



DER MAGISTRAT

Fachbereich 2 - Abteilung Stadtplanung

---

## **Begründung zum Bebauungsplan**

---

Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Straße und  
Amselweg“  
der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden

## INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF	
ZUR AUSGANGSSITUATION .....	1
GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	1
VERFAHRENSSTAND .....	2
LAGE DES PLANGEBIETES .....	3
ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	3
REGIONALPLAN/FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	3
LANDSCHAFTSPLAN UVF/PVFRM .....	4
SCHUTZFLÄCHEN .....	4
FLÄCHENSCHUTZKARTE (TRINKWASSERSCHUTZ/HEILQUELLENSCHUTZ) ..	4
HOCHWASSERSCHUTZ .....	4
ZIELSTELLUNG DER NEUPLANUNG .....	5
PLANERISCHE GESTALTUNG .....	6
ZU DEN STÄDTEBAULICHEN ALTERNATIVEN .....	8
BAUSTRUKTUREN / ÖKOLOGISCHES -/ ENERGIESPARENDES BAUEN .....	8
ZUM BEBAUUNGSPLAN .....	9
ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	9
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	10
VERKEHRERSCHLIESSUNG / VERKEHRSFLÄCHEN .....	10
VER- UND ENTSORGUNG .....	11
ENERGIEVERSORGUNG .....	12
BODENVERSIEGELUNG .....	12
ALTLASTEN .....	12
LÄRMSCHUTZ .....	13
ZUR BAU- UND GESTALTUNGSSATZUNG .....	16
ZUM LANDSCHAFTSPLAN .....	17
LANDSCHAFTSPLAN UVF / PVFRM .....	17
VEGETATIONSBESTAND / DERZEITIGE NUTZUNG .....	17
ZIELSETZUNG .....	18
EINGRIFF / AUSGLEICH .....	19
UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSPFLICHT .....	20
MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	20

II. BESTANDSPLAN WICHTIGE GEHÖLZE, PFLANZLISTE BESTAND, EINGRIFFSAUSGLEICHSBILANZIERUNG	
--	--

## ZUR AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage am westlichen Ortsrand des Stadtteils Bad Soden.

Es ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt und Rhein-Main (PVFRM) – vormals Umlandverband Frankfurt (UVF) – von 2003 als Wohnbaufläche, in geringen Teilen als Misch- bzw. Gemeinbedarfsfläche, bebautes Gebiet dargestellt und ist bis auf eine Erweiterungsfläche von ca. 1,55 ha am westlichen Gebietsrand schon heute dem Innenbereich zuzuordnen. Es ist in weiten Teilen bebaut und wird im wesentlichen über die Niederhofheimer Straße unmittelbar an das örtliche wie an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nach §1 (3) BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den überwiegenden Teil des Gebietes, das mit dem vorliegenden Bebauungsplan abgedeckt wird, existierte ein Bebauungsplan mit der Kurzbezeichnung Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße“, ebenso für geringe Teilflächen (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet), Teile innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 „Friedhof“.

Beide Pläne wurden aufgrund von formellen Mängeln in den letzten Jahren nicht mehr angewandt. Somit wird die Rechtsgrundlage für die angesprochenen Gebiete, derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, ersetzt bzw. neu geschaffen. Lediglich der Bereich zwischen Amselweg und Lerchenweg im Anschluss an die südwestliche Bebauung der Falkenstraße bis zum Eberhard-Preis-Weg und dessen Fortsetzung über den Lerchenweg in Richtung Friedhof wird planungsrechtlich neu erfasst. In der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahme bezeichnet der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die genannten städtebaulichen Gründe zur Neuordnung der Bauflächen in diesem Bereich als nachvollziehbar.

In den 60er und 70er Jahren hatten sich in dem damals schon weitgehend bebauten Gebiet Ergänzungen in Art und Maß der Nutzung sinnvoll eingefügt. In neuerer Zeit war festzustellen, dass insbesondere aufgrund des engen Grundstücksmarktes, der optimalen Lage Bad Sodens im Rhein-Main-Gebiet und der intensiv gestiegenen Grundstückspreise die Maximalwerte des Bebauungsplanes ohne Rücksicht auf die städtebauliche Umgebung, die Einfügung und die Folgen, insbesondere im Bereich des ruhenden und fließenden Individualverkehrs, ausgeschöpft werden. Dies kann, will man Fehlentwicklungen vermeiden, nicht mehr hingenommen werden. Durch das Außerkraftsetzen der vorgenannten Bebauungspläne hat sich die Situation dahingehend verschärft, dass sich eine Beurteilung nach § 34 BauGB weitestgehend der Planungshoheit der Stadt entzieht und der Begriff der Einfügung - vor allem vor dem Hintergrund inzwischen realisierter neuerer Vorhaben - großen Interpretationsraum zulässt.

Wenngleich die Bebauung im Plangebiet zum größten Teil bereits vollzogen ist, bedarf es einer Überarbeitung und Differenzierung, um ein Entgleiten und damit eine Negativentwicklung des Gebietes zu verhindern, was aufgrund der inzwischen eingetretenen, vorgeschilderten Entwicklung zu befürchten ist.

Insbesondere sind die großzügig gefassten Baufenster, die Möglichkeit der Innenbereichsbebauung, die Ermangelung von Wohneinheitenbeschränkung und die weitgehende Festlegung der Baunutzungsverordnungshöchstgrenzen bei den Ausnutzungsmerkmalen im nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße“ ursächlich für Fehlentwicklungen. Der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße“, aufgrund eines Mangels in der damals gültigen Hauptsatzung der Stadt zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt, könnte auch

bei Rechtskraft in seinen Ausweisungen den heutigen Ansprüchen an die verbindliche Bauleitplanung nicht mehr gerecht werden. Insofern ist eine Neuaufstellung unumgänglich, um so mehr, als durch Baumaßnahmen der letzten Jahre (wie dargestellt) Voraussetzungen geschaffen wurden, die im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB ein Gegensteuern nicht mehr ermöglichen.

Geringe Flächen, nach Flächenutzungsplan (FNP) als Mischgebiet ausgewiesen, haben sich ihrer Umgebung entsprechend als allgemeine Wohngebiete entwickelt. Dies findet in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung. Parallel hierzu ist dieser Bereich im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) als Wohnbaufläche enthalten.

Aus vorgenannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung am 16.02.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3.1 nicht zu „heilen“, sondern neu aufzustellen.

## **VERFAHRENSSTAND**

Der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße“ gehört (wie bereits angesprochen) zu jenen, die aufgrund eines Mangels in der damals gültigen Hauptsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus außer Kraft gesetzt wurden.

Wie bereits dargelegt, sollte der Bebauungsplan sinnvollerweise jedoch nicht geheilt, sondern neu aufgestellt werden. Die Gründe hierfür wurden zuvor eingehend beschrieben.

Vor diesem Hintergrund wurde mit Datum vom 20.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Strasse und Amselweg“ für den Bereich zwischen Rohrwiesenweg, Martin-Luther-Weg, Amselweg und Friedhof bzw. Friedhofserweiterung Niederhofheimer Straße beschlossen mit dem Ziel der Erhaltung des bisherigen Gebietscharakters.

Nachdem eine Bestandsanalyse durchgeführt und städtebauliche alternative Konzepte entwickelt und diskutiert wurden und die Ergebnisse ihren Niederschlag in der Planung zur frühzeitigen Beteiligung erfuhren, wurde nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Bürger/innen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung und der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 03.09.2007 bis 05.10.2007 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Anregungen, die im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht worden sind, führten für den Teilbereich WA 19 zu geringfügigen Änderungen, die im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in den Plan eingearbeitet wurden. Es handelt sich dabei um die Übernahme einer bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan genehmigten, zwischenzeitlich realisierten Bebauung. Im Rahmen der Beteiligung im Sinne des § 13 BauGB für den Teilbereich WA 19 vom 31.01.2008 bis 15.02.2008 sind Anregungen vorgebracht worden, die zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt haben, sodass eine erneute Beteiligung im Sinne des § 13 BauGB für den Bereich WA 19 vom 10.04.2008 bis 25.04.2008 stattgefunden hat. Dies betrifft das Baufenster im Flurstück 77/36 (Falkenstraße 5 a). Nach Zusammenlegung von ursprünglich drei zu zwei nahezu gleichgroßen Grundstücken ist auf Flurstück 77/37 (Falkenstraße 5 b) entsprechend der erteilten Baugenehmigung ein größeres Baufenster vorgesehen worden als auf dem benachbarten Grundstück 77/36. Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Anregungen ist die Größe des Baufensters auf Flurstück 77/36 analog zur Größe des Baufensters auf Flurstück 77/37 angepasst worden. Die Ausnutzungskennziffern bleiben dabei für alle Grundstücke im WA 19 mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> gleich.

Sonstige Änderungen waren lediglich redaktioneller Art, so dass auf eine erneute Offenlage verzichtet werden konnte und der Plan als Satzung beschlossen werden kann.

## **LAGE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet wurde, wie vorab beschrieben, in westlicher Richtung um neue Siedlungsflächen von ca. 1,55 ha gegenüber der bebauten Lage erweitert und erfasst ca. 16,65 ha.

An das Plangebiet grenzen an:

im Norden	öffentliche Grünflächen/Kleingärten (als Bestandteil der innerörtlichen Grünvernetzung) bzw. Wohn- und Mischbauflächen
im Osten	Misch- und Wohnbebauung
im Süden	öffentliche Grünflächen, der Friedhof und landwirtschaftliche Flächen
im Westen	Wohnbauflächen

Das Plangebiet befindet sich auf einem südöstlich exponierten Hang in einer Höhenlage von ca. 143 m bis ca. 186 m über NN und fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes ist im Norden durch den Rohrwiesenweg/Martin-Luther-Weg, im Westen durch den Amselweg, im Osten durch die Niederhofheimer Straße und im Süden durch den Friedhof bzw. die Friedhofserweiterung einschließlich des Zufahrtweges (Eberhard-Preis-Weg) begrenzt.

## **ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Auf das Vorhandensein eines inzwischen nicht mehr rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde bereits hingewiesen. Aus den Darstellungen der für die Bauleitplanung verbindlichen Raumordnungsplanung und Flächennutzungsplanung ergeben sich Bindungen, die bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beachtet wurden.

Lediglich der Bereich zwischen Amselweg und Lerchenweg im Anschluss an die südwestliche Bebauung der Falkenstraße bis zum Eberhard-Preis-Weg und dessen Fortsetzung über den Lerchenweg in Richtung Friedhof wird planungsrechtlich neu erfasst. In der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahme bezeichnet der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die genannten städtebaulichen Gründe zur Neuordnung der Bauflächen in diesem Bereich als nachvollziehbar. Für die Entwicklung des Teilbereiches (WA 17) wurde parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB durch den Planungsverband bereits im Dezember 2007 eingeleitet.

## **REGIONALPLAN / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist sowohl in der Siedlungsflächendarstellung des Regionalplanes Südhessen 2000 enthalten als auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des PVFRM von 2003 als Mischbau-, Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Lediglich für den vorab erwähnten Teilbereich zwischen Falkenstraße und Eberhard-Preis-Weg werden abweichend vom Flächennutzungsplan neue Wohnbauflächen ausgewiesen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde am 12.12.2007 vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein Main ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um das im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, Acker, Wiese, Weide, Ödland und gemischte Baufläche (ca. 1,8 ha) ausgewiesene Gebiet zwischen Friedhof und Amselweg in Wohnbaufläche umzuwidmen. Am 31.03.2008 hat der Pla-

nungsverband Frankfurt/Rhein Main der Stadt Bad Soden am Taunus mitgeteilt, dass nach Ablauf der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen und Bedenken eingegangen sind. Somit wäre die Grundlage für die Genehmigung des Bebauungsplanes bei Vorlage durch die Stadt gegeben und der Planungsverband würde dann das Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht mehr weiterführen, da die Fläche in den Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes aufgenommen worden ist. Da das Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht abgeschlossen ist, bedeutet dies, dass der als Satzung beschlossene Bebauungsplan der Genehmigung des Regierungspräsidiums als höhere Verwaltungsbehörde bedarf.

Als weitere Fachplanungen sind der Verkehrsrahmenplan der Stadt Bad Soden am Taunus sowie der Landschaftsrahmenplan (beide von 1989) ergänzende Grundlage für die planerische Überarbeitung des Bebauungsplanes.

### **LANDSCHAFTSPLAN UVF/PVFRM**

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme eines Streifens am Südrand ist als Siedlungsfläche mit Erhaltung der Durchgrünung dargestellt. Zwischen Kelkheimer Straße und Sperberstraße ist entlang der Niederhofheimer Straße eine Baumreihe als linienhaftes Biotopvernetzungselement dargestellt. Für die Flurstücke 70/7, 70/9 und 70/10 (Ecke Amselweg/Sperberstraße) sowie 53/2 und 261/53 (Ecke Kelkheimer Straße/Niederhofheimer Straße) ist als Maßnahme eine Erhöhung der Durchgrünung vorgesehen.

Die grasbewachsenen Bereiche nördlich des Eberhard-Preis-Weges sind als "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz" dargestellt. Für die derzeit als wohnungsferne Gärten genutzten Bereiche sieht der Landschaftsplan "Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind - Streuobst" vor. Als tatsächliche Nutzung ist "Kleingärten/Grabeland" angegeben. Für Teile der Flurstücke 75/27 (Ostteil) und 77/2 macht der Landschaftsplan UVF/PVFRM folgende Aussage "Flächenhaftes Biotopvernetzungselement – Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke" und gleichzeitig "Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß § 23 (1) HENatG (jetzt § 15d (1) HENatG).

Entlang der Straßen Rohrwiesenweg, Martin-Luther-Weg und Zum Quellenpark verläuft die Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute.

### **SCHUTZFLÄCHEN**

#### **FLÄCHENSCHUTZKARTE (TRINKWASSERSCHUTZ / HEILQUELLENSCHUTZ)**

Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bad Soden sowie in Teilen in den Zonen II und III (Qualitativer Schutz) bzw. Zone B1, B2, C (Quantitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

### **HOCHWASSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf Hochwasserschutz wird im Bebauungsplan auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtwerke der Stadt Bad Soden am Taunus nachrichtlich hingewiesen. Weiterhin gewährleisten besondere Festsetzungen wie wasserdurchlässige Beläge von Zufahrten,

Stellplätzen, Wegen und Hofflächen auf privaten Grundstücksflächen, erheblich reduzierte Grundflächen und die Festlegung von nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung, ein hohes Maß an versickerungsfähigem Flächenanteil. Darüber hinaus wird über die Festlegung von Zisternen, zu begründende Flachdächer bei Hauptgebäuden und Garagen im WA 17 die Abflussgeschwindigkeit von Regenwasser erheblich gemindert, was positive Auswirkungen auf den Hochwasserschutz mit sich bringt.

## ZIELSTELLUNG DER NEUPLANUNG

Der „alte“ Bebauungsplan weist überwiegend ein reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet mit 2- bis 3-geschossiger Bebauung auf. Die Ausnutzungsziffern liegen bei GRZ/GFZ 04/08. Eine Baugrenze ist nur straßenseitig und ohne Beschränkung der Bautiefe festgesetzt. Die relativ hohe Ausweisung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. GRZ 0,4 und GFZ 1,0 in Verbindung mit der Tatsache, dass die Blockinnenbereiche in keiner Weise von einer Bebauung freigehalten werden können, ermöglicht eine tiefe und relativ dichte Bebauung der Grundstücke bis in die Blockinnenbereiche hinein. Es wurden bereits Bauvorhaben dieser Art realisiert, wonach es zu teilweise erheblichen Protesten der Anwohner kam.

In überwiegenden Teilen des Gebietes ist jedoch die derzeitige Ausnutzung deutlich niedriger als sie nach den Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplanes möglich war. Dies sollte als Maßstab für eine künftige behutsame Entwicklung gesehen werden.

Dies entspricht nicht nur den Wünschen vieler Anwohner, sondern auch einer sinnvollen Entwicklung innerhalb des Gesamtgefüges der Stadt. Zukünftig sollen die noch vorhandenen Blockinnenbereiche freigehalten und eine weitere Verdichtung auf ein verträgliches Maß, welches sich auf Ergänzung bzw. geringfügige Erweiterungen konzentriert, reduziert werden mit dem Ziel der Erhaltung des bisherigen Gebietscharakters. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzungseinschränkung, die Limitierung der Wohneinheiten und des Verkehrsaufkommens unabdingbar. Auch daher soll der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße“ neu aufgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt und für die wesentlichen Konfliktbereiche alternative Lösungsansätze konzipiert und diskutiert. Insbesondere für den neu einbezogenen Bereich südöstlich der Falkenstraße wurden Alternativen erarbeitet, die eine grundsätzliche, städtebauliche Arrondierung dieses Bereiches aufzeigen. In den überwiegend bebauten und bauleitplanerisch abgedeckten Gebieten beschränkt sich die konzeptionelle Entwicklung auf geringfügige Ergänzungen bzw. auf die im jeweiligen Gebietscharakter entsprechende Eingrenzung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten, wobei eine behutsame, sinnvolle Ergänzung durchaus möglich ist, eine Ausweitung jedoch unterbunden werden soll. Insbesondere soll eine weitere Verdichtung, welche zu einer „Überbelastung“ des Gebietes führen würde, ausgeschlossen werden. Dem Bebauungsplan wurden die nach eingehender Diskussion zwischen Verwaltung und Planer favorisierten Konzeptionen, die den Zielvorgaben am besten entsprechen, zugrunde gelegt. Anregungen aus den vorgezogenen Beteiligungen und der Offenlage wurden, soweit sie die Intentionen des Bebauungsplanes unterstützen, in den Entwurf aufgenommen.

Nach den Grundsätzen der Baulandpolitik der Stadt Bad Soden am Taunus liegt der Schwerpunkt auf der Erschließung innerörtlicher Baulücken und in der behutsamen Arrondierung von Ortsrandlagen. Dies begründet die geplante städtebauliche Entwicklung des Erweiterungsgebietes westlich der Falkenstraße, welches auf Grund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung für die öffentliche Auslegung überarbeitet wurde.

Mit der Bebauungsplanaufstellung, deren vorrangiges Ziel die städtebauliche Ordnung des Gesamtgebietes und die Abrundung des Ortsrandes ist, will die Stadt Bad Soden am Tau-

nus somit auch in geringem Umfang der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Bad Soden Rechnung tragen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere behutsame Entwicklung schaffen.

Der Plan geht dabei auf die vorhandene, wie auf die angrenzende Nutzung ein und wird den Bedürfnissen und Gegebenheiten an heutiges Wohnen gerecht. Vorrangige Zielsetzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist es daher, im Rahmen gewisser Erweiterungsmöglichkeiten den Orts- und Gebietscharakter zu wahren bzw. während zu ergänzen.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich dabei an der historisch gewachsenen Nutzung und nicht an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung orientieren.

## **PLANERISCHE GESTALTUNG**

Der vorliegende Bebauungsplan resultiert aus einem städtebaulichen Konzept, welches die Rahmenbedingungen aufgrund der vorhandenen und der umgebenden Bebauung sowie die Forderungen, die sich aus der Entwicklung in den letzten Jahren sowie aus den vorgenannten übergeordneten Fachplanungen ergeben, berücksichtigt.

Für den vorliegenden Planentwurf wurde daher davon ausgegangen, dass folgende Bebauung für die künftige Entwicklung zugrunde zu legen ist:

- überwiegend 1- bis 2-geschossige, nur am Übergang zur Altstadt (Straße „Zum Quellenpark“) 3-geschossige Bebauung
- in offener Bauweise
- in der Regel als Einzel- bzw. Doppelhäuser
- mit einer Einschränkung der Wohneinheiten (abhängig von Grundstücksstruktur und Lage zum Stadtzentrum)
- bei in der Regel 16 m langen und 14 m tiefen Baukörpern
- als Blockrandbebauung

Gebietsuntypische Baumaßnahmen (überwiegend aus den letzten 5 Jahren), resultierend aus mangelnder Planungssicherheit bzw. der Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BauGB, die den Maßstab erkennbar sprengen, genießen zwar Bestandsschutz, können jedoch nicht richtungsweisend für die künftige Entwicklung sein und sind insofern nur bedingt, teilweise mit Reduzierung der Baufenster, teilweise mit Verschiebung der überbaubaren Flächen, insbesondere aber mit Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten und der Ausnutzungsmerkmale, in die Planung aufgenommen worden.

Dies vor dem Hintergrund, dass sie sichtbarer Anlass für die Notwendigkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes waren.

Dabei ist anzumerken, dass der Bestandsschutz sich nicht nur auf die Erhaltung der vorhandenen Gebäude bezieht, sondern nach Rechtsprechung auch auf den Wiederaufbau nach nicht durch den Eigentümer zu vertretenden Ereignissen und höhere Gewalt (Feuer, Blitzschlag, Erdbeben etc.) und somit kein Vermögensschaden bzw. unzumutbare Härte eintritt.

Dies gilt in gleicher Weise für die nach „altem“ Bebauungsplan zulässige 1-geschossige Bebauung der Innenbereiche, die in großen Teilen des Plangebietes nicht vollzogen wurde. Hier stellt der Planentwurf lediglich die genehmigten ausgeführten Maßnahmen als Bestand dar, wenngleich auch hier auf eine Ausweisung vor vorgeschildertem Hintergrund verzichtet werden könnte.

Die Planung sieht daher vor, mit einer insbesondere in den Blockinnenbereichen durchgrüntem, offenen, 1- bis 2-geschossigen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit ausbaubaren Dachgeschossen die überwiegend das Gebiet prägende Bebauung aufzugreifen und je nach Grundstücksgröße und Lage zum Stadtkern bzw. zum Ortsrand hin eine Staffelung der Dichte im Regelfall über die Wohneinheitenbegrenzung vorzunehmen.

Die in der Regel ca. 5,00 m tiefen Vorgartenbereiche, die sich im gesamten Plangebiet wiederfinden, werden als „besondere nicht überbaubare Flächen“ dem Gebietscharakter entsprechend unter besonderem Schutz und in ihrer Nutzung eingeschränkt, ausgewiesen. Dies trägt wesentlich für das Ortsbild, die Ausgestaltung des Straßenraumes und den Gesamtgebietscharakter bei.

Insgesamt wird, ebenfalls aus der Entwicklung des Gebietes begründet, gegenüber dem „alten“ Bebauungsplan planungsrechtlich eine Reduzierung der Ausnutzungsmerkmale vorgenommen, um somit langfristig eine bessere Einfügung vorzubereiten, ohne dabei den Bestand in Frage zu stellen. Dabei wird in weiten Teilen aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Grundstücksstrukturen auf die Möglichkeit der Ausweisung von Grundflächen gegenüber Grundflächenzahlen nach Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um künftig eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, da ansonsten die Maßstäblichkeit der Gebäude nicht sichergestellt werden kann.

Die Planung berücksichtigt die ortstypischen Baustrukturen, das Landschaftsbild und die exponierte Lage am westlichen Ortsrand der Stadt, was sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch vernünftig erscheint, um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu treten, um auf den Wohnraumbedarf der Stadt zu reagieren und um auf die vorhandene und anschließende Bebauung Bezug zu nehmen.

Dies gilt auch für den bislang unbebauten Bereich an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, zwischen Falkenstraße und Eberhard-Preis-Weg. Hier ist eine 1-geschossige, Einzelhausbebauung mit Beschränkung auf eine Wohneinheit, in offener Bauweise bei geringer Ausnutzung und Kubatur innerhalb großer Grundstücke, als Übergang zur freien Landschaft (mit Ortsrandeingrünung versehen) konzipiert.

Durch die Vielzahl vorab erwähnter Bindungen, vor allem aber bedingt durch die überwiegend vorhandene Nutzung, bleibt für Bebauungsalternativen nur geringer Spielraum.

Für das Quartier zwischen Kelkheimer Straße, Niederhofheimer Straße, Sperberstraße und Drosselweg bedarf es einer städtebaulichen Neuordnung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Nutzung als Gärtnerei heutiger Prägung (überwiegend bebaute und versiegelte Fläche) innerhalb der gewachsenen Strukturen mittel- bis langfristig nicht sinnvoll erscheint. Aus städtebaulichen Gründen ist daher eine weitergehende Neuordnung und eine gewisse Verdichtung wünschenswert, wobei durch Einfügung privater Erschließungsflächen das Quartier entsprechend der angrenzenden Quartiere gegliedert wird.

Der Bereich entlang der Straßen Zum Quellenpark und Niederhofheimer Straße bedarf als Übergang zur Altstadt bzw. zum Stadtkern Bad Sodens in Art und Maß der Nutzung, wie in Gestaltung, besonderer Betonung. Dies wird auch in den übrigen Bebauungsplänen der Innenstadt zur Stärkung des Stadtkerns verfolgt und hat sich, wie erste Ergebnisse zeigen, als positiv und sinnvoll erwiesen.

Für den vorbeschriebenen Bereich gilt dies in besonderem Maße, da durch die vorhandene Bebauung sowie die angrenzende Bebauung Maßstäbe gesetzt sind, die einen Übergang zu der weniger verdichtenden und niedriger geschossigen Wohnbebauung erfordern, um so mehr, als es sich hier entlang der Straße Zum Quellenpark um die Abgrenzung der Altstadt und entlang der Niederhofheimer Straße um einen wesentlichen Stadteingang in den eigentlichen Stadtkern handelt. Dabei greift die derzeitige Bebauung der Gärtnerei im Anschluss

weder die Blockrandstrukturen noch die städtebauliche Bedeutung des Bereiches auf, noch kann sie zwischen der lockeren Wohnbebauung und der Blockrandbebauung entlang der Niederhofheimer Straße vermitteln. Insofern ist eine gewisse Verdichtung in diesem Bereich, wie vorab beschrieben, funktional wie stadtgestalterisch gewünscht.

Zudem hat sich das im wirksamen Flächennutzungsplan zwar als Wohnbaufläche, im „alten“ Bebauungsplan jedoch als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Gebiet über Jahrzehnte hinweg in seinem Charakter mehr zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt bzw. blieb es als Gärtnereifläche in weiten Teilen erhalten. Auch hier soll der Plan dieser Entwicklung Rechnung tragen, zumal ein besonderer Bedarf an weiteren Gemeinbedarfsflächen in diesem Bereich nicht erkennbar ist.

Lediglich die im Nordwesten gelegenen Wohngebiete sind weitestgehend unproblematisch zu sehen. Hier können durch geringfügige Ergänzungen, insbesondere Nutzungseinschränkungen, Gestaltungsregelungen und einer Ordnung des ruhenden Verkehrs Verbesserungen erzielt werden.

Die Gemeinbedarfsflächen an der Ecke Zum Quellenpark/Niederhofheimer Straße dienen vorhandenen kirchlichen Einrichtungen. Ihre Ausweisung sichert den Bestand auch künftig.

## **ZU DEN STÄDTEBAULICHEN ALTERNATIVEN**

Bedingt durch die bereits erwähnten Vorbedingungen bleibt für Bebauungsalternativen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der vorhandenen Bebauung und der Ortsrandlage (außer unterschiedlicher Verdichtungsintensität für die bebauten Bereiche) nur eine sinnvolle, behutsame und integrierende Ergänzung, ansonsten jedoch wenig Spielraum. Insofern ist der Inhalt des Bebauungsplanes weitgehend vorbestimmt.

Die ergänzende Bebauung zwischen Eberhard-Preis-Weg und dem derzeitigen Ortsrand beschränkt sich aufgrund der Zwangspunkte daher auf eingeschossige, offene Bebauung mit ausbaufähigen Dachgeschossen. Des Weiteren ist eine Berücksichtigung der Topographie und des Straßennetzes bzgl. der Anordnung der Gebäude, einschließlich der Garagen und Stellplätze sowie bzgl. der Verkehrserschließung unumgänglich und daher bestimmend für die städtebauliche Gestaltung.

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

## **BAUSTRUKTUREN / ÖKOLOGISCHES BAUEN / ENERGIESPARENDES BAUEN**

Durch die Stellung der Baukörper und die gewählte Darstellung der überbaubaren Flächen und zulässigen Dachneigungen sind, soweit möglich, die Grundvoraussetzungen für ökologisch orientiertes, energiesparendes Bauen auch in den überwiegend bebauten Gebieten gegeben. Die überbaubaren Flächen ermöglichen im wesentlichen annähernd quadratische Grundformen, die bei geringstem Außenhüllenaufwand (Außenwände, Dach) die optimalste Flächennutzung gewährleisten, somit bei den Erstellungskosten wie bei der Unterhaltung kostensparendes Bauen ermöglichen.

Durch die Lage an einem südostexponierten Hang ist der Einsatz von Solarflächen bedingt möglich und sollte sinnvollerweise in Erwägung gezogen werden.

In Verbindung mit den Festsetzungen bezüglich der Freiflächennutzungen, des Versiegelungsgrades, der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Regenrückhaltung, etc. sind

Voraussetzungen für kostengünstige, ökologische, energiesparende Bebauungen gegeben, ohne die Realisierung von Bauvorhaben im herkömmlichen, konventionellen Stil auszuschließen.

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Der überwiegend aus der vorhandenen Nutzung und der umgebenden Bebauung entwickelte Bebauungsplan regelt grundlegend die Erschließung, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung in Form von Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse, die max. Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes und der Ausgleichsflächen und den Anschluss an die vorhandene Bebauung und die gestalterischen Merkmale.

## **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, dass die Art der Nutzung durch die vorhandene Bebauung, orientiert an der gemeindlichen Gesamtentwicklung, vorgegeben ist. Daher wird das Plangebiet bis auf die kirchlichen Zwecken zugeordneten Gemeinbedarfsflächen Ecke Zum Quellenpark/Niederhofheimer Straße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters im Interesse einer künftigen städtebaulichen Ordnung ebenso überwiegend ausgeschlossen wurden wie allgemein nach § 4 Abs. 2 zulässige, dem Gebietscharakter jedoch nicht entsprechende.

Nachdem der größte Teil des Planungsgebietes auf der Grundlage alter Bebauungspläne nahezu ausschließlich mit ein- und zweigeschossiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung Ende der 60er und 70er Jahre realisiert wurde, erfolgte die Beurteilung von Einzelmaßnahmen in den letzten Jahren vor dem Hintergrund des alten Bebauungsplanes, jedoch als Beurteilung nach § 34 BauGB in Ermangelung der Rechtskraft des alten Planes, was eher zu einer heterogenen als homogenen Entwicklung führte. Näheres hierzu wurde bereits unter „Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes“ ausgeführt und bedarf hier keiner weiteren Kommentierung.

Künftig soll das Plangebiet, in ein- bis zweigeschossiger offener Bebauung konzipiert, durch die Erhaltung ausreichender Grünanteile den Spagat zwischen ökologischer Behutsamkeit und wirtschaftlichem Umgang mit den geringen Baulandreserven der Stadt bewältigen.

## **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vertretbaren Dichten und nimmt Bezug auf die vorhandenen bzw. angrenzenden Wohngebiete, wobei die Ausnutzungsmerkmale durch Beschränkung auf gebietstypische Bebauung bewusst geringer gehalten wurden, als dies nach dem alten Bebauungsplan möglich war. Somit liegt es in allen Teilgebieten unter der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnutzung.

Die Bebauung im Gesamtgebiet, überwiegend nach alter Bauleitplanung, erst in den letzten Jahren nach § 34 BauGB bzw. Bundesbaugesetz entwickelt, wird weitestgehend zugrunde gelegt; nur bedingt sind Entwicklungspotentiale vorgesehen, die jedoch bei weitem nicht die Obergrenzen des alten Bebauungsplanes bzw. zwischenzeitlich realisierte Bauvorhaben (an diesen Werten orientiert) erreichen. In Fällen extremer Verdichtung und Baukörperentwicklung wurden die Baugrenzen auf das städtebaulich wünschenswerte Maß, ungeachtet des Bestandsschutzes der Objekte, zurückgenommen, wie bereits dargestellt.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen, die Festlegung der Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen, orientiert an den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, ist das künftige Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Dabei wurde auf die vorhandene Bebauung insoweit Bezug genommen, als sowohl Trauf- und Firsthöhe, als auch Dachform und Dachneigung das ortsübliche Maß nicht überschreiten.

Die Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) beziehen sich ausschließlich auf die Gebäude. Stellplätze, Garagen und weitere Versiegelungen durch Zuwegungen wurden hier nicht eingerechnet.

Auf Ausweisung einer GFZ wurde gänzlich verzichtet, da wie vorab beschrieben durch Trauf-/Firsthöhe und Dachneigung sowie Zahl der Vollgeschosse die Baukörper eindeutig definiert sind und die Ausweisungen der Hanglage besser Rechnung tragen und in Verbindung mit der Wohneinheitenbeschränkung und der Ausweisung von GR bzw. GRZ kein Ausufern möglich ist.

Im neu beplanten Bereich am westlichen Ortsrand soll Wohnnutzung in eingeschossiger Bauweise mit ausbaubarem Dach realisiert werden.

Aufgrund der erheblichen Größenunterschiede der Grundstücke wurden bei einer Vielzahl von Bereichen maximale Grundflächen (GR) festgesetzt, wodurch sichergestellt wird, dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können, was mit Ausweisung der gebietsbezogenen Grundflächenzahl (GRZ) nicht möglich wäre.

## **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Bei den nicht überbaubaren Flächen bzw. den besonderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zusätzliche Festsetzungen bezüglich der Befestigung getroffen. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Zufahrten sowie Nebenanlagen ist hier nur eingeschränkt zulässig bzw. in Teilbereichen nicht 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.

## **VERKEHRSERSCHLISSUNG / VERKEHRSFLÄCHEN**

Das Gebiet ist über die Erschließungsstraßen Kelkheimer Straße, Sperberstraße, Falkenstraße an die Niederhofheimer Straße und somit in westlicher Richtung über diese überörtlich an die B 8 angebunden. In östlicher Richtung ebenfalls über die Niederhofheimer Straße an den Stadtkern.

Der Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom Gebiet kann somit ungestört auf innerörtlichen Verkehrswegen ohne Belastungen der Innenstadt geführt werden. Lediglich der Lerchenweg mit derzeit 4,00 m Breite und ggf. der Amselweg bedürfen einer geringfügigen Straßenverbreiterung, die soweit als möglich im Plan berücksichtigt wurden, wodurch die Voraussetzungen für Begegnungsverkehr geschaffen werden. Ansonsten beschränkt sich die ergänzende verkehrstechnische Erschließung auf geringfügige Erweiterungen privater Erschließungsflächen und die Realisierung der Anliegerstraße in dem neu geplanten Teilgebiet WA 17.

Die zusätzliche Belastung durch die Siedlungserweiterung ist aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten als verträglich einzustufen.

Die Versorgung durch den ÖPNV kann als gut angesehen werden. Durch die Stadtbus-Linie 828 ist das Gebiet an den Bahnhof Bad Soden und von hier über die S-Bahn-Linie 3 und die RMV-Regionalbahn-Linie 13 (betrieben von der Frankfurt-Königsteiner-Eisenbahn – FKE) sowie die Buslinien 253, 803 und 812 (ebenfalls betrieben von der FKE) optimal an das regionale ÖPNV-Netz angebunden; alle genannten Bahn- und Buslinien gehören zum Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV). Eine Ausweitung ist aufgrund der B-Plan-Entwicklung nicht notwendig.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt durch Wohn- bzw. Sammelstraßen, vereinzelt verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die Gliederung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – wurde bewusst nicht in den Plan aufgenommen. Sie bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Der das Plangebiet im Westen begrenzende Eberhard-Preis-Weg (Flurstück 123/3) soll als Fahrwegverbindung, zum Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -, als Teilerschließung des Friedhofes und der Stadtgärtnerei, im westlichen Teil als landwirtschaftlicher Weg erhalten werden. Er wird durch private Grünbegleitung ergänzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Garagen und auf oberirdischen Stellplätzen, die den Objekten unmittelbar zugeordnet werden, innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen bzw. den überbaubaren Flächen. Öffentliche Stellflächen sind teils ausgewiesen teils innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, ihre genaue Lage bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind Tiefgaragen nur bedingt gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig. Nur in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 sind sie grundsätzlich zulässig, wobei in allen Fällen die Verordnungen und Verbote in Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten zu beachten sind (siehe Nachrichtliche Übernahme/Hinweise unter Punkt 11.1 des Bebauungsplanes).

## **VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und die angrenzenden Straßen, wie oben dargestellt, verkehrstechnisch sowie ver- und entsorgungstechnisch bis auf die neuen Siedlungsflächen am Westrand voll erschlossen. Zur Gebietserschließung gehören die Entwässerung im Mischsystem, die Wasserleitungen in den Straßen sowie die Erschließung mit Energieversorgung (Gas/Strom) und Telekommunikation.

Im neuen Siedlungsbereich am westlichen Ortsrand bedarf es der Ergänzung der Entwässerungsanlagen im Mischsystem und der Erschließung durch Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telekommunikation) sowie der Fortführung der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung ggf. innerhalb privater Flächen, um Hebeanlagen zu vermeiden. Die Sicherung der Einrichtungen erfolgt durch Festlegungen von Leitungsrechten.

Die Straßenentwässerung und die Überläufe der Zisternen werden an die Kanalisation angeschlossen.

Im Planungsgebiet ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit keiner Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen, da die Ausnutzungsmerkmale gegenüber der Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB verringert worden sind und zudem eine Wohneinheitenbeschränkung vorgenommen wurde. Die Erweiterung des Baugebietes am südwestlichen Gebietsrand (Eberhard-Preis-Weg) mit maximal 25 Wohneinheiten ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes aus 2004 für den Endausbau als Erweiterungsfläche im Einzugsgebiet des RÜB 3 berücksichtigt. In dem generellen Entwässerungsentwurf der Stadtwerke Bad Soden am Taunus aus 1981/1983 ist für das Baugebiet die Bauklasse III mit 50 E/ha und einem Versiegelungsgrad von 40% berücksichtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, das sind Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Begrenzung und Regelung von Flächenversiegelungen, werden die Mischwasserkanäle gegenüber der Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht höher belastet.

Jedes neue einzelne Wohngebäude erhält zur Grundstücksbewässerung und zur Brauchwasserentnahme eine Zisterne. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen.

Bezüglich der Wasserversorgung wird auf den Entwurf der Stadt Bad Soden am Taunus verwiesen, wonach die Wasserversorgung des Gebiets und deren Unschädlichkeit für die Gesamtversorgung der Stadt sichergestellt sind.

## **ENERGIEVERSORGUNG**

Die Versorgung mit Energie (Elektrizität, Gas) und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Lediglich im geplanten Erweiterungsgebiet bedarf es der geringfügigen Erweiterung aller Versorgungsträger.

Energiesparende Maßnahmen, wie Solaranlagen, sind nicht nur zulässig; sie sind soweit wie möglich erwünscht.

## **BODENVERSIEGELUNG**

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

Die Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wurde soweit wie möglich innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Über die Verwendung als Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung hinaus, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen nicht möglich.

## **ALTLASTEN**

Die einzige bekannte Altfläche (ehem. Kfz-Handel mit Reparatur) in der Niederhofheimer Straße 6 wurde aufgegeben. Zwischenzeitlich erfolgte eine Neubebauung in Form eines Mehrfamilienwohnhauses gemäß Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises, so dass diese Fläche überprüft und nunmehr unbedenklich ist.

## LÄRMSCHUTZ

### ZUSAMMENFASSUNG DER GUTACHTERLICHEN STELLUNGNAHME P 05072 DER GSA-LIMBURG

Von Seiten des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurde innerhalb der vorgezogenen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1 darauf verwiesen, dass die in unmittelbarer Nähe der Niederhofheimer Straße befindliche Bebauung Geräuschbelastungen während der Tageszeit zwischen 60-65 dB(A) und nachts zwischen 50-55 dB(A) ausgesetzt sei.

Auf Grund dieses Hinweises wurden von der GSA-Limburg Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1 durchgeführt, die Belastungen aufzeigten, die Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig machten.

Vor diesem Hintergrund wurden vorsorglich auch für den Bebauungsplanentwurf Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Straße und Amselweg“ von der GSA-Limburg Untersuchungen durchgeführt um für die an die Niederhofheimer Straße unmittelbar angrenzende Bebauung (einschließlich Hinterbebauung) die Geräuschbelastung während der Tages- und Nachtzeit zu ermitteln. Hierbei wurde überprüft, ob in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Die Untersuchungen zeigen, dass die zur Niederhofheimer Straße randlagige Bebauung auf den zur Straße hinweisenden Fassaden in der Größenordnung zwischen 64 - 66 dB(A) zur Tageszeit und 57 - 59 dB(A) zur Nachtzeit belastet sind.

Für die Bebauung der zweiten Baureihe bzw. für zurückgezogene Gebäude kommen die Belastungswerte in der Größenordnung von tags 55 - 62 dB(A) und nachts in der Größenordnung von 48 - 54 dB(A) zum Liegen. Die Geräuschbelastung im Umfeld von Erschließungsstraßen / Nebenstraßen erreichen zur Tageszeit 46 dB(A) und zur Nachtzeit 48 dB(A).

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen basieren auf aktuell erhobenen Verkehrszahlen der Niederhofheimer Straße, einschließlich angrenzender Nebenstraßen. Im Rahmen einer Hochrechnung wurde das Tagesverkehrsaufkommen der Niederhofheimer Straße in den berücksichtigten Streckenabschnitten mit

$$Qz \approx 9.800 \text{ Fahrzeuge/d}$$

berechnet. Der Lkw-Anteil der Fahrzeuge  $> 2,5$  beträgt  $p = 2 \%$ .

Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse anhand der Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ für allgemeine Wohngebiete

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

zeigt, dass diese randlagig zur Niederhofheimer Straße nicht eingehalten werden können. Lediglich die Gebäuderückseiten zeigen Belastungswerte unterhalb der Planungsempfehlungen der DIN 18005.

Die ergänzend - zur Kennzeichnung der Grenzen schädlicher Umwelteinwirkungen - herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete

tags	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

werden auf den zu der Straße hinorientierten Fassaden der Wohngebäude ebenfalls überschritten.

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse / Stellung der Gebäude im Straßenverlauf lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen Straße und Bebauung nicht realisieren. Darüber hinaus wäre die Wirkung solcher „aktiver“ Schallschutzmaßnahmen bei noch städtebaulich vertretbaren Höhen für Obergeschosse stark eingeschränkt wirksam bzw. nicht mehr wirksam.

Für die zur Straße nächstgelegenen Gebäude im Untersuchungsbereich wurden nach dem Verfahren der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche berechnet. Anhand der Zuordnung der Gebäude in die Lärmpegelbereiche ist - gebietsunabhängig - bei Neubauten bzw. bei bauantragspflichtigen Umbauten der passive Schallschutz für die Gebäude im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Im Lärmpegelbereich  $\geq$  III sind die Schallschnitznachweise dabei Gegenstand der Bauantragsunterlagen.

Für Fassaden im Lärmpegelbereich IV betragen die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile

$$\text{erf. } R'_{w \text{ res}} = 40 \text{ dB.}$$

Im Falle einer Zuordnung in den Lärmpegelbereich III

$$\text{erf. } R'_{w \text{ res}} = 35 \text{ dB.}$$

Die Anforderungen an die Fensteranlagen erreichen dann bei Fensterflächenanteilen an der Außenfassade des jeweiligen Wohnraumes zwischen 20-50 % bei einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV

$$\text{erf. } R'_{w \text{ res}} = 35-37 \text{ dB}$$

und im Falle der Zuordnung in den Lärmpegelbereich III

$$\text{erf. } R'_{w \text{ res}} = 30-32 \text{ dB.}$$

Für die unmittelbar am Verkehrsweg gelegenen Gebäude wird darüber hinaus empfohlen, schallgedämmte Lüftungselemente in Verbindung mit Schallschutzfenstern zu verwenden, so dass die Fensteranlagen, insbesondere zur Nachtzeit geschlossen gehalten werden können ohne die raumlufthygienische Situation negativ zu beeinträchtigen.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Näheres ist der Gutachterlichen Stellungnahme P 05072 der GSA-Limburg vom 07.09.2005 zu entnehmen.

#### AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Zur Verminderung der Geräuschbelastung der Bebauung im Verlauf der Niederhofheimer Straße sowie der abzweigenden Straßen des Untersuchungsgebietes können aktive Schallschutzmaßnahmen nach derzeitigem Erörterungsstand aufgrund der gegebenen Platzverhältnisse nicht umgesetzt werden.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation werden überwiegend passive Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung finden müssen.

## PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN NACH DIN 4109

Die baurechtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sieht eine Schalldämmung der Umfassungsbauteile eines Gebäudes gegenüber Außengeräuschbelastungen vor.

Hierzu erfolgt die Zuordnung von Siedlungsflächen / Gebäuden in die Lärmpegelbereiche I bis VII.

Entsprechend dem Einführungserlass zur DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm zu erbringen, wenn

- a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB) oder
- b) der „maßgebliche Außenlärmpegel“ 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen beträgt.

Die baurechtlich eingeführte DIN 4109 stellt Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen.

Aufgrund der festgelegten Anforderungen kann jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen nicht mehr wahrgenommen werden.

Tabelle 8 der DIN 4109 stellt Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile. Die nachfolgende Tabelle gibt diese Anforderungen auszugsweise wieder.

Auszug DIN 4109:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“	erf. Luftschalldämmung des Außenbauteiles für Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$
I	bis 55 dB(A)	30 dB
II	56-60 dB(A)	30 dB
III	61-65 dB(A)	35 dB
IV	66-70 dB(A)	40 dB
V	71-75 dB(A)	45 dB

Die Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ kann durch schalltechnischen Berechnungen erfolgen, wobei auf die Berechnungsergebnisse ein Zuschlag von +3 dB(A) vorzunehmen ist.

Anhand der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ist in Höhe der nächstgelegenen Bebauung zur Niederhofheimer Straße von einem Mittelungspegel für die Tageszeit von

$$L_{Aeq} = 64 - 67 \text{ dB(A)}$$

auszugehen. Die berechneten Werte entsprechen der Definition „Freifeldpegel“. Somit ist ein Zuschlag von +3 dB auf diese Ergebnisse zur Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ vorzunehmen.

Die zum Verkehrsweg nächstgelegenen Fassaden sind dann den

## Lärmpegelbereichen III und IV

mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 61 - 65 dB(A) bzw. 66 - 70 dB(A) zuzuordnen.

Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wände einschließlich Fenster) muss dann im Falle einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB und im Falle einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III 35 dB betragen.

Die Anforderungen an die Fensteranlagen betragen dann bei Fensterflächenanteilen an der Außenfassade zwischen 20 - 50 % bei einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV

$$\text{erf. } R'_w = 35 - 37 \text{ dB}$$

und im Falle der Zuordnung in den Lärmpegelbereich III

$$\text{erf. } R'_w = 30 - 32 \text{ dB}$$

Auf den dem Verkehrsweg abgewandten Gebäudefassaden können die Anforderungen auf erf.  $R'_w = 30$  dB reduziert werden.

Für die zurückliegende Bebauung der zweiten Baureihe kann die Dimensionierung der Fensteranlagen unter Heranziehung des Lärmpegelbereiches II [„maßgeblicher Außenlärmpegel“ zwischen 56 - 60 dB(A)] vorgenommen werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung des Außenbauteiles reduzieren sich dann von 40 – 35 dB(A) auf 30 dB.

Besondere konstruktive Anforderungen an die Fensteranlagen / Fassadenausbildungen sind hierbei in der Regel nicht zu stellen. Im allgemeinen genügen Standardisolierverglasungen mit einer Gesamtglasdicke von  $d = 2 \times 4$  mm mit einem Scheibenzwischenraum von  $d = 12 - 16$  mm im Lärmpegelbereich II.

Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Planungsgebiet sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Lärmpegelbereiche über IV liegen nicht vor, Lärmpegelbereiche unter III bedürfen keine besonderen Maßnahmen.

## PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

Für schutzbedürftige Räume auf den zur Niederhofheimer Straße und Kelkheimer Straße / Falkenstraße sowie „Zum Quellenpark“ nächstgelegenen Gebäude sind die Anforderungen an den passive Schallschutz gemäß den Planungen im Lärmpegelbereich III und IV, nach DIN 4109 zu berücksichtigen.

Ergänzend zur Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzklassen bei Fensteranlagen bzw. bei der Herrichtung von Dach und Fassaden ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an den nächstgelegenen Gebäuden zur Niederhofheimer Straße vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungselemente sollen dabei die gleiche Schallschutzklasse gemäß der Einstufung der Fensteranlagen aufweisen und nach den Regelungen der VDI-Richtlinie 2719 ausgelegt werden.

## ZUR BAU- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Durch die vorhandene Bau- und Gestaltungssatzung, die parallel entwickelt wurde, und die ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan Anwendung findet, soll ein Entgleiten des

Konzeptes verhindert werden. Die Satzung wird parallel zu dem eingeleiteten Bauleitplanverfahren Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße zwischen Niederhofheimer Strasse und Amselweg“ im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in den Plan aufgenommen.

## **ZUM LANDSCHAFTSPLAN**

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

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

## **LANDSCHAFTSPLAN UVF/PVFRM**

Das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme eines Streifens am Südrand) ist als Siedlungsfläche mit Erhaltung der Durchgrünung dargestellt. Zwischen Kelkheimer Straße und Sperberstraße ist entlang der Niederhofheimer Straße eine Baumreihe als linienhaftes Biotopvernetzungselement dargestellt. Für die Flurstücke 70/7, 70/9 und 70/10 (Ecke Amselweg/Sperberstraße) sowie 53/2 und 261/53 (Ecke Kelkheimer Straße/Niederhofheimer Straße) ist als Maßnahme eine Erhöhung der Durchgrünung vorgesehen.

Die grasbewachsenen Bereiche nördlich des Eberhard-Preis-Weges sind als „Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz“ dargestellt. Für die derzeit als wohnungsferne Gärten genutzten Bereiche sieht der Landschaftsplan „Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind – Streuobst“ vor. Als tatsächliche Nutzung ist „Kleingärten/Grabeland“ angegeben. Für Teile der Flurstücke 75/27 (Osteil) und 77/2 macht der Landschaftsplan UVF/PVFRM folgende Aussage: „Flächenhaftes Biotopvernetzungselement – Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke“ und gleichzeitig „Lebensraum und Landschaftsbestandteil“ gemäß § 23 (1) HENatG (jetzt § 15d (1) HENatG).

Entlang der Straßen Rohrwiesenweg, Martin-Luther-Weg und Zum Quellenpark verläuft die Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute.

## **VEGETATIONSBESTAND / DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Gebiet wird von Bebauung (1- bis Mehrfamilienhäuser) mit den zugehörigen Hausgärten geprägt. Eine deutliche Tendenz zum Bau großdimensionierter Mehrfamilienhäuser mit wesentlich höherer Überbauung und Befestigung der Grundstücke als in früheren Jahrzehnten besteht. In den letzten Jahren hat der Bestand an Laubbäumen stark abgenommen, so dass nur noch auf einigen wenigen Grundstücken stadtbildprägende Laubbäume anzutreffen sind. Hier ist eine kleine Siedlung der Nassauischen Heimstätte an der Niederhofheimer Straße mit vielen heimischen Laubbäumen hervorzuheben. Auch Koniferen sind weniger häufig als in anderen Teilen der Stadt, so dass es sich insgesamt um ein eher schwach durchgrüntes Gebiet handelt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches zwischen der Bebauung und der Friedhofserweiterung bzw. der Stadtgärtnerei bildet gleichzeitig auch einen Teil der Ortsrandeingrünung. Neben Ackerflächen und ruderalen, grasbewachsenen Flächen, die sich aus vor wenigen Jahren noch genutzten Ackerflächen entwickelt haben, findet man wohnungsferne Gärten mit

einem Anteil an heimischen Sträuchern und einigen hochstämmigen Obstbäumen. Die Nutzung der Gärten ist in einigen Bereichen im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung mittlerweile ebenfalls extensiviert worden.

Auf Flurstück 75/27 befindet sich ein kleiner Gehölzbestand, der sich im Südteil aus Pflaumenwildlingen (Sämlinge oder Wurzelausläufer von Pflaume oder Mirabelle) mit Unterwuchs aus Efeu und Brombeere und im Nordteil aus einem lockeren Haselnussbestand zusammensetzt. Dort befindet sich auch ein überwachsener Apfel-Hochstamm. Eventuell früher vorhandene Steinobst-Hoch- oder Halbstämme sind nicht mehr anzutreffen. Es finden sich Ablagerungen von Müll und Gartenabfällen. Der Bestand hat sich in den letzten Jahren auf das angrenzende, nun aufgelassene Gartengrundstück ausgeweitet.

## ZIELSETZUNG

Zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit soll langfristig der Anteil der heimischen Bäume und Sträucher und der Obstgehölze erhöht werden. Auch das Festsetzen von Fassadenbegrünung und Begrünungen von flachgeneigten Dächern sowie von Tiefgaragen dient der Minimierung von Eingriffen und erhöht das Lebensraumspektrum. Gleiches gilt auch für die Festsetzung zur Begrünung der straßenseitigen Gartenbereiche („Vorgärten“), wobei dies besonders auch dem Ortsbild zugute kommt. Ein weiteres vorrangiges Ziel ist die Erhaltung der vorhandenen standortgerechten Bäume und ihre Berücksichtigung bei zukünftigen Baumaßnahmen, was durch die Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen auch weitestgehend erreicht werden kann, insbesondere auch im Bereich der NH-Siedlung zwischen Sperberstraße und Falkenstraße.

Ein weiterer wichtiger Punkt der Planung zur Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität ist die Beschränkung der Bebauung auf die straßennahen Bereiche der Baugebiete. Die bisher unbebauten Innenflächen der Quartiere sollen auch weiterhin als Grün- und Gartenflächen erhalten werden. Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von ehemals durchgehend Grundflächenzahl GRZ 0,4 auf wesentlich geringere Werte geht damit einher. Im Gegensatz zur vorliegenden Planung ermöglicht die bestehende intensive Innenentwicklung, die durch Baugenehmigungen der letzten Jahre nach § 34 BauGB eine stark überdimensionierte Bebauung der Randgrundstücke und auch der Innenbereiche hervorbrachte, bei Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB ebenfalls eine wesentlich höhere Überbauung der bereits bebauten Wohnquartiere.

Die für das Kleinklima, den Bodenschutz, den Wasserhaushalt und die Wohnqualität wichtigen Grünzonen und unversiegelten Innenbereiche der Wohnquartiere werden durch die vorliegende Planung erhalten und gesichert.

Die Ortsrandeingrünung nach Süden hin wird in erster Linie durch den Friedhof und die Stadtgärtnerei gewährleistet. Zusätzlich und zur Erhöhung des Gehölzanteils wird hier am Südrand der Baugrundstücke ein Gehölzstreifen angelegt, der der direkten Einbindung der Neubebauung dient und einen Abschluss der bebauten Ortslage bildet. Durch die Verwendung ausschließlich heimischer Gehölzarten bildet die Fläche auch einen Ausgleich für die entfallenden Gehölze der wohnungsfernen Gärten und des Pflaumen-Haselnuss-Gebüschs.

Zu den Grünzonen zwischen Rohrwiesenweg und Talstraße hin soll eine durchgehende Begrünung mit Bäumen hergestellt werden, die den Übergang von Bebauung zu Grünflächen markiert und die Gebäude besser in die Umgebung einbindet.

## EINGRIFF / AUSGLEICH

Eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist nur für die Flächen südlich der Falkenstraße, die erstmals für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden sollen, notwendig. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 1,55 ha, schließt aber auch bereits vorhandene Straßen am Süd- und Westrand ein.

Alle anderen Bereiche des Bebauungsplans sind bereits weitgehend bebaut.

Wie oben beschrieben, werden umfangreiche Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt. Es verbleibt jedoch bei Heranziehung der Biotopwertberechnung gemäß Biotopwertliste der Ausgleichsabgabenverordnung AAV ein rechnerisches Defizit, das im Geltungsbereich selbst nicht ausgleichbar ist.

Als Ausgleich werden Teile des Flurstücks 172/112, Flur 15, Gemarkung Bad Soden, mit einer Fläche von ca. 520 qm herangezogen.

Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Sie befindet sich an die Stadtgärtnerei angrenzend in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes. Zur Ergänzung vorhandener Strukturen in der Nachbarschaft soll die Fläche als Streuobstwiese angelegt werden. Durch diese Maßnahme kann unter anderem der Verlust der in den Gärten stehenden Obstbäume ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsfläche kann den Eingriff durch das geplante Baugebiet der Erweiterungsfläche WA 17 jedoch nicht vollständig kompensieren. Bezüglich der weiteren Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, besonders im Hinblick auf Neuversiegelungen, sollte, wie bereits oben ausgeführt, auch der übrige Teil des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Hier ergeben sich durch die Festsetzungen deutliche Verbesserungen. Insbesondere die Freihaltung der Quartierinnenzonen und die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen sind wesentliche Faktoren einer Verringerung von Beeinträchtigungen und Erhaltung der Umweltqualitäten. In Absprache mit dem Main-Taunus-Kreis wurde für 4 Quartiere die Reduzierung der möglichen Überbauung und Befestigung der Grundstücke durch den vorliegenden Bebauungsplan der nach bisherigem Recht (gemäß § 34 BauGB) möglichen Bebauung in einer Biotopwertbilanzierung gegenübergestellt. Allein für diese 4 Quartiere ergibt sich eine geringere Überbauung von bis zu 6.865 qm und eine geringere Versiegelung von bis zu 3.433 qm. Da darüber hinaus auch in allen übrigen Bereichen bei Neubebauung der Blockrandgrundstücke aufgrund der bereits bestehenden Fehlentwicklungen bei einer Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BauGB eine wesentlich höhere Ausnutzung möglich wäre als der vorliegende Plan zulässt, ergeben sich hier weitere Reduzierungen möglicher Bebauung und Versiegelung in größerem Umfang. Diese Werte sind in ihrer Größenordnung nicht genau erfassbar und also auch nicht in die Bilanzierung einbeziehbar, übersteigen aber deutlich die Neubebauung nördlich des Eberhard-Preis-Weges, so dass auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen insgesamt eine Reduzierung von Überbauung und Versiegelung erreicht wird. Die Verbesserungen für Natur und Landschaft gegenüber der Weiterführung der bisherigen Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB in Anlehnung an den „alten“ Bebauungsplan zeigen sich auch in einer Bilanzierung gemäß Biotopwertliste der Ausgleichsabgabenverordnung. Das durch die Bebauung der Flächen zwischen Falkenstraße und Eberhard-Preis-Weg hervorgerufene Biotopwertdefizit kann durch Einbeziehung der Ausgleichsfläche auf Flurstück 172/112 sowie die Einrechnung der Reduzierung der Überbauung und Versiegelung in 4 Wohnquartieren soweit reduziert werden, dass nur noch ein rechnerisches Defizit von 18.510 Biotopwertpunkten verbleibt (5,7 % des Ausgangsbiotopwertes von 323.985 Punkten). Bei Berücksichtigung der nicht flächenmäßig erfassbaren Reduzierungen der Bebauung der Blockrandgrundstücke der Wohnquartiere kann der Eingriff insgesamt als kompensiert angesehen werden.

## **UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSPFLICHT**

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) liegt kein UVP-Pflichtiges Vorhaben vor. Der Prüfwert von zusätzlich 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche wird zudem nicht erreicht.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3.1 ist zum allergrößten Teil bereits bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert sich die Überbaubarkeit und die Versiegelung gegenüber dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 „Kelkheimer Straße“ deutlich. Dies wird auch in einer Bilanzierung auf der Grundlage der Ausgleichsabgabenverordnung AAV deutlich, die für die bereits bebauten Bereiche mit einem Biotopwertüberschuss von 251.241 Biotopwertpunkten schließt. Hier entstehen also keine neuen Eingriffe.

Der Umweltbericht beschränkt sich daher auf die bisher unbebauten Teilbereiche zwischen der Bebauung Falkenstraße und dem Eberhard-Preis-Weg.

## **MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Baugebiet ist bis auf den neuentwickelten Teilbereich an der westlichen Ortsrandgrenze voll erschlossen. Die Finanzierung ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die von der Stadt Bad Soden einzustellen sind bzw. über das Erschließungsbeitragsrecht geregelt werden, sind im Haushalt bereitzustellen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen auf der Grundlage des neuen Bebauungsplanes sind nur in Einzelfällen (Grenzregelung) bzw. im neuen Plangebiet WA 17 (Umlegungsverfahren) notwendig. Der Bebauungsplan wird sich bei seiner Verwirklichung nicht unzumutbar auf persönliche Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.