

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 20 I
„Sanierung Innenstadt“
der Stadt Bad Soden a.Ts./ Stadtteil Bad Soden
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgangssituation

1966 erteilte der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus den Auftrag ein städtebauliches Gutachten über die Situation der Stadt und für ihre mögliche weitere Entwicklung aufzustellen.

Ziel des Gutachtens sollte sein, aus der augenblicklichen Situation eine Planung zu entwickeln, die den künftigen Bedarf berücksichtigt und die gleichzeitig der Stellung Bad Sodens innerhalb der Region gerecht wird.

Im Januar 1968 wurde das städtebauliche Gutachten vorgelegt, welches für den Bereich des später förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine Flächensanierung vorsah. Weder die historischen Straßenzüge, noch die alte Baustruktur wurden aufgenommen; vielmehr wurde versucht dem Gebiet einen völlig neuen städtischen Charakter zu geben.

Nachdem jedoch Anfang der siebziger Jahre eine Wende in der Stadtentwicklungspolitik einsetzte und man sich mehr des eigenständigen Charakters kleinstädtischer Strukturen und deren Qualitäten bewußt wurde, wurde das Konzept nicht weiter verfolgt.

In den achtziger Jahren wurde seitens der Stadt für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ eine Rahmenplanung entwickelt.

Aufgrund der bis dahin schon in erheblichem Masse fortgeschrittenen Flächensanierung war jedoch eine Erhaltung der alten Ortsstruktur im ganzen nicht mehr möglich, eine historisierende Ergänzung durch Neubebauung jedoch ebenso wenig vertretbar.

Die Besonderheit Bad Sodens, das sich um einen ländlichen Dorfkern, in den Bereichen Allee-, Königsteiner-, Kronberger Straße mit Einsetzen des Badebetriebes, Gebiete mit städtischem Kurvillen-Charakter etablierten, war aufgrund der Eigenentwicklung nicht mehr ablesbar, eine Rekonstruktion nicht wünschenswert.

Ziel der Rahmenplanung war es daher, das Zusammenwachsen des heterogenen Stadtkernes und eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Sanierungsgebiet zu erreichen.

Die Situation im Sanierungsgebiet war geprägt von Zerfall; Leerstand bzw. der Zweckentfremdung von Gebäuden und der Ansiedlung gebietsuntypischer störender Gewerbebetriebe. Für die Neugestaltung wurden noch vorhandene dörfliche Elemente, die sich durch Kleinmaßstäblichkeit und Klein-

gliedrigkeit auszeichnen, aufgegriffen, unverträgliche Nutzungen ausgelagert, die historischen Straßenzüge beibehalten und somit bei der Neugestaltung auf die historischen Strukturen und die Bausubstanz reagiert.

Als Folge kommt es zu teilweise hohen Ausnutzungsziffern. Im wesentlichen überwiegt im Bereich des Sanierungsgebietes die 2-geschossige Bebauung, die sich an der Struktur des fränkischen Hofes orientiert. An der Brunnenstraße entstand eine 3-geschossige Bebauung mit Läden, Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoß, wobei das dritte Geschoß als Vollgeschoß im Dach ausgebildet wurde. Sie bildet einen Übergang vom dörflichen Charakter der Altstadt zur städtisch geprägten Königsteiner Straße.

Durch die Sanierung konnte, basierend auf der Rahmenplanung, ein attraktives Wohngebiet entwickelt werden, das sich durch hohe Wohnqualität bei gleichzeitig ruhiger Lage auszeichnet. Auch den Ansprüchen eines Zentrums innerhalb der Kurstadt konnte durch infrastrukturelle Ergänzungseinrichtungen Rechnung getragen werden, was durch die Freiflächenentwicklung in besonderem Maße zum Ausdruck kommt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes stärkt eine Mischgebietsfläche entlang der Straße 'Zum Quellenpark' die vorbeschriebenen Übergangsfunktionen zum Zentrum der Stadt.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Anliegen der Stadt die gewonnene Qualität zu sichern.

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

Aus diesem Grund beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden in ihrer Sitzung am 12.06.1996 die Neuaufstellung von drei Teilbebauungsplänen für die Innenstadt, unter anderem auch für das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf abgedeckte Gebiet.

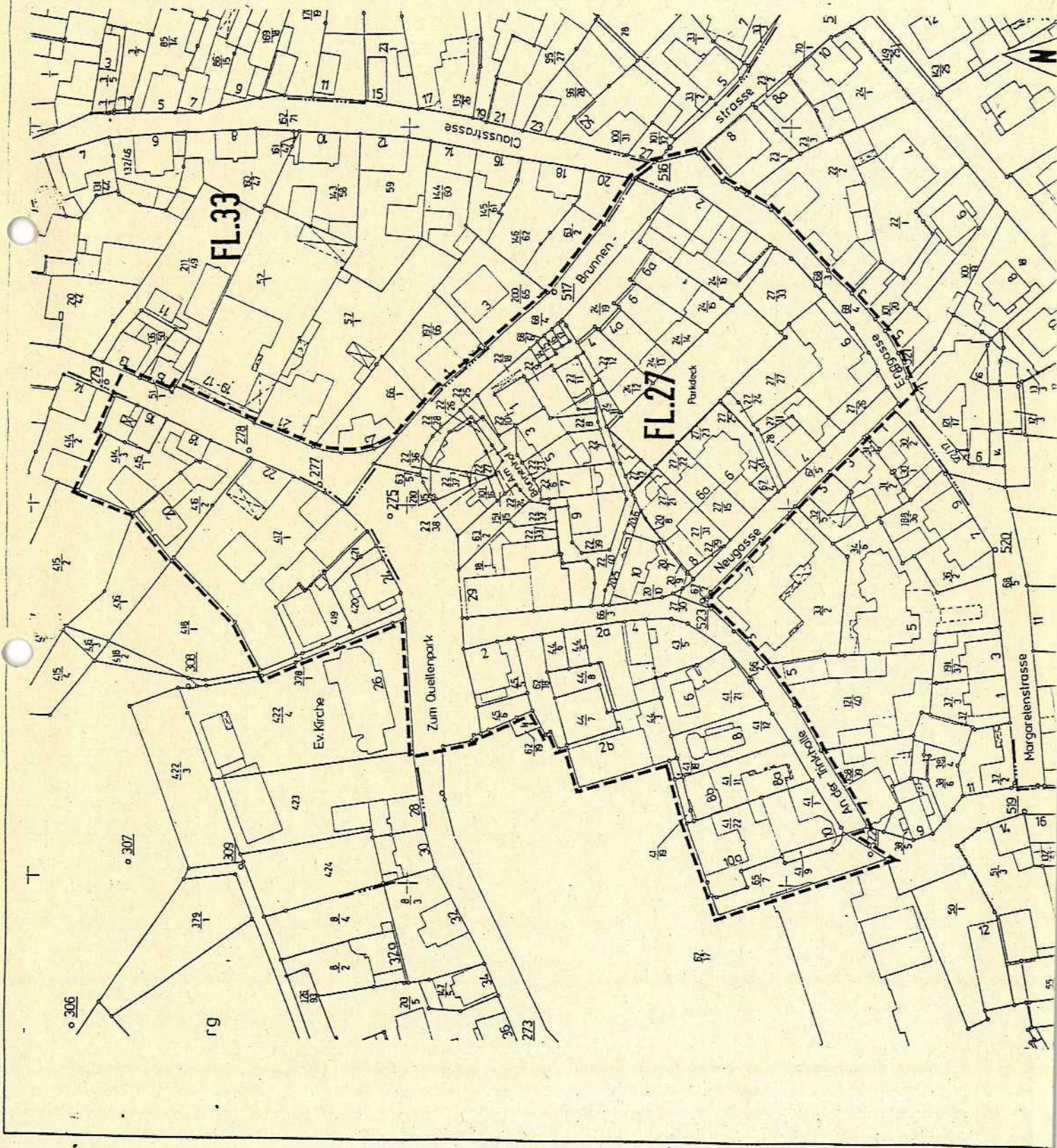
Verfahrensstand

Nachdem bereits die Rahmenplanung in den achtziger Jahren vorgestellt und als informelle Planung mit selbstbindendem Charakter durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, erfolgte nach vorausgegangenem Stadtverordnetenbeschluß vom 30.10.1996, die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu vorliegendem Bauleitplanverfahren parallel mit zwei weiteren Bauleitplanverfahren zur Aufstellung weiterer Teilbebauungspläne in der Innenstadt Bad Sodens, in Form einer Bürgerversammlung am 28.11.1996. ***In der Zeit vom 29.11.1996 bis 13.12.1996 wurden die städtebaulichen Konzepte zusammen mit den Bebauungsplanvorentwürfen öffentlich ausgehängt.***



renze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B-PLAN 201 "SANIERUNG INNERSTADT
STADT BAD SODEN AM TAUNUS
KATASTERGRUNDLAGE
STADT- UND OBJEKTPLAN



Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgte, nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.07.1997, in der Zeit vom 17.07.1997 bis 12.09.1997.

Lage/ Größe/ Geltungsbereich des Planungsgebietes

Das Plangebiet ist Teil des südwestlichen Stadtzentrums und Teil des förmlich festgelegten, inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebietes, geht jedoch im Bereich seiner nördlichen Begrenzung geringfügig darüber hinaus.

Das ca. 1,85 ha große Plangebiet wird begrenzt

- Im Norden: durch die südliche und östliche Grundstücksgrenzen des Flurstückes 422/4, die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 418/1, 416/1, 415/2 sowie der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 414/2 und einer gedachten Verlängerung über die Straße Zum Quellenpark, alle in der Flur 25 der Gemarkung Bad Soden gelegen.
- Im Osten: durch Teile der Straße Zum Quellenpark (Flurstück 69/4 der Flur 33) und der Brunnenstraße (Flurstück 68/4 der Flur 27), die selbst Teile des Gebietes sind.
- Im Süden: durch Teile der Enggasse (Flurstück 68/4 der Flur 28), die selbst Bestandteil des Gebietes ist.
- Im Westen: durch Teile der Neugasse (Flurstück 67/5 der Flur 27) und einer gedachten Verlängerung über die Enggasse, durch Teile der Straße An der Trinkhalle (Flurstück 66/3) sowie der Borngasse (Flurstück 65/7) in der Flur 27, die selbst Teil des Gebietes sind, den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 62/17 (Quellenpark) sowie einer Verlängerung über die Straße Zum Quellenpark auf die südwestliche Grundstücksecke Flurstück 422/4 in der Flur 25 der Gemarkung Bad Soden.

Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist sowohl in der Siedlungsflächendarstellung des regionalen Raumordnungsplanes von 1986 enthalten als auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main von 1987 als Wohnbau-, Misch- und öffentliche Grünfläche dargestellt. Aus den Darstellungen der für die Bauleitplanung verbindlichen Raumordnungsplanung und Flächennutzungsplanung ergeben sich Bindungen, die bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes beachtet wurden.

Das Plangebiet war Bestandteil des inzwischen aufgehobenen förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

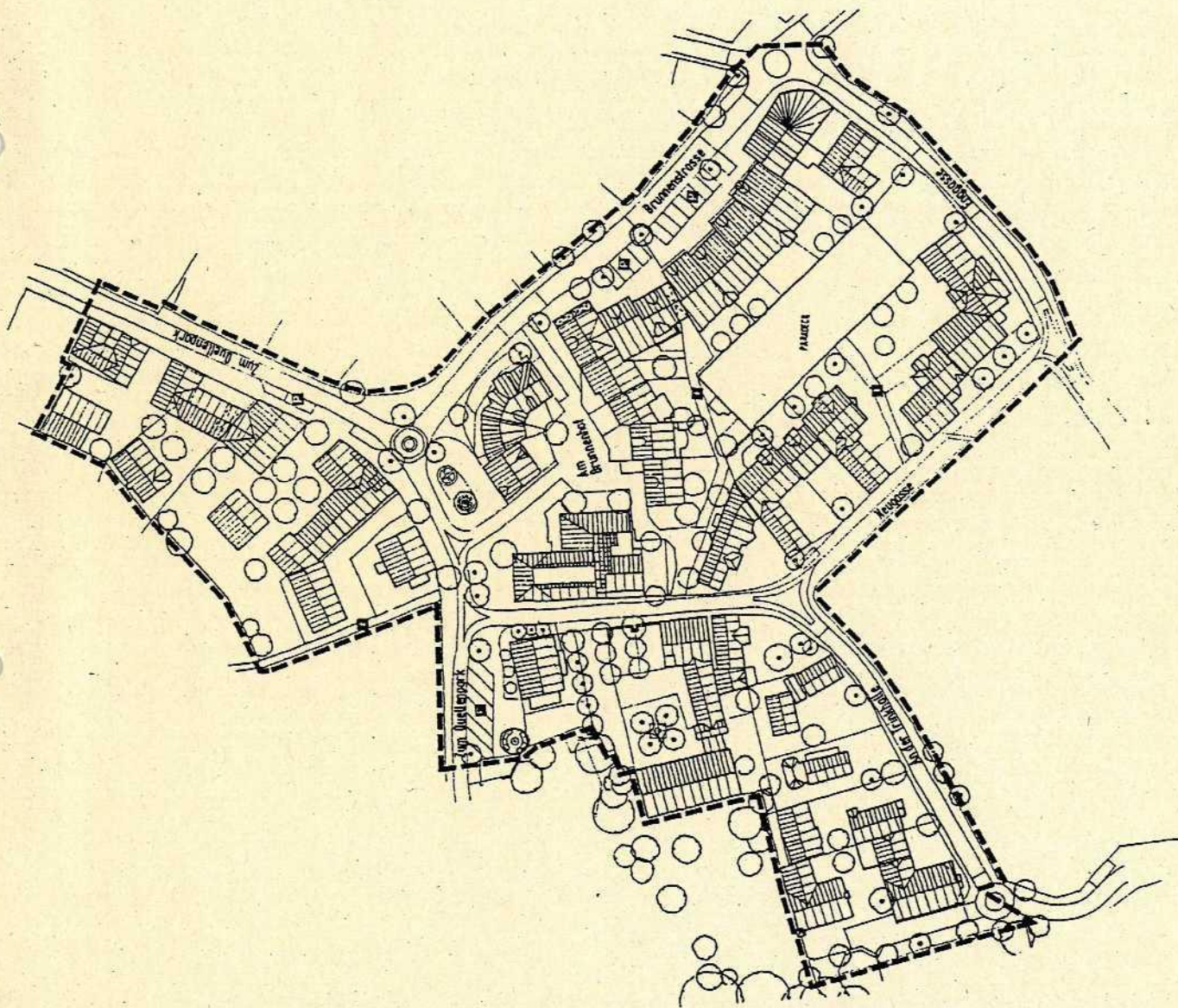


	X	O



--	--

卅



STADTBAULICHES KONZEPT

STADT- UND OBJEKTPLAN 

HORRER & PARTNER • STADTPLANER & ARCHITECTEN

Als weitere Fachplanungen sind der Verkehrsrahmenplanvorentwurf der Stadt Bad Soden am Taunus wie der Landschaftsrahmenplanvorentwurf, beide von 1988, ergänzende Grundlage für die planerische Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Nutzung der angrenzenden Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Bad Soden, an ihn grenzen

- im Osten überwiegend bebaute und bauleitplanerisch erfaßte Mischflächen
- im Süden überwiegend bebaute und bauleitplanerisch erfaßte Wohngebietsflächen
- im Westen öffentliche Park- und überwiegend bebaute Wohngebietsflächen
- im Norden überwiegend bebaute und bauleitplanerisch erfaßte Wohngebietsflächen und unbebaute innerstädtische Grünflächen

an.

Planerische Gestaltung

Aufgrund der überwiegend vollzogenen Bebauung im Plangebiet kann mit dem vorgelegten Bebauungsplankonzept auf die generelle Wirkung des Baugebietes, auf das Orts- und Landschaftsbild, nur bedingt Einfluß genommen werden, so daß im wesentlichen korrigierende, heutigen Ansprüchen an Stadtstruktur, Stadtraum, Wohn- und Arbeitsqualität entsprechende Kriterien in den Plan aufgenommen wurden. Lediglich die bereits erwähnte, wenig befriedigende Situation des Übergangs zum Zentrum im Bereich des Mischgebietes entlang der Straße 'Zum Quellenpark' bedarf aufgrund ihrer Bedeutung einer städtebaulichen Neuorientierung.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird gegenwärtig vorwiegend über die Brunnenstraße bzw. die Straße Zum Quellenpark erschlossen, die zusätzlich durch Schleichverkehr belastet werden, der in Ermangelung eines endgültigen Verkehrskonzeptes z.T. unnötigerweise entsteht.

Aufgabe sollte daher auch sein, unter Berücksichtigung des Verkehrsrahmenplanvorentwurfs von 1988 eine klare Verkehrskonzeption umzusetzen und dabei weite Bereiche, insbesondere die Wohngebiete und die Altstadt, von Schleichverkehr zu beruhigen.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt ausschließlich verkehrsberuhigt bzw. über Fußwege.

Im Gebiet soll der ruhende Verkehr überwiegend auf oberirdischen Stellplätzen, in Garagen und Carports, ggf. **in Ausnahmen** in Tiefgaragen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Durch das im Gebiet gelegene öffentliche Parkdeck können, aufgrund dichter Bebauung entstandene Defizite in der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücken aufgefangen werden.

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind Tiefgaragen aufgrund der Heilquellenschutzverordnung in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz sowie dem hessischen Wassergesetz nur über Ausnahmen zulässig. Hier muß über hydrogeologische Gutachten sichergestellt werden, daß eine Gefährdung der staatlich anerkannten Heil- und Mineralquellen durch den Bau von Tiefgaragen ausgeschlossen wird.

Erschließung / Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und die angrenzenden Straßen, wie oben dargestellt, bereits verkehrs-, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die interne Gebietserschließung gilt als gesichert. Zur Erschließung gehören die Entwässerung im Trenn- und Mischsystem, die Wasserleitungen in den Straßen sowie die Erschließung durch Energieversorgungsunternehmen (Gas/ Strom) und Telekom.

Wasserversorgung / Wasserbedarfsermittlung

Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut, durch die Festsetzung des Bebauungsplanes sind nur geringe Erweiterungen der vorhandenen Gebäude möglich. Daher kann weitgehend nur von Wohnungserweiterungen und nicht von zusätzlichen Wohnungen ausgegangen werden. Mit zusätzlichen Einwohnern in diesem Gebiet ist deshalb nicht zu rechnen. Aus o.g. Gründen bestehen keine zusätzlichen Anforderungen an die ausreichende Wasserversorgung in der Tiefzone Bad Soden, die über das Wasserwerk I in der Sulzbacher Straße - Tiefbrunnen I - III - versorgt wird.

Heilquellenschutzgebiete

Das Gebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Soden am Taunus - qualitative Schutzzone III und teilweise im westlichen Gebiet (nördlich der Straße an der Trinkhalle) und östlich der Borngasse in der qualitativen Schutzzone II sowie in der Schutzzone zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigung, Schutzzone B1, lediglich ein Teil des nördlichen Bereiches oberhalb der Straße Zum Quellenpark liegt in der Schutzzone B2. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet - weitere Schutzzone IIIa der Tiefbrunnen I bis III der Stadtwerke Bad Soden am Taunus - Wasserkwerk Sulzbacher Straße.

Überschwemmungsgebiete

Das geplante Gebiet liegt im Bereich des Quellenparks innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Sulzbachs, welches in Arbeitskarten des Wasserwirtschaftsamtes Wiesbaden dargestellt und im Staatsanzeiger Nr.9 S.715 ff. am 26.02.1996 veröffentlicht wurde.

Bodenversiegelung

Regelungen zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des §1 (5) 3 BauGB wurden im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen getroffen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wurde soweit als möglich innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Über die Verwendung als Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung hinaus, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf besonderen hierfür ausgewiesenen Flächen aufgrund der Festlegungen in der „Verordnung zum Schutze der staatlich anerkannten Heilquellen“ nicht möglich.

Abwasser

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Situation bedarf es nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden keines gesonderten Genehmigungsverfahrens bzgl. der Abwasserentsorgung.

Das Plangebiet ist flächenmässig in den vorliegenden generellen Entwässerungsentwürfen sowie deren Berechnungen bereits enthalten.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt ausschließlich über Hausanschlusskanäle unmittelbar an das Misch- und Trennsystem.

Die Gewässergüteklasse II für den Sulzbach wird eingehalten. Durch die städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist eine Verschlechterung nicht zu befürchten.

Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind nach Auskunft der Verwaltung **gem. Altlastenkataster** im Plangebiet nicht vorhanden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Elektrizität/ Gas/ Telekom) wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Energiesparende Maßnahmen, wie Solaranlagen sind nicht nur zulässig, sie sind soweit als möglich und mit der denkmalpflegerischen Zielsetzung vereinbar, erwünscht.

Zu den städtebaulichen Alternativen

Durch die vorgegebene Situation der vorhandenen Bebauung und des vorhandenen Straßennetzes, sowie der Rahmenplanung ist der Inhalt des Bebauungsplanentwurfes weitgehend vorbestimmt. Die Art der baulichen Nutzung wurde den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt bzw. Insoweit geändert, als sie in Berücksichtigung der künftigen Entwicklung eine städtebauliche Ordnung herstellen soll.

Die Bebauung kann sich aufgrund der Zwangspunkte lediglich im Bereich von zwei- bis maximal dreigeschossiger Bauweise bewegen, wobei die dreigeschossige Bebauung lediglich im Sinne der Erhaltung des denkmalgeschützten Bestandes bzw. als Übergang zum Zentrum als Dach-Vollgeschoß, vertretbar erscheint.

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

Zum Bebauungsplanentwurf

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt grundlegend das Erschließungssystem, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschözzahlen in Staffelung, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes soweit historisch bedingt möglich, fest.

Art der baulichen Nutzung

Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, daß das Gebiet nahezu durchgängig als Wohngebiet, lediglich im nördlichen Bereich als Mischgebiet bebaut ist. Dementsprechend weist der Bebauungsplan ausschließlich Wohngebiets- und Mischgebietsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen aus, wobei sowohl allgemein zulässige Nutzungsarten als auch ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten, teilweise zur Wahrung des Gebietscharakters bzw. Im Interesse einer künftigen städtebaulichen Ordnung, ausgeschlossen wurden. Die geschoßweisen Festsetzungen inner-

halb der Gebiete sollen der Stärkung des Stadtkernes und der Bindegliedfunktion dienen, dabei soll insbesondere die Durchmischung von Wohnen und mit der Wohnnutzung vereinbaren Betrieben und Anlagen mit nicht störendem Charakter die urbane Eigenart des Gebietes stärken.

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitgehend an den vorhandenen, vertretbaren Dichten bzw. an den Festsetzungen der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne, wo sinnvoll, wurde es den heutigen Gegebenheiten angepaßt.

Aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes, die nicht zuletzt zur Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes führte, wurde auf die Darstellung von Grund- und Geschößflächenzahlen bzw. Grund- und Geschößfläche verzichtet.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen, die Festlegung von Mindest- und Maximal-Traufhöhen und Maximal-Firsthöhen, orientiert an den historischen Gegebenheiten, ist das künftige Maß der baulichen Nutzung **ausreichend** bestimmt. Durch die Zuordnung einer Vielzahl von Gebäuden als Einzeldenkmal bzw. Bestandteil eines Denkmalensembles sind nachteilige Veränderungen nicht zu erwarten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Gliederung der Bauzone entlang der Brunnenstraße wird durch die Absicht der raumbildenden, städtebaulichen Definition bestimmt.

Bei den nicht überbaubaren Flächen werden zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Befestigung getroffen. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Rampen ist hier nur eingeschränkt zulässig. 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.

Zur Bau- und Gestaltungssatzung

Durch die vorhandene ausführliche Bau- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt Bad Soden, welche parallel zur Rahmenplanung entwickelt wurde und die ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf Anwendung findet, soll ein Entgleiten des Konzeptes verhindert werden. Die Satzung wird parallel zu den eingeleiteten Bauleitplanverfahren 20 I bis III „Sanierung

Innenstadt“ überarbeitet werden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf beschränken sich daher auf die Freiflächengestaltung.

Zum Landschaftsplan

Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Landschaftsplan, dessen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nachfolgend die Landschaftsanalyse, Bestandsaufnahme und Zielstellung aus der Sicht der Landschaftsplanung.

Landschaftsanalyse

Landschaftsökologische Grundlagen

Auf die Darstellung der abiotischen und biotischen Grundlagen, wie naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden, potentielle natürliche Vegetation und Klima wird hier verzichtet, da durch den vorliegenden Bebauungsplan im Prinzip nur eine Bestandssicherung erfolgt. Diese Flächen gehören zu den ältesten bebauten Bereichen der Stadt Bad Soden. So ist z.B. der ursprüngliche Boden durch vielfältige Bearbeitung und Bautätigkeiten nicht mehr im Urzustand vorhanden. Bezüglich des innerörtlichen Klimas sind ebenfalls keine Veränderungen zu erwarten.

Bestandsaufnahme

Der Innenstadtbereich ist durch sehr kompakte und verdichtete Bauweise geprägt. Eine weitgehend geschlossene Zeilenbebauung an den Blockrändern, Straßenleitbaumpflanzungen und eine relativ intensive Durchgrünung bestimmen das Stadtbild.

In den Straßen 'An der Trinkhalle', Neugasse und Enggasse bestimmen Wildbirnen das Straßenbild; in der Brunnenstraße und 'Zum Quellenpark' dominieren Linden, mit einzelnen Robinien und Platanen.

Weiterhin wird dieser Innenstadtbereich durch den angrenzenden Quellenpark mit seinem dichten Baumbestand und Kureinrichtungen (Trinkhalle, Quelle, Bänke) geprägt.

Die Grundstücksfreiflächen sind trotz der dichten Bebauung intensiv begrünt. Ausnahmen bilden die Parzellen nördlich der Straße 'Zum Quellenpark'. Diese sind stark versiegelt, die zugehörigen Gartenflächen liegen außerhalb des Bebauungsplans. Dies betrifft besonders die Parzellen 414/3, 415/1 und 416/2, die auch nicht als Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben werden sollen. Trotz der dichten Bauweise sind verhältnismäßig viele Bäume, meist Kleinbäume und Koniferen vorhanden. Im Bestandsplan

sind nur die besonders erhaltenswerten Bäume dargestellt und benannt. Die übrigen, ebenfalls erhaltenswerten Bäume sind über verbale Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Die Freiflächen sind ganz unterschiedlich genutzt, von befestigten Flächen über Rasen mit Koniferen bis zur kleinteiligen Stauden- und Gehölzpflanzung ist alles auf engstem Raum vorhanden.

Der Bereich zwischen Neu-, Enggasse und Brunnenstraße mit den ehemals großen versiegelten Flächen (Parkplätze) wurde im Rahmen der Sanierung neu bebaut und durch kleinteilige Grünflächen bzw. Gartenanlagen gegliedert. Dort wurde also die ökologische Situation verbessert.

Die Baulücke (Parzelle 22/36) an der Ecke Brunnenstraße/ Zum Quellenpark ist derzeit mit niedrigen Schneebeeren begrünt.

Der gesamte Bebauungsplanbereich befindet sich in der Schutzzone für Heilquellen.

Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan setzt im Prinzip nur den derzeitigen Bestand, der das Ergebnis der fast abgeschlossenen Sanierung ist, fest. Bauliche Änderungen sind nur noch auf den o.g. Parzellen vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Sicherung des vorhandenen Vegetationsbestandes und der Bäume, sowie zum Wasserschutz enthalten.

Der vorhandene, im Bebauungsplan festgesetzte Baumbestand ist durch entsprechende Pflege zu erhalten oder durch eine Neupflanzung auf dem Grundstück zu ersetzen.

Zum Schutz des Heilquellenschutzgebietes wird für Stellplätze und Zufahrten eine geschlossene Bodenbefestigung vorgeschrieben. Alle anderen befestigten Flächen sind mit offenporigen Belägen herzustellen. Weiterhin ist eine Niederschlagswasserrückhaltung mit 25 l/horizontal projizierter Dachfläche vorgeschrieben. Das Niederschlagswasser ist über absolut dicht ausführende Zisternen o.ä. verzögert an den Kanal weiterzuleiten. Erwünscht ist eine Brauchwassernutzung.

Ebenso wird über Mindestfestsetzungen zur Gartengestaltung versucht, den ökologischen Aspekten bei den Gartenanlagen Rechnung zu tragen. So sind die nicht überbauten Flächen abzüglich der genehmigten Pkw-Stellplätze zu 80 % gärtnerisch anzulegen. Da aufgrund der geringen Grundstücksgrößen zum Teil mit geringen gärtnerischen Flächen zu rechnen ist, sind bei Überschreitung von 50 % der Freiflächen als befestigte Flächen die Pflanzung von Bäumen und Fassadenbegrünungen festgeschrieben. Die Fassadenbegrünung ist auch bei großen, fensterlosen Wänden und die Dachbegrünung bei flachen Dächern vorgeschrieben. Mit diesen Begrünungsfestsetzungen wird der kleinklimatischen Verschlechterung durch Versiegelung entgegengewirkt.

Bilanzierung

Zur Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichs sind nur die Parzellen 414/3, 415/1, 416/2 und 22/36 berücksichtigt, da alle anderen Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung im Prinzip als Bestand festgesetzt sind. Darüber hinaus sind nur untergeordnete Bauteile, wie Erker u.ä. zulässig.

Nördlich der Straße 'Zum Quellenpark' wird die bebaute Fläche von 410 m² auf 377 m² reduziert. Die derzeitigen Freiflächen sind dort zu mehr als 50 % versiegelt, so daß nach Abschluß der Baumaßnahme mit 80 % der Freiflächen als gärtnerische Anlage eine ökologische Verbesserung erreicht wird.

Die Parzelle 22/36 ist derzeit mit einer einheitlichen Bodendecke aus niedriger Schneebeere ökologisch nicht besonders wertvoll. Dort ist eine Gesamtüberbauung mit 65 m² als Schließung der durchgehenden Häuserzeile vorgesehen.

Die Bilanz für die Veränderungsflächen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung
Bebaute Fläche	410 m ²	442 m ²
Grundstücksfreifläche (gärtnerische + befestigte Flächen)	432 m ²	400 m ²

Die Mehrung von 32 m² bebaute Fläche wird hier bei einer Gesamtbebauungsplangröße von rd. 2 ha als vernachlässigbar angesehen, zumal von einer Verbesserung der zukünftigen Freiflächen auszugehen und die Pflanzung von 7 zusätzlichen Straßenbäumen (Stammumfang 14-16 cm) vorgesehen ist.

Damit wird der Bebauungsplan als ausgeglichen bewertet.

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet ist voll erschlossen. Die Finanzierung ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die von der Stadt Bad Soden aufzubringen sind, bzw. über das Erschließungsbeitragsrecht geregelt sind, sind im Haushalt bereitzustellen.

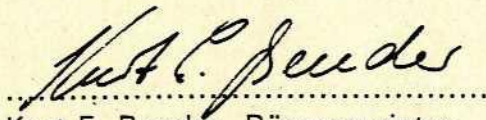
Bodenordnende und sonstige Maßnahmen auf der Grundlage des neuen Bebauungsplanes sind nur in Einzelfällen (Grenzregelung) notwendig.

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des §16 (2) des hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind im Altlastenverzeichnis des Umwandverbandes Frankfurt am Main, Stand November 1990 nicht ausgewie-

sen. Nach Kenntnisstand der Verwaltung sind keine Gefährdungen durch Altlasten zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird sich bei seiner Verwirklichung nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Bad Soden am Taunus, November 1997


.....
Kurt E. Bender, Bürgermeister

(G:\STADT\BADSOD\BP20\BPLAN1\BGRBP20.DOC)
Stand: 07.11.1997/fw