

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 20 II
„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 Soden 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 Soden, 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 Kleingliedrigkeit auszeichnen, aufgegriffen, unverträgliche Nutzungen ausgelagert.

gert, die historischen Straßenzüge beibehalten und somit bei der Neugestaltung auf die historischen Strukturen und die Bausubstanz reagiert.

Als Folge kommt es zu teilweise hohen Nutzungsziffern. Im wesentlichen überwiegt im Bereich des Sanierungsgebietes die 2-geschossige Bebauung, die sich an der Struktur des fränkischen Hofes orientiert. Die nördlich des Plangebietes entstandene 3-geschossige Wohnbebauung mit Geschäftsunterlagerung wird planerisch zur Arrondierung des Zentrums fortgeschrieben. Sie bildet einen Übergang vom dörflichen Charakter der Altstadt zum städtisch geprägten Zentrum zwischen Rathaus, Bahnhof, Königsteiner Straße und der Altstadt.

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 kann durch infrastrukturelle Ergänzungseinrichtungen Rechnung getragen werden, was durch die Freiflächenentwicklung in besonderem Masse zum Ausdruck kommt.

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

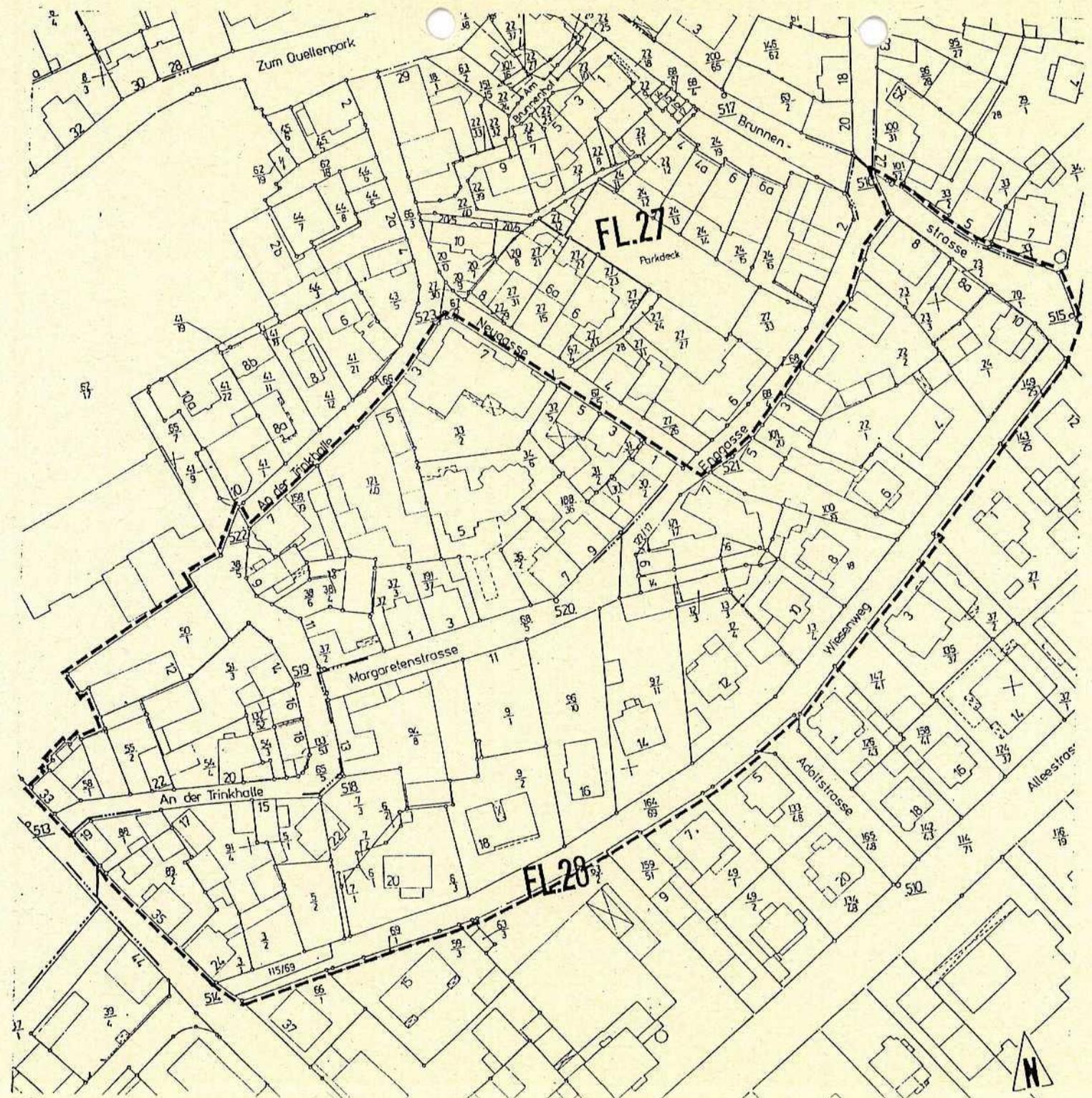
Nachdem bereits die Rahmenplanung in den achtziger Jahren vorgestellt und als informelle Planung mit selbstbindendem Charakter durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, erfolgte nach vorausgegangenem Stadtverordnetenbeschluß vom 30.10.1996, die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu vorliegendem Bauleitplanverfahren parallel mit zwei weiteren Bauleitplanverfahren zur Aufstellung weiterer Teilbebauungspläne in der Innenstadt Bad Sodens, in Form einer Bürgerversammlung am 21.11.1996. ***In der Zeit vom 29.11.1996 bis 13.12.1996 wurden die städtebaulichen Konzepte zusammen mit den Bebauungsplanvorentwürfen öffentlich ausgehängt.***

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



renze des räumlichen
tellungsbereichs des
Bebauungsplanes



B.-PLAN 2011 "SANIERUNG INNENSTADT"
STADT BAD SODEN AM TAUNUS

KATASTERGRUNDLAGE

STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER & PARTNER • STADTPLANER & ARCHITECTEN



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

Das ca. 2,54 ha große Plangebiet wird begrenzt

Im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 62/17 (Quellenpark), 65/7 (Bornngasse), sowie durch die Straßen An der Trinkhalle (Flurstück 66/3), Neugasse (Flurstück 67/5), alle in der Flur 27, Enggasse (Flurstück 68/4), Flur 28, die allesamt nicht zum Geltungsbereich gehören.

Im Osten: durch Teile der brunnenstraße (Flurstück 70/2), Flur 28, die selbst im Geltungsbereich liegt und einer gedachten Verbindung der nordöstlichen bzw. nordwestlichen Eckpunkte der Flurstücke 149/25, Flur 28 bzw. 46/2, Flur 29

Im Süden: durch den Wiesenweg (Flurstück 164/69), Flur 28, der selbst im Geltungsbereich liegt.

Im Westen: durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 58/1, 65/5, Flur 27, 88/1, 89/2 und 3/1 sowie die Einmündung Wiesenweg in die Straße An der Trinkhalle (Flurstück 65/5) und (Flurstücke 115/69 und 164/69) alle innerhalb der Flur 28, der Gemarkung Bad Soden.

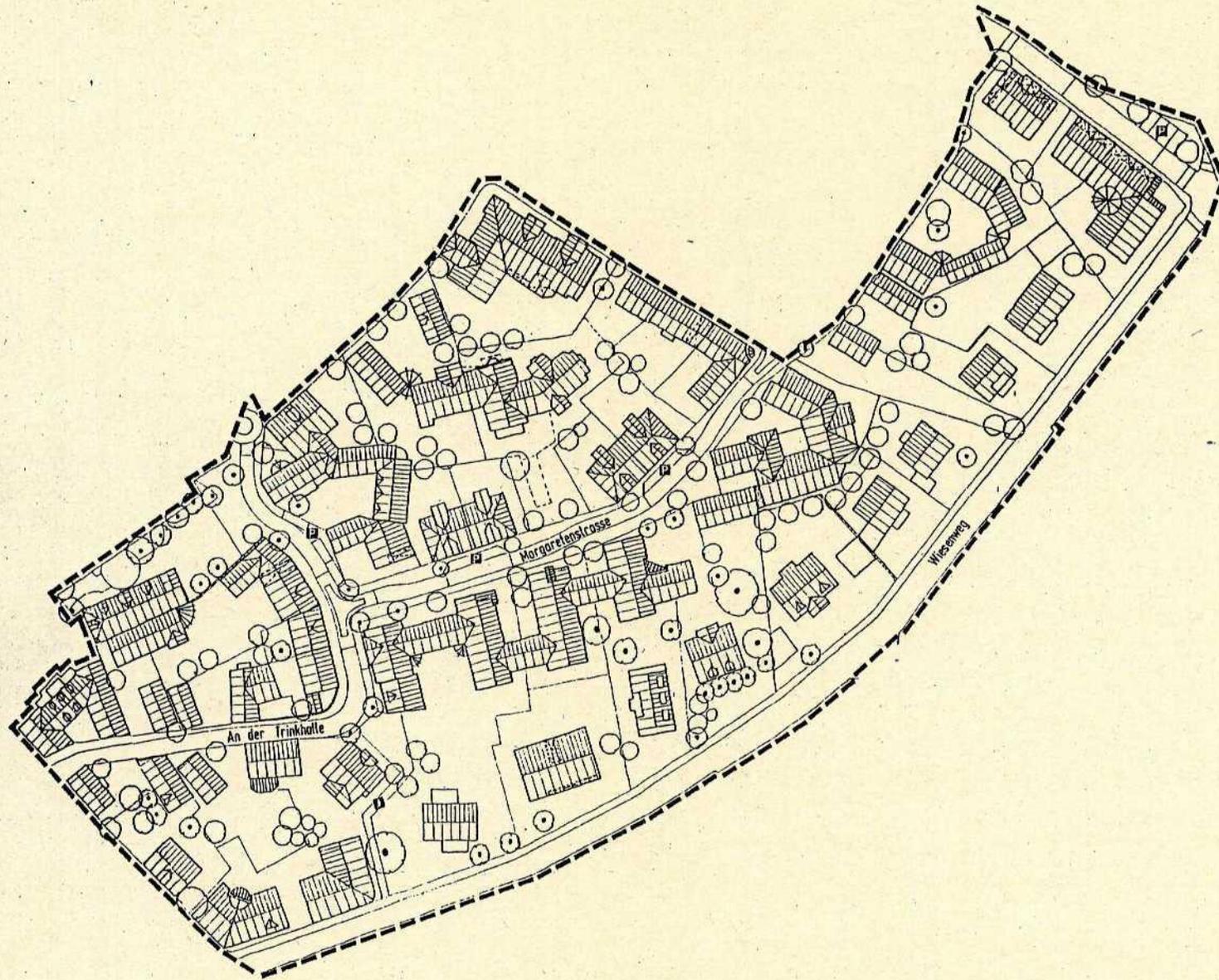
Übergeordnete Planungen

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- und Gemeinbedarfsfläche 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.

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



-  Grenze des räumlichen Leistungsbereichs des Bauungsplanes
-  Bestand
-  Umstrukturierung/Sanierung
-  Neubau
-  filigranes Bauteil
-  Arkaden
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Öffentliches Parken
-  Öffentlicher Fussweg
-  Brunnen/Freiplastik
-  Baum

B.-PLAN 2011 "SANIERUNG INNENSTADT"
STADT BAD SODEN AM TAUNUS

STADTEBAULICHES KONZEPT

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

- im Osten bebaute und bauleitplanerisch erfaßte Mischflächen
- im Süden überwiegend bebaute und bauleitplanerisch erfaßte Mischgebietsflächen
- im Südwesten bebaute Wohnbauflächen und öffentliche Parkflächen (Wilhelmspark)
- im Nordwesten öffentliche Parkflächen
- im Norden überwiegend bebaute und bauleitplanerisch erfaßte Wohngebietsflächen und teilweise öffentliche Parkflächen (Quellenpark)

an.

Planerische Gestaltung

Aufgrund der überwiegend vollzogenen Bebauung im Plangebiet kann mit dem vorgelegten Bebauungsplankonzept auf die generelle Wirkung des Baugebiets, 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.

Dies bezieht sich zum einen auf geringfügige bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen der Kurvillen-Struktur entlang des Wiesenweges, die Anpassung der Bebauung entlang der Brunnenstrasse an die nördliche Bebauung der Brunnenstrasse, als Abschluß der Altstadt und Übergang zum Zentrum, zum anderen auf die Neuplanung entlang der Margarethenstrasse, die die einzige größere zusammenhängende Fläche innerhalb der Altstadt darstellt, die noch einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Die hier vorgesehene zweigeschossige Bebauung ist der, früher die Altstadt prägenden fränkischen Hofreitenform nachempfunden und fügt sich somit durch Gliederung und Kubatur in das Altstadtgebiet problemlos ein.

Eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen Margarethenstrasse und dem Wiesenweg dient zur besseren Anbindung an die Geschäftslage der Allee-
strasse.

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 bodenhydrologische 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 (südlich und westlich der Straße an der Trinkhalle) in der qualitativen Schutzzone II. Darüber hinaus liegen die nordwestlichen Platzflächen (Jugendzentrum) in der Schutzzone I. (Fassungsbereich der Heilquellen I - Milchbrunnen, III a + b - Warmbrunnen und XIX b - `Warmer Champagnerbrunnen`) sowie in der Schutzzone zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigung, Schutzzone B1. 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 - Wasserversorgung Sulzbacher Straße.

Überschwemmungsgebiete

Das geplante Gebiet liegt nicht innerhalb eines förmlich festgestellten Überschwemmungsgebietes.

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 öffentliche Misch- und Trennsystem.

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 Übergang zu den Mischgebietsflächen im Süden und entlang der Brunnenstrasse 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.

Für den einzigen zusammenhängenden Bereich, der einer Neuordnung und Neubebauung zugeführt werden soll, entlang der Margarethenstrasse, bieten sich Alternativen kaum an. Die hier vorgeschlagene Bebauung fügt sich entwickelt aus der früheren Hofreitenstruktur in das Gebiet nahtlos ein.

Zum Bebauungsplanentwurf

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt grundlegend das Erschliessungssystem, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung, die Geschosshöhen in Staffelung, die maximalen Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes.

Art der baulichen Nutzung

Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, das das Gebiet nahezu durchgängig als Wohngebiet bebaut ist. Dementsprechend weist der Bebauungsplan ausschließlich Wohngebietsflächen 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 innerhalb 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 bei den besonderen Wohngebieten 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.

Lediglich für die lockere offene Villenbebauung entlang des Wiesenweges WA II und die Bebauung entlang der Brunnenstrasse WA I, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Grund- und Geschößflächenzahlen festgeschrieben. Diese Bereiche weisen weder von der Eigenart der Nutzung, noch von der Dichte der Bebauung typische Merkmale eines besonderen Wohngebietes auf.

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 Bautätigkeit nicht mehr im Urzustand vorhanden. Bezüglich des innerörtlichen Klimas sind ebenfalls keine Veränderungen zu erwarten.

Bestandsaufnahme

Der Innenstadtbereich ist durch kompakte und verdichtete Bauweise geprägt. In den Straßen 'an der Trinkhalle, Margarethenstraße und Enggasse herrschen geschlossene Gebäudefronten, teilweise mit abgeschlossenen Höfen vor. Dagegen wird das Bild im Wiesenweg durch ein- und Mehrfamilienhäuser, z.T. villenähnlich, bestimmt. Der Wiesenweg, eine Anliegerstraße, ist einseitig durchgehend, bis auf Einfahrten, mit einem ca. 2 m breiten Grünstreifen mit Rotdornen begrünt. Die anderen Straßen im Bebauungsplan haben als Straßenleitbaumart die chinesische Wildbirnen.

Der Bebauungsplanbereich ist unterschiedlich durchgrünt. Es wechseln sich Ziergärten, Rasen mit Bäumen (viele Koniferen), parkähnliche Anlagen mit Höfen, Stellflächen und komplett versiegelten Flächen ab. Die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen beträgt nach Schätzung vor Ort ca. 40 - 50 %. Dieser Prozentsatz beinhaltet auch komplett versiegelte bzw. Begrünte Flächen und bildet einen Mittelwert.

Der Baumbestand ist besonders am Wiesenweg und Jugendhaus sehr ausgeprägt, z.T. sind es große Exemplare. Im Bestandsplan sind nur die besonders erhaltenswerten Bäume dargestellt und benannt. Die übrigen, ebenfalls erhaltenswerten Bäume sind über verbale Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

Der gesamte Bebauungsplanbereich befindet sich in der Schutzzone für Heilquellen.

Landschaftsplanung

Die Sanierung im vorliegenden Bebauungsplan ist noch nicht abgeschlossen. Ein Großteil der vorhandenen Bebauung kann gemäß dem Bebauungsplan ergänzt oder neu geordnet werden. Die Veränderungsflächen sind im Bestandsplan gekennzeichnet. Bis auf die Parzellen 9/1, 5/2 und die nördliche Hälfte der Parzelle 96/10 werden im Prinzip keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Es werden vorhandene Gebäude durch anbauen arrondiert, einzelne kleine Gebäude durch großzügigere Bebauung oder städtebaulich bessere Gebäudeformen ersetzt. In den o.g. Parzellen, z.Zt. Rasen mit Einzelbäumen, ist die Schließung einer größeren Baulücke vorgesehen. Darüber hinaus sind generell nur untergeordnete Bauteile, wie Erker u.ä. zulässig.

Durch Umsetzung dieser Planung werden 10 Bäume und 2 Großsträucher entfallen (Baum-Nummern: 12, 13, 31-34, 38, 39, 59, 60, 62, 63). Als Ersatz ist die Pflanzung von 23 neuen Bäumen, davon 10 StraßenBäume mit Standortvorgabe festgesetzt.

Zwischen dem Wiesenweg und `an der Trinkhalle` ist eine neue Fußwegeverbindung geplant. Diese ist in wassergebundener Form festgeschrieben.

Weiterhin sind im Bebauungsplan 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 auszuführende 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 teilweise geringen Grundstücksgrößen dort auch 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 Veränderungsflächen berücksichtigt. Wegen der Übersichtlichkeit sind immer ganze Parzellen

einbezogen, auch wenn sich dort teilweise Gebäude mit Erhaltungssatzungen befinden.

Die Bilanz stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung	Bilanz
Bebaute Flächen	3.981 m ²	4.385 m ²	+ 404 m ²
Grundstücksfreiflächen (gärtnerische 8.240 m ² + befestigte Flächen)	8 240 m ²	7.690 m ²	- 550 m ²
Weg		146 m ²	+ 146 m ²
Veränderungsflächen	12.221 m ²	12.221 m ²	

Bauplanerisch entfallen 12 Bäume (4 Koniferen, 2 Laubbäume, 4 ObstBäume, 2 Großsträucher). Die ObstBäume sind fast alle alt und auch nicht mehr gepflegt, so daß hier ein Ersatz langfristig sinnvoll ist. Die Koniferen werden durch Laubbäume ersetzt. Insgesamt sind 23 neue Bäume im Bebauungsplan dargestellt, davon 10 Stück als StraßenBäume. Damit wird der Verlust an Bäumen wieder ausgeglichen.

Von den Grundstücksfreiflächen entfallen durch die Neuordnung (Baufläche und weg) 550 m². Von diesen 550 m² Freiflächen sind ca. 200 m² befestigt, so daß real ca. 350 m² Vegetationsflächen reduziert werden. Die höhere Verdichtung kann nicht komplett durch Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden.

Den Eingriff reduzierende Maßnahmen sind die Regenwasserrückhaltung, die Fassadenbegrünung (partiell), die Festsetzung, 80 % der Grundstücksfreiflächen zu begrünen und die Vorgabe, je 200 m² Freifläche einen Laubbaum zu pflanzen.

Von den als Bestand ausgewiesenen bebauten Flächen (innerhalb der Veränderungsflächen rd. 4.000 m²) bleiben ca. 1.500 m² Gebäudesubstanz erhalten, d.h. rd. 2 900 m² werden neu gebaut und unterliegen der Niederschlagswassersammlung. Diese stehen den o.g. entfallenden Vegetationsflächen gegenüber.

Aufgrund der bestehenden verdichteten Bebauung mit Schließung der vorhandenen Baulücken (unter Schonung von Stadtrandbereichen der Stadt Bad Soden) und der festgesetzten ökologischen Vorgaben (Vegetation und Wasser) wird hier auf den evtl. Erforderlichen kompletten ökologischen Ausgleich verzichtet.

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

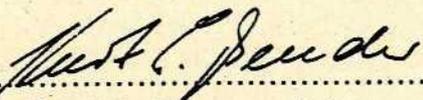
Das Baugebiet ist voll erschlossen. Die Finanzierung ergänzender Erschließungsmassnahmen, die von der Stadt Bad Soden aufzubringen sind, bzw. über das Erschließungsbeitragsrecht geregelt sind, sind im Haushalt bereitzustellen.

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 Umlandverbandes Frankfurt am Main, Stand November 1990 nicht ausgewiesen. 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, *Nov.* 1997


.....
Kurt Bender, Bürgermeister

(G:\STADTPI\BADSOD\BP20\BPLAN2\BGRBP20.DOC)
Stand: 07.11.1997/w