzt sind, die einen Übergang zu der weniger verdichteten und niedriger geschossigen Wohnbebauung erfordern, um so mehr, als es sich hier entlang der Hasselstraße um die Abgrenzung zum Zentrum und entlang der Niederhofheimer Straße um einen wesentlichen Stadteingang in den eigentlichen Stadtkern handelt. Dabei greift die Bebauung am Westrand des Blockes 13 die Blockrandstrukturen entlang der Niederhofheimer Straße nicht auf. Der Bebauungsplan bietet hierfür bedingt die Möglichkeit einer langfristigen Aufwertung.

Bereich, die der Stadterhaltung bzw. dem Denkmalschutz unterliegen

Die Blockrandbebauung der Blöcke 2 und 3 (WA 5 und WA 6) entlang der Heinrichstraße wurden gemäß § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB durch Planzeichen 14.2 und 14.3 gekennzeichnet, in denen Gesamtanlagen (Ensemble) und Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen dargestellt sind. Sie unterliegen den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, nur insoweit als sie denkmalschutzrechtliche Belange ergänzen bzw. diesen nicht entgegen stehen. Ansonsten unterliegen sie der Beurteilung im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

Übrige Blöcke

Die übrigen Wohngebiete sind weitestgehend als unproblematisch anzusehen. Hier können durch geringfügige Ergänzungen, insbesondere Nutzungseinschränkungen und Gestaltungsregelungen sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs Verbesserungen erzielt werden.

Die Gemeinbedarfsflächen an der Ecke Händelstraße/Schuberstraße/Joseph-Haydn-Straße sowie im südwestlichen Bereich der Joseph-Haydn-Straße dienen vorhandenen bzw. geplanten kirchlichen Einrichtungen. Ihre Ausweisung sichert den Bestand auch künftig. In erstgenanntem Fall dienen sie auch der Ergänzung.

BAUSTRUKTUREN / ÖKOLOGISCHES BAUEN / ENERGIESPARENDES BAUEN

Durch die Stellung der Baukörper und die gewählte Darstellung der überbaubaren Flächen und zulässigen Dachneigungen sind, soweit möglich, die Grundvoraussetzungen für ökologisch orientiertes, energiesparendes Bauen auch in den überwiegend bebauten Gebieten gegeben. Die überbaubaren Flächen ermöglichen im Wesentlichen annähernd quadratische Grundformen, die bei geringstem Außenhüllenaufwand (Außenwände, Dach) die optimalste Flächennutzung gewährleisten und somit bei den Erstellungskosten wie bei der Unterhaltung kostensparendes Bauen ermöglichen.

Durch die Lage an einem südostexponierten Hang ist der Einsatz von Solarflächen bedingt möglich und sollte sinnvollerweise in Erwägung gezogen werden.

In Verbindung mit den Festsetzungen bezüglich der Freiflächennutzungen, des Versiegelungsgrades, der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Regenrückhaltung, etc. sind Voraussetzungen für kostengünstige, ökologische, energiesparende Bebauungen gegeben, ohne die Realisierung von Bauvorhaben im herkömmlichen, konventionellen Stil auszuschließen.

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der überwiegend aus der vorhandenen Nutzung und der umgebenden Bebauung entwickelte Bebauungsplan regelt grundlegend die Erschließung, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung in Form von Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse, die max. Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes und der Ausgleichsflächen und den Anschluss an die vorhandene Bebauung und die gestalterischen Merkmale.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bereits im Rahmen der Beschreibung zur Ausgangslage wurde dargestellt, dass die Art der Nutzung durch die vorhandene Bebauung, orientiert an der gemeindlichen Gesamtentwicklung, überwiegend als Wohngebiet vorgegeben ist. Dementsprechend weist der Bebauungsplan ausschließlich Wohngebietsflächen sowie vereinzelt Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen aus.

Lediglich Teilflächen in Block 1 und 9, sowie der Block 5 sind entsprechend der historischen Entwicklung und der heutigen Nutzung als Mischbauflächen ausgewiesen. Gleiches gilt für die kirchlichen Zwecken zugeordneten Gemeinbedarfsflächen.

Die Festsetzungen innerhalb der Mischgebiete sollen der Stärkung des Stadtkernes und der Bindegliedfunktion dienen. Dabei soll insbesondere die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe den urbanen Charakter stärken.

Künftig soll das Plangebiet in überwiegend 2-geschossiger, vereinzelt - nur in Teilen am Übergang zum Zentrum - maximal 3-geschossiger, offener Bebauung bebaut werden. Durch die Erhaltung ausreichender Grünanteile soll sowohl ökologische Behutsamkeit, als auch ein wirtschaftlicher Umgang mit den geringen Baulandreserven der Stadt erreicht werden.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vertretbaren Dichten und nimmt Bezug auf die vorhandenen bzw. angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebiete, wobei die Ausnutzungsmerkmale durch Beschränkung auf gebietstypische Bebauung bewusst geringer gehalten wurden, als dies nach dem "alten" Bebauungsplan möglich war. Somit liegt es in allen Teilgebieten unter der nach Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Ausnutzung.

Die Bebauung im Gesamtgebiet, überwiegend nach alter Bauleitplanung, erst in den letzten Jahren nach § 34 BauGB bzw. Bundesbaugesetz entwickelt, wird weitestgehend zugrunde gelegt; nur bedingt sind Entwicklungspotentiale vorgesehen, die jedoch bei weitem nicht die Obergrenzen des alten Bebauungsplanes bzw. zwischenzeitlich realisierte Bauvorhaben (an diesen Werten orientiert) erreichen. In Fällen extremer Verdichtung und Baukörperentwicklung wurden die Baugrenzen auf das städtebaulich wünschenswerte Maß, ungeachtet des Bestandsschutzes der Objekte - wie bereits dargestellt - zurückgenommen.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen, die Festlegung der Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen, orientiert an den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, ist das künftige Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Dabei wurde auf die vorhandene Bebauung insoweit Bezug genommen, als sowohl Trauf- und Firsthöhe, als auch Dachform und Dachneigung das ortsübliche Maß nicht überschreiten.

Die Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) beziehen sich ausschließlich auf die Gebäude. Stellplätze, Garagen und weitere Versiegelungen durch Zuwegungen werden hier nicht eingerechnet.

Auf Ausweisung einer GFZ wurde gänzlich verzichtet, da wie vorab beschrieben durch Trauf-/Firsthöhe und Dachneigung sowie Zahl der Vollgeschosse die Baukörper eindeutig definiert sind und in Verbindung mit der Wohneinheitenbeschränkung, die zum Teil in Allgemeinen Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen vorgenommen wurde, kein Ausufern möglich ist.

Aufgrund der erheblichen Größenunterschiede der Grundstücke wurden bei einer Vielzahl von Bereichen maximale Grundflächen (GR) festgesetzt, wodurch sichergestellt wird, dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können.

Die Wohn- und Mischgebiete sind in der Regel als 2-geschossige Blockrandbebauung, in meist offener, nur vereinzelt geschlossener Bauweise, bei einer Ausnutzung von überwiegend GRZ 0,25 bis 0,3 bzw. Grundflächen vergleichbarer Größenordnung dargestellt. Nur in städtebaulich begründeten Ausnahmen, wie dem Übergang zum Stadtzentrum oder dem Mischgebiet MI 3, ist auch 3-geschossige Bebauung zzgl. Dachausbau denkbar. Ihre Zuordnung orientiert sich vorrangig an der Entscheidung der künftigen Nutzung resultierend aus der historischen Entwicklung.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Bei den nicht überbaubaren Flächen bzw. den besonderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Befestigung getroffen. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Zufahrten sowie Nebenanlagen ist hier nur eingeschränkt zulässig bzw. in Teilen gar nicht. Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken; Flächenversiegelung darf nur begrenzt vorgenommen werden.

Durch entsprechende Festsetzungen werden Mindestgrünanteile, Mindestanteile nicht zu versiegelnder Flächen und Pflanzgebote für die Freiflächen gesichert.

BODENVERSIEGELUNG

Regelungen zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1 (5) Baugesetzbuch wurden im Rahmen der planungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen getroffen.

RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS GEM. § 51 ABS. 3 HWG

Die Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wurde soweit wie möglich innerhalb der Festsetzungen nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) geregelt. Über die Verwendung als Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung hinaus ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen nicht möglich.

TRINKWASSERSCHUTZ / HEILQUELLENSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bad Soden und im Trinkwasserschutzgebiet - weitere Schutzzone III A der Tiefbrunnen I bis III der Stadtwerke Bad Soden am Taunus - Wasserwerk Sulzbacher Straße. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

VERKEHRSERSCHLIEßUNG / VERKEHRSFLÄCHFN

Das Gebiet ist über die Erschließungsstraßen Hasselstraße, Schubertstraße, Händelstraße und Walter-Kollo-Straße an die Niederhofheimer Straße und die Königsteiner Straße und somit in westlicher und südlicher Richtung überörtlich an die B 8 angebunden; in nordöstlicher Richtung ebenfalls über die Niederhofheimer Straße und die Königsteiner Straße an den Stadtkern. Der Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom Gebiet kann somit ungestört auf innerörtlichen Verkehrswegen ohne Belastungen der Innenstadt geführt werden.

Die zusätzliche Belastung durch die Nachverdichtung ist aufgrund der Einschränkungen der maximal möglichen Wohneinheiten als verträglich und gegenüber der derzeitigen Rechtslage als minimierend einzustufen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt durch Wohn- bzw. Sammelstraßen, die vereinzelt verkehrsberuhigt ausgebaut sind. Die Gliederung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – wird bewusst nicht in den Plan aufgenommen. Sie bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, ebenso eine eventuelle Ausweitung dieser Flächen im Plangebiet.

Für den Knotenpunkt Königsteiner Straße/Hasselstraße/Schubertstraße stellt der Verkehrsrahmenplan von 1989 die Forderung die Verlegung der Einmündung Hasselstraße/ Schubertstraße ggf. eine Zusammenfassung mit rechtwinkliger Einmündung in die Königsteiner Straße (Maßnahme innerhalb des Bebauungsplanes, in Abstimmung mit dem B-Plan Nr. 50) evtl. auch als Kreisverkehr zu überprüfen. Der Bebauungsplan sichert hierfür planungsrechtlich durch Ausweisung entsprechender Verkehrsflächen ohne Gliederung, die der Prüfung und Ausbauplanung vorbehalten bleibt, zukünftige Entwicklungsfähigkeit.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend in Garagen und auf oberirdischen Stellplätzen, die in der Regel den Objekten unmittelbar zugeordnet werden, dies innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen bzw. den überbaubaren Flächen bzw. eingeschränkt innerhalb der nicht überbaubaren Flächen. Öffentliche Stellflächen sind teils ausgewiesen teils innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Ihre genaue Lage bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

In den Wohngebieten wird der ruhende Verkehr in Garagen, oberirdischen Stellplätzen, ggf. in Tiefgaragen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind Tiefgaragen gemäß der Plandarstellung bzw. den textlichen Festsetzungen zulässig.

Durch Ausweisung von Tiefgaragenflächen in den Mischgebieten und innerhalb der vorgenannten WA-Flächen in Verbindung mit den vorgenannten Maßnahmen werden große Teile des Gebietes verkehrsberuhigt bzw. der ruhende Verkehr ohne Störung des Stadtbildes untergebracht.

Im Bereich der Mischbaufläche MI 1 und MI 3 und den Wohnbauflächen WA 2, WA 3, WA 10 bis 12, WA 15, WA 20 (Ecke Johann-Strauß-Straße/Händelstraße/Joseph-Haydn-Straße) und WA 21 kann jeweils eine gemeinsame Tiefgarage den Bedarf abdecken und durch die Lage der Zu- und Abfahrt für wesentliche Beruhigung im Plangebiet sorgen.

Die Versorgung durch den ÖPNV kann als gut angesehen werden. Durch die Stadtbus-Linie 828 ist das Gebiet an den Bahnhof Bad Soden und von hier über die S-Bahn-Linie 3 und die RMV-Regionalbahn-Linie 13 (betrieben von der Frankfurt-Königsteiner-Eisenbahn – FKE) sowie die Buslinien 802, 803 und 812 (ebenfalls betrieben von der FKE) optimal an das regi-

onale ÖPNV-Netz angebunden; alle genannten Bahn- und Buslinien gehören zum Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV). Eine Ausweitung ist aufgrund der B-Plan-Entwicklung nicht notwendig.

VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und die angrenzenden Straßen, wie oben dargestellt, verkehrstechnisch sowie ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Zur Gebietserschließung gehören die Entwässerung im Mischsystem, die Wasserleitungen in den Straßen sowie die Erschließung mit Energieversorgung (Gas, Strom) und Telekommunikation.

Die Sicherung der Einrichtungen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt durch Festlegungen von Leitungsrechten.

Die Straßenentwässerung und die Überläufe der Zisternen werden an die Kanalisation angeschlossen.

Im Planungsgebiet ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit keiner Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen, da die Ausnutzungsmerkmale erheblich unter denen der "alten" Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 9 liegen und zudem zum Teil Wohneinheitenbeschränkungen vorgenommen werden. Auch die behutsame Ergänzung in den bebauten Quartieren kann zu keiner Erhöhung der Einwohnerzahlen gegenüber der nach altem Planungsrecht zulässigen führen. Der Entwässerungsentwurf der Stadt berücksichtigt das Gebiet bereits, daher leiten sich keine weiterreichenden Anforderungen an die Erschließung ab.

Jedes einzelne Wohngebäude erhält zur Grundstücksbewässerung und zur Brauchwasserentnahme eine Zisterne mit einem nutzbaren Speicherraum für ca. 50 l/qm bzw. 25 l/qm projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3 cbm.

Bezüglich der Wasserversorgung wird auf den Entwurf der Stadt Bad Soden am Taunus verwiesen, wonach die Wasserversorgung des Gebiets und deren Unschädlichkeit für die Gesamtversorgung der Stadt sichergestellt ist.

ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit Energie (Gas, Strom) und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Energiesparende Maßnahmen, wie Solaranlagen, sind nicht nur zulässig; sie sind soweit wie möglich erwünscht.

LÄRMSCHUTZ

ZUSAMMENFASSUNG DER GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME P 05045 DER GSA-LIMBURG:

Von Seiten des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurde innerhalb der vorgezogenen Beteiligung darauf verwiesen, dass die in unmittelbarer Nähe der Niederhofheimer Straße befindliche Bebauung Geräuschbelastungen während der Tageszeit zwischen 60-65 dB(A) und nachts zwischen 50-55 dB(A) ausgesetzt ist. Es wurde angeregt im Rahmen einer Gutachtlichen Stellungnahme zu prüfen, ob in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Auf Grund dieses Hinweises wurden von der GSA-Limburg Untersuchungen durchgeführt, die zeigen, dass die zur Niederhofheimer Straße randlagige Wohnbebauung auf der zur Straße hinweisenden Fassaden in der Größenordnung zwischen 64-67 dB(A) zur Tageszeit und 57-59 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind. Für die Bebauung der 2. Baureihe bzw. für zurückgezogene Gebäude kommen die Belastungswerte in der Größenordnung von tags 55-57 dB(A) (bei fehlender Vorderbebauung) und nachts in der Größenordnung von 47 dB(A) bis 49 dB(A) zum Liegen.

Für den "Inneren" Bereich der Bebauung zwischen Niederhofheimer Straße und Johann-Strauß-Straße/Paul-Lincke-Weg betragen die Geräuschimissionsbelastungen zur Tageszeit < 55 bzw. zur Nachtzeit < 45 dB(A).

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen basieren auf aktuell erhobenen Verkehrszahlen der Niederhofheimer Straße, einschließlich angrenzender Nebenstraßen. Im Rahmen einer Hochrechnung wurde das Tagesverkehrsaufkommen der Niederhofheimer Straße in den berücksichtigten Streckenabschnitten mit

Qz ≈ 9.800 Fahrzeuge/d

berechnet. Der Lkw-Anteil mit Fahrzeugen > 2,8 t beträgt p = 2 %.

Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse anhand der Planungsempfehlungen der DIN 18005 "Schallschutz im Hochbau" für Mischgebiete

tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

bzw. Allgemeine Wohngebiete

tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

zeigt, dass diese randlagig zur Niederhofheimer Straße auf den zur Straße hinweisenden Fassaden nicht eingehalten werden können. Lediglich die Gebäuderückseiten zeigen Belastungswerte unterhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005.

Die ergänzend - zur Kennzeichnung der Grenzen schädlicher Umwelteinwirkungen - herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für

Mischgebiete tags 64 dB(A) nachts 54 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A)

nachts 49 dB(A)

werden auf den zu der Straße hin orientierten Fassaden der Wohngebäude ebenfalls überschritten.

Auf Grund der räumlichen Verhältnisse/Stellung der Gebäude im Straßenverlauf lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen Straße und Bebauung nicht realisieren. Darüber hinaus wäre die Wirkung solcher "aktiver" Schallschutzmaßnahmen bei noch städtebaulich vertretbaren Höhen für Obergeschosse stark eingeschränkt wirksam bzw. nicht mehr wirksam.

Für die zur Straße nächstgelegenen Gebäude im Untersuchungsbereich wurden nach dem Verfahren der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die Lärmpegelbereiche berechnet. Anhand der Zuordnung der Gebäude in die Lärmpegelbereiche ist – gebietsunabhängig - bei Neubauten bzw. bauantragspflichtigen Umbauten der passive Schallschutz für die Gebäude

im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Im Lärmpegelbereich \geq III sind die Schallschutznachweise dabei Gegenstand der Bauantragsunterlagen.

Für Fassaden im Lärmpegelbereich IV betragen die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile

Im Falle einer Zuordnung in den Lärmpegelbereich III

erf.
$$R'_{wres} = 35 dB$$
.

Die Anforderungen an die Fensteranlagen erreichen dann bei Fensterflächenanteilen an der Außenfassade des jeweiligen Wohnraumes zwischen 20-50 % bei einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV

und im Falle der Zuordnung in den Lärmpegelbereich III

erf.
$$R'_{wres} = 30-32 dB$$
.

Für die unmittelbar am Verkehrsweg gelegenen Gebäude wird darüber hinaus empfohlen, schallgedämmte Lüftungselemente in Verbindung mit Schallschutzfenstern zu verwenden, sodass die Fensteranlagen, insbesondere zur Nachtzeit, geschlossen gehalten werden können ohne die raumlufthygienische Situation negativ zu beeinträchtigen.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Näheres ist der Gutachterlichen Stellungnahme P 05045 der GSA-Limburg vom 22.05.2005 zu entnehmen.

AKTIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Zur Verminderung der Geräuschbelastung der Bebauung im Verlauf der Niederhofheimer Straße können aktive Schallschutzmaßnahmen nach derzeitigem Erörterungsstand auf Grund der gegebenen Platzverhältnisse im Bereich der Mischgebietsflächen MI 1/MI 2 sowie des Wohngebietes WA 14 nicht umgesetzt werden.

Eine Realisierungsmöglichkeit besteht - mit Einschränkungen - für die Fläche WA 21 bei Berücksichtigung des derzeitigen Gebäudebestandes. Legt man der Beurteilung das vorgesehene Baufenster in diesem Bereich zugrunde, ergeben sich jedoch ebenfalls aufgrund der räumlichen Gegebenheiten starke Einschränkungen für die Errichtung von Schallschutzwänden.

Im Bereich **WA 21** muss bei der Erörterung aktiver Schallschutzmaßnahmen auch berücksichtigt werden, dass diese bei Wahrung städtebaulicher Gesichtspunkte nicht so dimensioniert werden können, dass ein ausreichender Schutz für alle Obergeschosse erreicht werden kann. Dies bedeutet, dass ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen auch hier in jedem Falle erforderlich werden.

Auf Grund der gegebenen städtebaulichen Situation werden zum Schutze der benachbart zur Niederhofheimer Straße stehenden Gebäude überwiegend passive Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden müssen.

PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN NACH DIN 4109

Die baurechtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sieht eine Schalldämmung der Umfassungsbauteile eines Gebäudes gegenüber Außengeräuschbelastungen vor.

Hierzu erfolgt die Zuordnung von Siedlungsflächen/Gebäuden in die Lärmpegelbereiche I bis VII.

Entsprechend dem Einführungserlass zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm zu erbringen, wenn a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB) oder

b) der "maßgebliche Außenlärmpegel" 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen beträgt.

Die baurechtlich eingeführte DIN 4109 stellt Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen nicht mehr wahrgenommen werden.

Tabelle 8 der DIN 4109 stellt Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile. Die nachfolgende Tabelle gibt diese Anforderungen auszugsweise wieder.

Auszug DIN 4109:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Au- ßenlärmpegel"	erf. Luftschalldämmung des Außenbauteiles für Aufent- haltsräume in Wohnungen erf. R'w,res
1	bis 55 dB(A)	30 dB
II .	56-60 dB(A)	30 dB
Ш	61-65 dB(A)	35 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB

Die Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" kann durch schalltechnische Berechnungen erfolgen, wobei auf die Berechnungsergebnisse ein Zuschlag von +3 dB(A) vorzunehmen ist.

Anhand der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ist in Höhe der nächstgelegenen Bebauung zur Niederhofheimer Straße von einem Mittelungspegel für die Tageszeit von

$$L_{Aeq} = 64 - 67 \, dB(A)$$

auszugehen. Die berechneten Werte entsprechen der Definition "Freifeldpegel". Somit ist ein Zuschlag von +3 dB auf diese Ergebnisse zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" vorzunehmen.

Die zum Verkehrsweg nächstgelegenen Fassaden sind dann den

Lärmpegelbereichen III und IV

mit einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von $61-65~\mathrm{dB}(\mathrm{A})~\mathrm{bzw}.~66-70~\mathrm{dB}(\mathrm{A})~\mathrm{zuzuord-nen}.$

Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände einschließlich Fenster) muss dann im Falle einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB und im Falle einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III 35 dB betragen.

Die Anforderungen an die Fensteranlagen betragen dann bei Fensterflächenanteilen an der Außenfassade zwischen 20 - 50 % bei einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV

erf. R'
$$_{\rm w}$$
 = 35 – 37 dB

und im Falle der Zuordnung in den Lärmpegelbereich III

erf. R'
$$_{\rm W}$$
 = 30 $-$ 32 dB

Auf den dem Verkehrsweg abgewandten Gebäudefassaden können die Anforderungen auf erf. $R'_w = 30$ dB reduziert werden.

Für die zurückliegende Bebauung der zweiten Baureihe kann die Dimensionierung der Fensteranlagen unter Heranziehung des Lärmpegelbereiches II ["maßgeblicher Außenlärmpegel" zwischen 56 – 60 dB(A)] vorgenommen werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung des Außenbauteiles reduzieren sich dann von 40 – 35 dB(A) auf 30 dB.

Besondere konstruktive Anforderungen an die Fensteranlagen / Fassadenausbildungen sind hierbei in der Regel nicht zu stellen. Im allgemeinen genügen Standardisolierverglasungen mit einer Gesamtglasdicke von $d = 2 \times 4$ mm mit einem Scheibenzwischenraum von d = 12 - 16 mm im Lärmpegelbereich II.

Die Zuordnung der relevanten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Planungsgebiet ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Lärmpegelbereiche über IV liegen nicht vor, Lärmpegelbereiche unter III bedürfen keine besonderen Maßnahmen.

PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

Für schutzbedürftige Räume auf den zur Niederhofheimer Straße hin nächstgelegenen Gebäude sind die Anforderungen an den passive Schallschutz gemäß den Planungen im Lärmpegelbereich III und IV, nach DIN 4109 zu berücksichtigen.

Ergänzend zur Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzklassen bei Fensteranlagen bzw. bei der Herrichtung von Dach und Fassaden ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an den nächstgelegenen Gebäuden zur Niederhofheimer Straße vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungselemente sollen dabei die gleiche Schallschutzklasse gemäß der Einstufung der Fensteranlagen aufweisen und nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 ausgelegt werden.

ZUR BAU- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Durch die vorhandene Bau- und Gestaltungssatzung, die parallel entwickelt wurde und die ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan Anwendung findet, soll ein Entgleiten des Konzeptes verhindert werden. Die Satzung wurde parallel in das Bauleitplanverfahren Nr. 1 "Südlich der Hasselstraße" im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in den Plan aufgenommen.

ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Landschaftsplan mit entsprechenden Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft etc.

VEGETATIONSBESTAND / DERZEITIGE NUTZUNG

Das Gebiet ist weitgehend von Bebauung (1-, 2- und Mehrfamilienhäuser) mit den typischen Hausgärten geprägt. Es sind auch mehrere Siedlungen aus den 50er und 60er Jahren vorhanden. Hier sind, im Gegensatz zu den übrigen Bereichen, meist eine Vielzahl großkroniger Laubbäume anzutreffen, die die Gebäude z. T. einbinden und das Ortsbild bestimmen.

Der Anteil an stadtbildprägenden Bäumen ist im übrigen Gebiet nur gering; neben Koniferen fallen einige Walnußbäume und Birken ins Auge. Besonders in den südlichen Teilen des Plangebietes finden sich nur auf wenigen Grundstücken Bäume, meist Koniferen, was wohl auch mit den geringen Grundstücksgrößen zusammenhängt.

Nahezu gehölzfrei und fast durchgehend versiegelt sind die Flächen des Autohauses im Nordosten. Auf dem Gelände des Einkaufsmarktes wurde vor wenigen Jahren eine Parkplatz- und Randbegrünung angelegt. Insgesamt wurden 22 Laubbäume (Baumhasel) angepflanzt, die aber erst in einigen Jahren ihre Funktionen bezüglich Stadtbild und Klimaverbesserung erfüllen können.

ZIELSETZUNG

Zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit soll langfristig der Anteil der heimischen Bäume und Sträucher und der Obstgehölze erhöht werden. Auch das Festsetzen von Fassadenbegrünung und Begrünungen von flach geneigten Dächern sowie von Tiefgaragen dient der Minimierung von Eingriffen und erhöht das Lebensraumspektrum.

Ein weiteres vorrangiges Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen standortgerechten Bäume und ihre Berücksichtigung bei zukünftigen Baumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Siedlung nördlich der Walter-Kollo-Straße.

EINGRIFF / AUSGLEICH

Eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist nicht notwendig, da es sich ausschließlich um bebautes und ehemals beplantes Gebiet handelt, und eher eine Reduzierung der Versiegelung gegenüber den "alten" Bebauungsplänen und ohne Bebauungsplan eintritt.

Wie oben beschrieben, werden dennoch umfangreiche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt.

Insbesondere die Freihaltung der Quartierinnenzonen und die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen sind wesentliche Faktoren zur Eingriffsminimierung und Erhaltung der Umweltqualitäten. Diese Verbesserungen gegenüber der "alten" Bebauungsplanung können aber nicht genau beziffert werden. Es steht jedoch außer Frage, dass die Umsetzung der "alten" Pläne und ohne Bebauungsplan eine wesentlich stärkere Verdichtung mit größerer Flächenversiegelung mit sich bringen würde, sodass unter Berücksichtigung dieser

Belange mögliche Eingriffe bei Ersatz- oder Neubebauung als ausgeglichen angesehen werden können.

PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSPFLICHT

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt kein UVPpflichtiges Vorhaben vor. Der Prüfwert von zusätzlich 20.000 m² überbaubarer Fläche wird zudem nicht erreicht.

ALTLASTEN

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 16 (2) des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind im Altlastenverzeichnis des PVFRM (Stand November 1990) nicht ausgewiesen.

MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Baugebiet ist voll erschlossen. Eine Finanzierung ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die von der Stadt Bad Soden am Taunus einzustellen sind bzw. über das Erschließungsbeitragsrecht geregelt werden, werden allenfalls für geringfügige Ergänzungen in den Blöcken 2 und 10 notwendig und wären dann ggf. im Haushalt bereitzustellen.

Das Gebiet ist nur geringfügig über Leitungsrechte auf privaten Grundstücken, ggf. über zusätzliche Fußwege, zu erschließen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen auf der Grundlage des neuen Bebauungsplanes sind nur in Einzelfällen (Grenzregelung) notwendig.

Der Bebauungsplan wird sich bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken, da der vorhandene Gebietscharakter beibehalten bzw. gesichert wird, Gebiete, deren Entwicklung sich nachteilig darstellt, mittel- bis langfristig besser ins Stadtbild eingebunden werden und nur wo wünschenswert und sinnvoll eine maßvolle Verdichtung vorgesehen ist.