

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für den Dachberg - Südhang

Nachdem die von der Stadtverordnetenversammlung am 15.10.1963, 2.6.1964 und 19.1.1965 beschlossenen Bebauungspläne für den Dachbergsüdhang wegen der für das Kreisgymnasium zu klein vorgesehenen Fläche nicht genehmigt worden sind, war es erforderlich den Bebauungsplan neu aufzustellen, um den Forderungen der maßgeblichen Stellen, bezüglich der erforderlichen Flächengröße für das Kreisgymnasium gerecht zu werden.

Der Geltungsbereich, im Plan besonders markiert, umfaßt ein Gebiet dessen städtebauliche Gestaltung für das Stadtbild von Bad Soden a. Ts. von großer Wichtigkeit ist.

Insbesondere ist in Bezug auf die vorherrschende Hanglage eine harmonische Gestaltung der Privatbauten im Hinblick auf den geplanten Schulbau vorgesehen.

Während der Geländeabschnitt für das Kreisgymnasium in Lage und Größe festliegt, gilt es im Bebauungsplan die Anschlußbebauung zu regeln und die öffentlichen Verkehrsflächen festzulegen.

Das zu bebauende Gebiet wurde in die Gebietsteile A bis Dm aufgliedert. Die Gebiete A bis D sind als reines Wohngebiet (WR) und das Kreisgymnasiumsgelände als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Im Gebietsteil A ist bereits ein Grundstück bebaut, so daß unter der Anpassung an das vorhandene Gebäude die Bebauung der angrenzenden Grundstücke eingeschossig mit Walm-Dach bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 offener Bauweise vorgesehen ist.

Die Geschoßhöhe und Dachausführung ist zwingend, eine Ausnahmemöglichkeit ist ausgeschlossen.

Oberhalb der projektierten Straße 2 konnten neue Bauplätze geschaffen werden (Gebietsteil B). Hier ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach festgelegt. Die Flächenzahl beträgt 0,3, die Geschoßflächenzahl 0,7 bei offener Bauweise. Die Bebauung dieses Gebietsteiles bildet den Anschluß der Bebauung der Dachbergkuppe.

Um eine Störung des Gesamtbildes von vornherein zu unterbinden, ist Geschößzahl und Dachausführung zwingend, evtl. Ausnahmen sind ausgeschlossen.

Die Bebauung des Gebietes C bis D dagegen ist dem Rhythmus der Schule anzugleichen, um eine Einheitlichkeit des Gesamtberghandes bzgl. der Bausubstanz zu gewährleisten. Da jedoch die Gestaltung der Schule noch nicht bekannt ist, - eine Planung liegt noch nicht vor - können für dieses Gebiet Festsetzungen noch nicht festgelegt werden. Das fragliche Gelände kann zunächst nur als Bauerwartungsland bezeichnet werden. Zur gegebenen Zeit wird durch eine Ergänzung des Planes die Bebauung geregelt werden.

Die Einbeziehung des genannten Geländes in den Bebauungsplan war erforderlich geworden, weil auf diesem Gebietsteil in der vorgesehenen Umlegung nicht verzichtet werden kann, da nur im Rahmen einer Umlegung die Fläche für das Kreisgymnasium zu einer Einheit zusammengefaßt und seiner Bestimmung dem Kreis zugeteilt werden kann.

Die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich einerseits aus dem Bedürfnis das neue vorgesehene Baugebiet zu erschließen und andererseits aus den topographischen Verhältnissen des Geländes, wobei die Straße diesem Umstand weitgehend angepaßt wurden, allerdings teilweise starke Steigung der Straßenführung nicht zu umgehen war.

Die Anbindung der Oranienstraße an die B 8 (Königsteinerstraße) wurde, soweit unter den gegebenen Verhältnissen möglich, neu festgelegt, um den nach dem Schulbau zu erwartenden Verhältnissen Rechnung zu tragen.

Auf eine Durchführung der verlängerten Paulinenstraße zur projektierten Straße Nr. 2 wurde verzichtet, um den Straßenlärm vom Schulgelände fernzuhalten. Zwischen beiden Straßen ist lediglich ein Fußweg vorgesehen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke Ecke Königsteinerstraße, Oranienstraße, mit einbezogen. Dies geschah nicht nur wegen der Anbindung der Oranienstraße an die B 8, sondern auch zur Realisierung eines Stadtverordnetenbeschlusses, wonach für diese Grundstücke in ihrer Eigenschaft als Eckgrundstücke eine 6-geschossige Bebauung bei einer Ausnutzungsziffer von 0,3 und 1,0 zugestimmt worden ist. Die bauliche Nutzung hält sich in den Grenzen des § 17 Abs. 1, Baunutzungsverordnung.

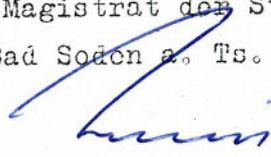
Wie schon angedeutet, ist der größte Teil des in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallenden Geländes einer Umlegung zu unterwerfen.

Die etwa anfallenden Kosten für die Herstellung der Ent- und Bewässerungsanlagen sowie für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) dürften bei 1,4 Mio DM liegen.

Da die Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes nach ihrem derzeitigen Zuschnitt für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ungeeignet sind, da ferner die Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt übertragen werden müssen, ist eine Baulandumlegung gemäss § 45 u. a. des BBauG unumgänglich notwendig. Die Umlegung soll alsbald durchgeführt werden.

Bad Soden am Taunus, den 12. Juli 1965

Der Magistrat der Stadt
Bad Soden a. Ts.



Bürgermeister