Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 20 III „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 ausgela-

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 Ausnutzungsziffern. Im wesentlichen überwiegt im Bereich des Sanierungsgebietes die 2-geschossige Bebauung, die sich an der Struktur des fränkischen Hofes orientiert. Im Bereich der Ecke `Zum Quellenpark´/Dachbergstrasse entstand als architektonisches Gesamtkunstwerk das Hundertwasserhaus unter Einbeziehung der angrenzenden, denkmalgeschützten Bebauung. Die außergewöhnliche Architektur rechtfertigt die in hohem Masse überschrittenen Nutzungsziffern, so daß das Gebäude unter städtebaulichen wie unter künstlerischen Gesichtspunkten einen Ausnahmestatus erhält und baulich wie gestalterisch unverändert erhalten werden muß.
Die Bebauung am nordöstlichen Rand des Sanierungsgebietes stellt, abgestimmt mit den umgebenden innerstädtischen Freiflächen, der Parkanlage `Quellenpark´die Abgrenzung und den Übergang der Altstadt zur angrenzenden Wohnbebauung Dachberg und zum Zentrum dar.

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.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

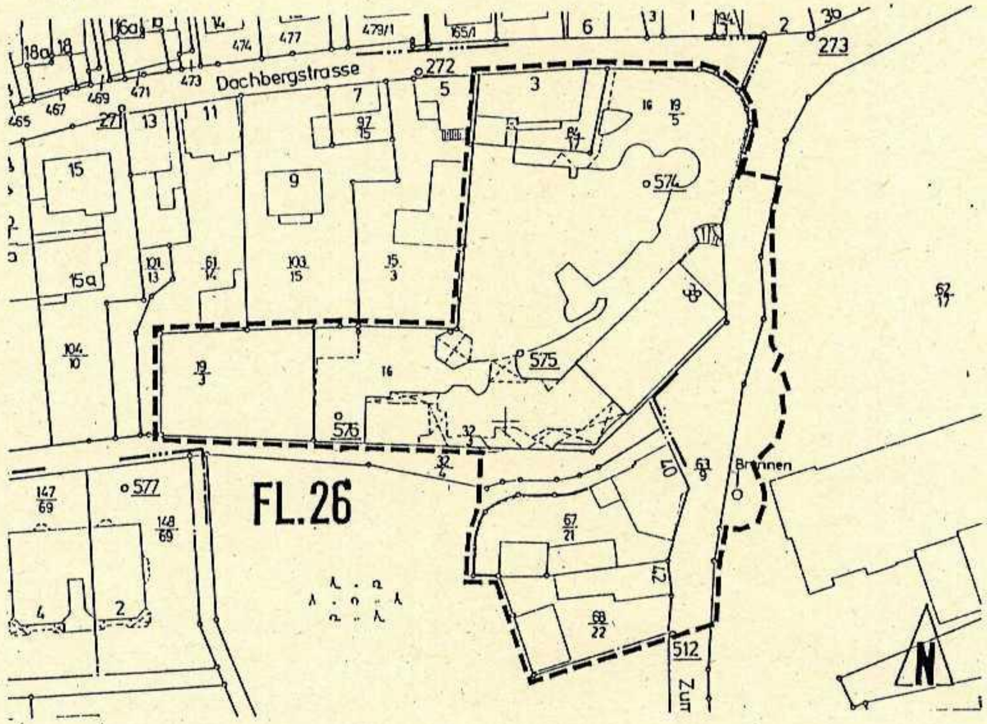
Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Anliegen der Stadt die gewonnene Qualität zu sichern.
Dabei soll vor allem für die Zukunft das Ansiedeln störender Nutzungen, die sich nach Art und Maß ihrer Nutzung nicht der Umgebung anpassen, verhindert werden, um die Voraussetzung für eine weitere 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***

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



B.-PLAN 20III "SANIERUNG INNENSTADT"
STADT BAD SODEN AM TAUNUS

KATASTERGRUNDLAGE

STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER & PARTNER • STADTPLANER & ARCHITEKTEN
ZUM QUELLENPARK 10 • 65812 BAD SODEN TS • TEL.06196/528512 • FAX 6757

Zeit vom 29.11.1996 bis 13.12.1996 wurden die städtebaulichen Konzepte zusammen mit den Bebauunsplanvorentwürfen 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

Das Plangebiet grenzt an den Kurpark im Übergang zum südwestlichen Stadtzentrum. Es ist Teil des förmlich festgelegten, inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebietes.

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet wird begrenzt

Im Norden: durch die Dachbergstraße in der Flur 26 der Gemarkung Bad Soden, die selbst nicht zum Geltungsbereich gehört.

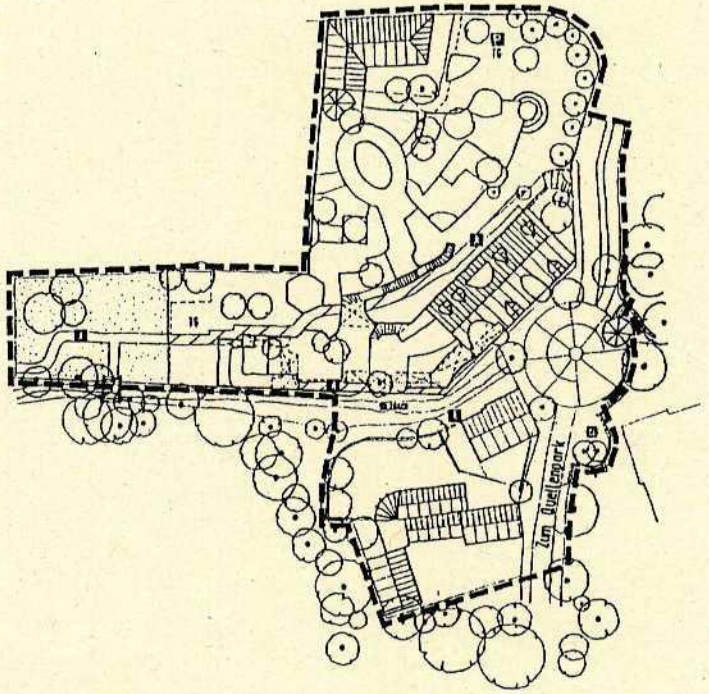
Im Osten: durch die nordöstlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 19/5, Flur 26 bis zu einer Länge von ca. 15 m entlang der Straße `Zum Quellenpark´, die in Teilen selbst zum Geltungsbereich gehört, diese querend und entlang der räumlichen Grenzen Franzensbader Platz (einschließlich Pavillon und Abgrenzung zum Kurpark) sowie die strasse `Zum Quellenpark´, alle in Flur 27, erneut querend auf die südöstliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 68/22 in der Flur 26.

Im Süden: durch die Grundstücksgrenze des Flurstückes 68/22 in der Flur 26.

Im Westen: durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 68/22 und 67/21, rechtwinklig von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 67/21 auf die Gebäudelängsseite `Zum Quellenpark´ 38 (Flurstück 19/5), entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 19/5 und 19/3, der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze Flurstück 19/3, der nordwestlichen und westlichen Grundstücksgrenzen Flurstück 19/5, sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 84/17 alle in Flur 26.

Übergeordnete Planungen

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bestand

Umstrukturierung/ Sanierung

Neubau

Filigranes Bauteil

Arkaden

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliches Parken

Öffentlicher Fussweg

Privater Fussweg (mit öff. Gehrecht)

Brunnen/Freiplastik

Öffentliches Grün (Kurparkerweiterung)

Baum

B.-PLAN 20III "SANIERUNG INNENSTADT"
STADT BAD SODEN AM TAUNUS

STADTEBAULICHES KONZEPT

STADT- UND OBJEKTPLAN
HORRER & PARTNER • STADTPLANER & ARCHITEKTEN

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

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

- im Osten öffentliche Parkflächen (Quellenpark)
- im Süden öffentliche Parkflächen (Wilhelmspark)
- im Westen überwiegend bebaute und bauleitplanerisch erfaßte Wohngebietsflächen
- im Norden überwiegend bebaute und teilweise bauleitplanerisch erfaßte Wohngebietsflächen

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.

Der Planung kommt somit mehr Qualität sichernde als neuordnende Funktion zu. Dies gilt nicht nur für das zu Beginn der 90er Jahre errichtete Hundertwasserhaus, welches unter Einbeziehung des 1. Bad Sodener Kurhauses als architektonisches Gesamtkunstwerk gesehen wird, und schon heute unter Denkmalschutz steht, sondern auch für den Bereich des Heimatmuseums und die angrenzende Wohn- Geschäftsbebauung.

Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird gegenwärtig vorwiegend über die Straße Zum Quellenpark erschlossen, die zusätzlich durch Schleichverkehr belastet ist, 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 auf oberirdischen Stellplätzen, in Garagen und Carports, ggf. in ***Ausnahmen in*** Tiefgaragen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Die im vorderen Bereich öffentlich gewidmete Tiefgarage des Hundertwasserhauses deckt den Bedarf an Stellplätzen über den durch das Objekt entstehenden Bedarf hinaus. Dadurch können die zwangsläufig durch die dichte Bebauung vorhandenen Defizite auf privaten Grundstücken im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen aufgefangen werden.

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind Tiefgaragen aufgrund der Heilquellenschutzverordnung in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz und dem hessischen Wassergesetz nur über Ausnahmen zulässig. Hier muß auch im Hinblick auf die Heilquellenschutzverordnung über hydrogeologische Gutachten sichergestellt werden, daß eine Gefährdung 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 II sowie in der Schutzzone zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigung, Schutzzone B1. Die in den Schutzgebietsbe-

stimmungen 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 - Wasserwerk Sulzbacher Straße.

Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet liegt im Bereich des angrenzenden Quellenparks und im Teilbereich des Wilhelm-Parks 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 öffentliche 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, sieht man von dem Gesamtkunstwerk „Hundertwasserhaus" ab, aufgrund der Zwangspunkte lediglich im Bereich von ein- bis zweigeschossiger Bauweise bewegen. Die Bebauung des Hundertwasserhauses stellt eine Ausnahme im Gefüge der Innenstadt dar, deren Erhalt in Kubatur, Geschossigkeit und Gestaltung gesichert werden soll.

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

Zum Bebauungsplanentwurf

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

Art der baulichen Nutzung

Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, daß das Gebiet nahezu durchgängig als Wohngebiet bebaut ist. Dementsprechend weist der Bebauungsplan ausschließlich Wohngebietsflächen

sowie öffentliche Grünflächen 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 des allgemeinen Wohngebietes sollen das Gesamtkunstwerk Hundertwasserhaus festschreiben.

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 Geschoßflächenzahlen bei den besonderen Wohngebieten verzichtet, für das allgemeine Wohngebiet wurden Grund- und Geschoßfläche der genehmigten Bebauung festgeschrieben.

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 der meisten Gebäude als Einzeldenkmal bzw. als Bestandteil eines Denkmalensembles sind nachteilige Veränderungen nicht zu erwarten.

Die Ausnahme bildet auch hier die Bebauungsstruktur des Hundertwasserhauses, welches aufgrund seiner künstlerischen Wertigkeit und seines zu schützenden Bestandes Ausnahmeregelungen bzgl. der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bedarf. Durch die Festsetzung der genehmigten Geschoß- und Grundfläche soll auch hier eine Sicherung der Gesamtanlage gewährleistet werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien 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

Dieser Bebauungsplanbereich liegt räumlich zwischen zwei Kurparkanlagen (Quellenpark/ Wilhelmspark) am Sulzbach. Zwischen den Parkteilen verläuft entlang des Sulzbaches ein verbindender Fußweg (wassergebundene Dekke). Auf der gegenüberliegenden Seite des Baches steht das Hundertwasserhaus, z.T. mit Dachbegrünung.

Das Heimatmuseum im Süden ist durch Gestaltung und Wegeanbindung in den Park integriert. Der gärtnerische Anteil an den Grundstücksfreiflächen der Parzellen im Bebauungsplan ist gering.

Westlich des Hundertwasserhauses befindet sich am Sulzbach eine kleine verwilderte Wiese, z.T. schon mit Gehölzaufwuchs (Brombeeren und Holun-

der), die als Wegeverbindung zum Gebäude und offensichtlich auch teilweise als Spielwiese genutzt wird.

Der Sulzbach innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist befestigt und mit spärlicher Ufervegetation (Gehölze und Hochstauden) ausgestattet. Das südliche Ufer besteht aus Wiese, mit vermutlich einigen Hochstauden.

Im Bestandsplan sind nur die besonders erhaltenswerten Bäume dargestellt und benannt. Die übrigen, ebensfalls erhaltenswerten Bäume sind über verbale Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

Der gesamte Bebauungsplanbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet.

Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan setzt im Prinzip nur den derzeitigen Bestand fest. Das Haus Dachbergstraße 3 kann etwas erweitert werden. Die Gebäude des Heimatmuseums sollen durch einen kleinen Anbau geschlossen werden. Dadurch entfällt ein mehrstämmiger Ahorn auf lückiger, verschatteter Rasenfläche. Von den Gebäuden auf Parzelle 67/21 werden durch den Bebauungsplan nur Teilbereiche legalisiert. Darüber hinaus sind generell nur untergeordnete Bauteile, wie Erker u.ä. zulässig.

Im Anschluß an den öffentlich nutzbaren Durchgang im Hundertwasserhaus ist als Verbindung `Zum Quellenpark` und entlang des Baches (in 5 m Abstand vom Ufer) ein schmaler Fußweg geplant. Diese Brachfläche wird wegen der Ufernähe als öffentliche Grünfläche mit extensiver Nutzung (Wiesenbrache) festgesetzt. Dort können bis zu drei standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Weitere Bäume sind entlang des Weges (neben Parzelle 67/21), auf der Straße 'Zum Quellenpark' und am Hundertwasserhaus auf der einzigen Fläche mit Bodenanschluß, insgesamt sechs Stück festgesetzt.

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 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 geringen Grundstücksgrößen 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.

Die vorhandene Dachbegrünung auf dem Hundertwasserhaus ist in der jetzigen Form durch entsprechende Pflege zu erhalten.

Die öffentlichen Wege sind nur in wassergebundener Form zulässig.

Bilanzierung

Zur Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs sind nur die Veränderungsflächen berücksichtigt, d.h. das Hundertwasserhaus und der Bachbereich bleiben unberücksichtigt.

Die Bilanz stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung
Bebaute Fläche	484 m²	411 m²
Grundstücksfreifläche (gärtnerische + befestigte Fläche)	539 m²	609 m²
Grünfläche	536 m²	504 m²
Wegfläche	44 m²	79 m²
Veränderungsfläche	1603 m²	1603 m²

Die Bebauung reduziert sich um 73 m² und die geplante Grünfläche um 32 m². Dafür entfällt ein mehrstämmiger Ahorn, der durch die Neupflanzung von vier Bäumen auf städtischen Flächen ersetzt wird.

Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff wird durch Reduzierung der Bebauung und geplanten Baumpflanzungen ausgeglichen.

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:\STADTP\BADSOD\BP20\BPLAN2\BEGRBP20.DOC)
Stand: 07.11.1997/fw