

"Kronberger Straße"

- Begründung gem. § 9 (8) BBauG -

---

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden beschloß am 29.06.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Kronberger Straße".

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die im Planbereich vorhandene Bebauung einer städtebaulichen Ordnung zu unterwerfen, die insbesondere zum Ziel hat, rückwärtige, unbebaute Grundstücksflächen zu sichern und auf klarer, eindeutiger planungsrechtlicher Grundlage bauliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Für das Teilgebiet der Flurstücke 4/3, 4/4, 3/69 und 3/75, umgrenzt von der Kronberger Straße, der Straße Am Eichwald und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Bismarckstraße 5 - 17 sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenze des Grundstücks Kronberger Str. 20, das unbebaut ist, soll durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zur Zulassung eines 3- bzw. in Teilen 4-geschossigen Gebäudekomplexes geschaffen werden. Das Projekt sieht 48 Wohneinheiten für ca. 144 Bewohner vor. Somit schafft die Stadt als Planungsträger neben dem erklärten Ziel, die im Planbereich vorhandene Bebauung einer städtebaulichen Ordnung zu unterwerfen, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Anlage und kommt somit ihrer Aufgabe der notwendigen Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes durch die Bereitstellung von Bauland nach. Insoweit wird der grundlegenden Aufgabenstellung der Bauleitplanung, nämlich die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, nach § 1 (1) BBauG entsprochen.

2. Verfahrensstand

Dem Aufstellungsbeschluß am 29.6.1979 folgte die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG in Form von Einzelgesprächen in der Zeit vom 20.10.1980 bis 17.11.1980 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 30.3.1981 bis 4.5.1981. Aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich für den Planbereich keine maßgeblichen Änderungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erbrachten die bei der Offenlegung gem. § 2 a (6) BBauG die in der Zeit vom 27.7.1981 bis 4.9.1981 stattfand, eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange für den Teilbereich östlich der Straße "Am Eichwald" Anregungen und Bedenken die für diesen Teilbereich eine Planänderung notwendig machen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden beschloß daher in ihrer Sitzung am 30.4.1982 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 25 in die Teilbereiche 20 A und B, um eine Blockierung des verbleibenden Bereiches bei der Dringlichkeit der hier anfallenden Aufgaben nicht in Kauf zu nehmen.

### 3. Andere Planungen

Der Planbereich ist für seinen bebauten Teil derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusprechen. Es besteht weder ein einfacher, noch ein qualifizierter Bebauungsplan für dieses Gebiet. Der vorbereitende Bauleitplan der Stadt Bad Soden für die Stadt Bad Soden vom 28.08.1970 mit seinen zwei Änderungen vom 20.02.1976 und 18.03.1980 stellt das Gebiet als Wohnbaufläche und für den Teilbereich des Flurstücks 4/3 als Fläche für Gemeinbedarf Schule dar. Die im Planbereich erfaßte öffentliche Grünfläche Kurpark ist als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Das im Flächennutzungsplan für Gemeinbedarf "schulische Nutzung" vorgesehene Grundstück war mit einem alten Gebäude bebaut, welches schulisch nicht mehr genutzt wurde. Auf grund von Ersatzmaßnahmen wird die Fläche für den Gemeinbedarfszweck "Schule" nicht mehr benötigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Innenbereichsflächen, die der regionalen Landesplanung nicht entgegenstehen.

Der südwestlich der Bismarckstraße gelegene Bereich ist durch den Bebauungsplan für das Gebiet An der Eichwaldstraße vom 4.9.1965 dem verplanten Innenbereich zugeordnet.

Für die bestehende Wohnbebauung entlang der Bismarckstraße und der Straße Am Thermalbad ist die Ausweisung "reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO vorgenommen. Einschränkungen sind für das WA durch den Ausschluß von Ausnahmen vorgenommen. Die Geschößzahl ist mit max. II festgesetzt. Grund- und Geschößflächenzahl betragen 0,4 bzw. 0,8, insofern sind Nutzungskonflikte aus der nachbarlichen Flächennutzung nicht festzustellen. Zum einen wird die Nutzung des angesprochenen Bereiches durch die Festsetzung des reinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt, zum anderen sind auch keine Beeinträchtigungen des vorgesehenen reinen Wohngebietes und allgemeinen Wohngebietes zu erwarten.

### 4. Rechtliche Vorgaben

Durch die Baulandausweisung des Planentwurfes werden nach rechtlichen Vorschriften geschützte Flächen weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt.

Durch die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet werden Belastungen durch Emissionen nicht ausgelöst. Straßenrechtliche Bestimmungen über Bau- oder Zufahrtsverbote sind nicht zu beachten, da klassifizierte Straßen unmittelbar nicht berührt werden.

### 5. Art baulicher Nutzung/Darstellung der Alternativen

Durch die notwendige Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes aus dem Flächennutzungsplan ist die festzusetzende Art der baulichen Nutzung bereits bestimmt. Angesichts der Lage des Baugebietes in einem von Immissionen unbelasteten Bereich und durch die vorhandene, das Baugebiet prägende Nutzung der Grundstücke konnte die Ausweisung eines reinen Wohngebietes in den

der Kronberger Straße abgewandten Bereichen vorgenommen werden. Die Bauzeile entlang der Kronberger Straße wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, denn die Kronberger Straße hat als Sammel-Erschließungsstraße für die beiderseits gelegenen Baugelände sowie als Zubringerstraße zum Kreiskrankenhaus eine nicht unerhebliche verkehrliche Bedeutung. Zur Wahrung des anzutreffenden Gebietscharakters wurden für das allgemeine Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4, 5 und 6 ausgeschlossen. Weitergehende Einschränkungen der nach §§ 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen für den derzeit unbebauten Bereich an der Kronberger Straße zwischen den Straßen Am Eichwald und Am Thermalbad erbrachten, daß eine bauliche Nutzung des Bereiches aus ökonomischen Gründen angesichts zunehmender Baulandverknappung gerade in Innenbereichen, die infrastrukturell bereits versorgt sind, angebracht ist. Die planerische Entscheidung zwischen den Alternativen führte daher zu der nunmehr im B-Planentwurf vorgesehenen 3- und 4-geschossigen Wohnbebauung.

#### 6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die bestehenden baulichen Anlagen entsprechend der tatsächlichen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grund- und Geschößflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO. Für den neu zu bebauenden Bereich wurde 3- und 4-geschossige Ausweisung mit entsprechenden Grund- und Geschößflächenzahlen vorgenommen. Die gegenüber der übrigen vorhandenen Bebauung erhöhte Ausnutzung ist angesichts der Grundstücksgröße sowie der Lage an der Kronberger Straße vertretbar. Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten eine über die Ausnutzungswerte hinausgehende ausreichende Erhaltung von Grundstücksfreiflächen. Die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendigen Abstände zu Nachbargrundstücken sind durch entsprechende Baugrenzenfestlegung garantiert. Die Höchstwerte der GFZ (2,4) - § 17 (8) BauNVO - sind bei weitem nicht ausgeschöpft.

#### 7. Verkehr/Stellplätze

Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Verkehr kann durch die vorhandenen Verkehrsflächen aufgenommen werden. Eine Überlastung ist nicht zu erwarten. Der für die geplante Neubebauung ermittelte Stellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück überwiegend unterirdisch, teilweise in Form von Stellplätzen oberirdisch nachgewiesen. Die Zufahrten zu den unterirdischen Garagen und den Stellplätzen werden, von den Nachbarbereichen abgewandt, unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen Kronberger Straße und Straße Am Eichwald angeordnet. Die für die bestehende Bebauung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr -Garagen und Stellplätze - ohne nicht überbaubare, sprich Grundstücksfreiflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

## 8. Sonstige Festsetzungen

Im Teilbereich des Planungsgebietes, der für die 3- und 4-geschossige Wohnbebauung vorgesehen ist, befindet sich wertvoller Baumbestand. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erhaltung des Baumbestandes, der durch die Bau- maßnahme überwiegend nicht tangiert wird, sind im Plan- entwurf Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BBauG aufge- nommen. Der Baumbestand ist eingemessen und seiner Art nach festgeschrieben.

Auch für einige Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen ist Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

Der Planbereich umfaßt Teile des bestehenden neuen Kur- parks und weist ihn als öffentliche Grünfläche -Parkan- lage- aus.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Kostenfinanzierung für Grunderwerb, Freilegung, Erschließungs- kosten für die öffentliche Hand sowie bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an, da das gesamte Gebiet erschlossen ist, und die Maßnahmen zur städtebaulichen Ordnung keine Unkosten ver- ursachen.

## 10. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, nicht zu erwarten.

Bad Soden am Taunus, den 30.04.1982  
Ho/fw

  
(Menze)  
1. Stadtrat