

1. Grund für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Südlich der Sulzbacher Straße", Stadtteil Bad Soden, wurde am 24.01.1974 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 16.09.1974 genehmigt. Durch Bekanntmachung der vorgenannten Genehmigung wurde der Bebauungsplan am 11.10.1974 rechtskräftig.

Da die Notwendigkeit zur Ausweitung der Kläranlage auf die Flächen bis zum Bahnkörper nicht mehr besteht und andererseits dringend gewerbliche Bauflächen für Betriebe aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet benötigt werden, hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 19.09.1978 die Änderung eines Teilbereiches entsprechend § 2 Abs. 6 und § 4a Abs. 3 BBauG aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich der Sulzbacher Straße" beschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes geschaffen und die Umsiedlung von Gewerbebetrieben aus dem innerstädtischen Sanierungsgebiet ermöglicht. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Bahnlinie und der südlichen Gemarkungsgrenze, im wirklichen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, erfährt gegenüber der derzeitigen Nutzung keine planerische Änderung, zumal vorgesehen ist, daß die Fläche in einem späteren Verfahren zur Regulierung der Gemeindegrenzen der Gemeinde Sulzbach zugeschlagen wird.

2. Stand des Verfahrens

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden ist der größte Teil des Planungsgebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese Flächen sind - soweit sie nicht Bestandteil der Anlagen des Abwasserverbandes sind, als Gewerbeflächen festgesetzt. Da auf diesen Flächen sanierungs-betroffene Unternehmen angesiedelt werden sollen, war es nach Absprache mit dem Regierungspräsidenten in Darmstadt möglich, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes eine Bebauungsplanänderung gem. § 4a (3) BBauG mit der unter 1) genannten Zielsetzung durchzuführen. Auf Antrag der Stadt Bad Soden wurde auch vom Umlandverband die betreffende Fläche im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für das Umland als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Nach einer Amtlichen Bekanntmachung am 31.01.1979 in der Bad Sodener Zeitung fand am 15.02.1979 die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBauG in Form einer Bürgerversammlung statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.1979 gebeten, zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf ihre Anregungen und Bedenken bis zum 12.04.1979 geltend zu machen.

Zur Abstimmung der Interessen mit der Gemeinde Sulzbach wurden mit der Verwaltung, dem 1. Beigeordneten und dem Bürgermeister einige Gespräche geführt und eine Anzahl von Änderungswünschen in den Plan aufgenommen, wobei besonders für die Verkehrsanbindung über das Gemarkungsgebiet Sulzbach an die dortige Hauptstraße eine verkehrstechnische Untersuchung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt durchgeführt wurde. Für die Herstellung der Erschließungsstraße auf Sulzbacher Gemarkung ist eine öffentlich rechtliche Vereinbarung vorgesehen.

Die öffentliche Auslegung, von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1980 beschlossen und in der Bad Soderer Zeitung vom 17.12.1980 öffentlich bekanntgemacht, fand in der Zeit vom 05.01. bis 06.02.1981 statt. Aufgrund der öffentlichen Auslegung gem. § 2a (6) BBauG ergaben sich Änderungen, die eine beschränkte Beteiligung nach § 2a Abs. 7 BBauG notwendig machten.

Durch die Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gem. § 2a (6) BBauG wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet werden konnte.

Nach § 2a (7) BBauG sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die Eigentümer der den betroffenen Grundstücken benachbarten Grundstücke am eingeschränkten Verfahren zu beteiligen. In beiden Fällen ist dies die Stadt Bad Soden, so daß eine Beteiligung nach § 2a (7) 1 u. 2 BBauG entfällt.

Nach § 2a (7) 3 sind die von der Änderung oder Ergänzung in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Änderungen haben die Aufgaben der am Verfahren nach § 2 (5) und § 2a (6) BBauG beteiligten Träger öffentlicher Belange nicht berührt, so daß auch hier eine erneute Beteiligung nicht notwendig wurde.

3. Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan, der sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht ableiten läßt, ist, wie unter "2. Stand des Verfahrens" bereits angesprochen, im vorgezogenen Verfahren gem. § 4a (3) BBauG zu behandeln.

Er soll im Rahmen des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gewährleisten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind beachtet. Im Rahmen der Baugebietsausweisung unterliegt die künftige Bebauung der Abstandsregelung der Hess. Bauordnung.

Das Gebiet liegt in der weiteren Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes.

4. Planerische Gestaltung

Das Plangebiet ist eingebettet in die Gewerbebebauung westlich des Bahndammes, den städt. Bauhof und die Mischbebauung auf der Sulzbacher Gemarkung. Die Baukörper sollen entsprechend den Erfordernissen der Betriebe mit Flach- oder flachgeneigten Sattel- oder Pultdächern abgedeckt werden, wobei max. 3 Vollgeschosse zulässig sind. Es wird darüber hinaus in einem Teilbereich eine Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt. Entlang der Bahntrasse ist eine private Grünfläche vorgesehen. Im Rahmen der Änderungen nach § 2a (7) BBauG wurden vornehmlich die Festsetzungen über Grünflächen sowie die Behandlung von nichtüberbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sowie die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (Einzelbäume) erweitert. Daneben wurden die südliche Baugrenze in der Parzelle 210/2 um 4 m nach Süden verschoben, wodurch nunmehr ein Grenzabstand von 5 m gewahrt bleibt.

5. Verkehrerschließung

Wie schon unter Pkt. 2) dargestellt, wurde der Verkehrsanbindung an die Hauptstraße in Sulzbach besonderes Augenmerk gewidmet. Nach Untersuchungen durch Prof. Dipl.-Ing. Claus Heinrich (Bad Homburg v.d.H.), denen vom Straßenbauamt zugestimmt wurde, ist eine ordnungsgemäße Anbindung gewährleistet. Auch die vorhandene, vor wenigen Jahren als Gemeinschaftsaufgabe von Sulzbach, Bad Soden am Taunus und der Deutschen Bundesbahn geschaffene Brücke als Ersatz für den entfallenen Bahnübergang Rosenthalstraße, ist bei der geringen Größe des zu erschließenden Gebietes ausreichend, ein Abbruch und eine Verbreiterung volkswirtschaftlich auch nicht zu vertreten. Der Hapterschließungsarm endet in einer Wendeschleife, für den Nebenarm ist ein Wendehammer vorgesehen. Ein Fußgängerweg soll eine Verbindung zu den nördlich des Planungsgebietes liegenden Flächen und einem dort zu schaffenden Fußgängertunnel unter der Bahn ermöglichen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgesehen von zwei kleineren Teilbereichen, die als Mischgebiet ausgewiesen sind, und einer Fläche für Entsorgungsanlagen gem. § 9 (1) BBauG sowie einer Fläche für die Landwirtschaft im südöstlichen Bereich wird der größte Teil der zur Verfügung stehenden Fläche gewerblicher Nutzung zugeführt. Dabei wird von einer max. 3-geschossigen, in Teilen 2-geschossigen Bebauung ausgegangen, wobei mit einer Geschößflächenzahl von 1,2 bei einer Grundflächenzahl von

0,8 die Maximalwerte der BauNVO gem. § 17 erheblich unterschritten werden.

Bei der Ausweisung des Mischgebietes entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist beabsichtigt, einen sinnvollen Anschluß an die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzbach auch dargestellte Mischgebietsfläche herzustellen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser ist durch die Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern gesichert.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,83 ha
Gewerbegebiet	2,32 ha
Mischgebiet	0,07 ha
Fläche für Entsorgungsanlagen	0,29 ha
Verkehrsfläche	0,28 ha
Fläche für Bahnanlagen	0,87 ha

9. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in unmittelbarer Nachbarschaft wohnenden oder arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht, nicht zu erwarten.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Für den gesamten Geltungsbereich sind bodenordnende Maßnahmen nicht mehr erforderlich, wenn das derzeit im Verfahren befindliche Flurbereinigungsverfahren Rechtskraft erlangt.

10.2 Kostenfinanzierung

Die Kosten für die Verwirklichung der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

1. Straßenbau	DM 400.000,--
2. Abwasserbeseitigung	DM 300.000,--
3. Wasserversorgung	DM 150.000,--
4. Beleuchtung	DM 50.000,--

Die Finanzierung der Erschließung erfolgt durch die Haushaltsmittel der Stadt, wobei ein Zuschuß für Gewerbeförderung vom Land erwartet wird. Ein Großteil des Erschließungsaufwandes fließt durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wieder an die Stadt zurück. In der mittelfristigen Finanzplanung sind die Kosten entsprechend der Ansätze aus den Haushaltsmitteln vorzumerken.

Bad Soden am Taunus, den 05.05.1981
Ho/De


(Menze)
1. Stadtrat