

**BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

**Nr. 45 "Auf der Weide"**

der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden

**DER MAGISTRAT DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS**

**Stadtplanungs- und Hochbauamt, Mai 1996**

**Bearbeitung: Schöll / Jethon**

## **B e g r ü n d u n g**

### **zum Bebauungsplan Nr. 45 "Auf der Weide" der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden**

---

#### **1.0 GRUNDLAGEN, GELTUNGSBEREICH**

##### **1.1 Planungsanlaß**

Für das bereits bebaute Gebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Im Stadtgebiet Bad Soden findet eine permanente bauliche Verdichtung statt mit zum Teil problematischen Auswirkungen auf Ortsbild, Freiflächen, Kleinklima und Verkehr. Die bauliche Struktur im Planungsgebiet ist noch weitestgehend intakt, dennoch ist ein zunehmender Druck auf zusätzlicher Ausnutzung, insbesondere auch auf Bebauung der bisher als Gärten genutzten Blockinnenbereiche, erkennbar.

Durch den Bebauungsplan sollen einerseits Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung, z. B. durch Erweiterung vorhandener Ein- und Zweifamilienhäuser gegeben werden, andererseits die vorhandene Baustruktur, insbesondere die Gärten in den Blockinnenbereichen, weitestgehend erhalten werden.

Bereits 1980 war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen worden mit dem Ziel der Weiterentwicklung des Kurwesens und der Erhaltung der Wohnstruktur. Durch den Neuaufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.1995 wurde der Geltungsbereich der inzwischen eingetretenen Entwicklung angepaßt, so daß der Bebauungsplan nahtlos an rechtsgültige bzw. in der Aufstellung begriffene Bebauungspläne anschließt.

##### **1.2 Lage, Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemarkung Bad Soden. Im Nordosten schließt der Eichwald an, im Norden ein Altenpflegeheim und eine Rehaklinik, im Nordwesten Kureinrichtungen und Wohnbebauung sowie der Neue Kurpark. Im Südwesten grenzen Salinenstraße und S-Bahn-Trasse an. Im Süden und Südosten befindet sich Wohnbebauung, während im Osten das Eichwaldgymnasium auf Sulzbacher Gemarkung anschließt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes fällt von Norden nach Süden von ca. 155 m über NN auf ca. 138 m über NN leicht ab. Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 13,7 ha.

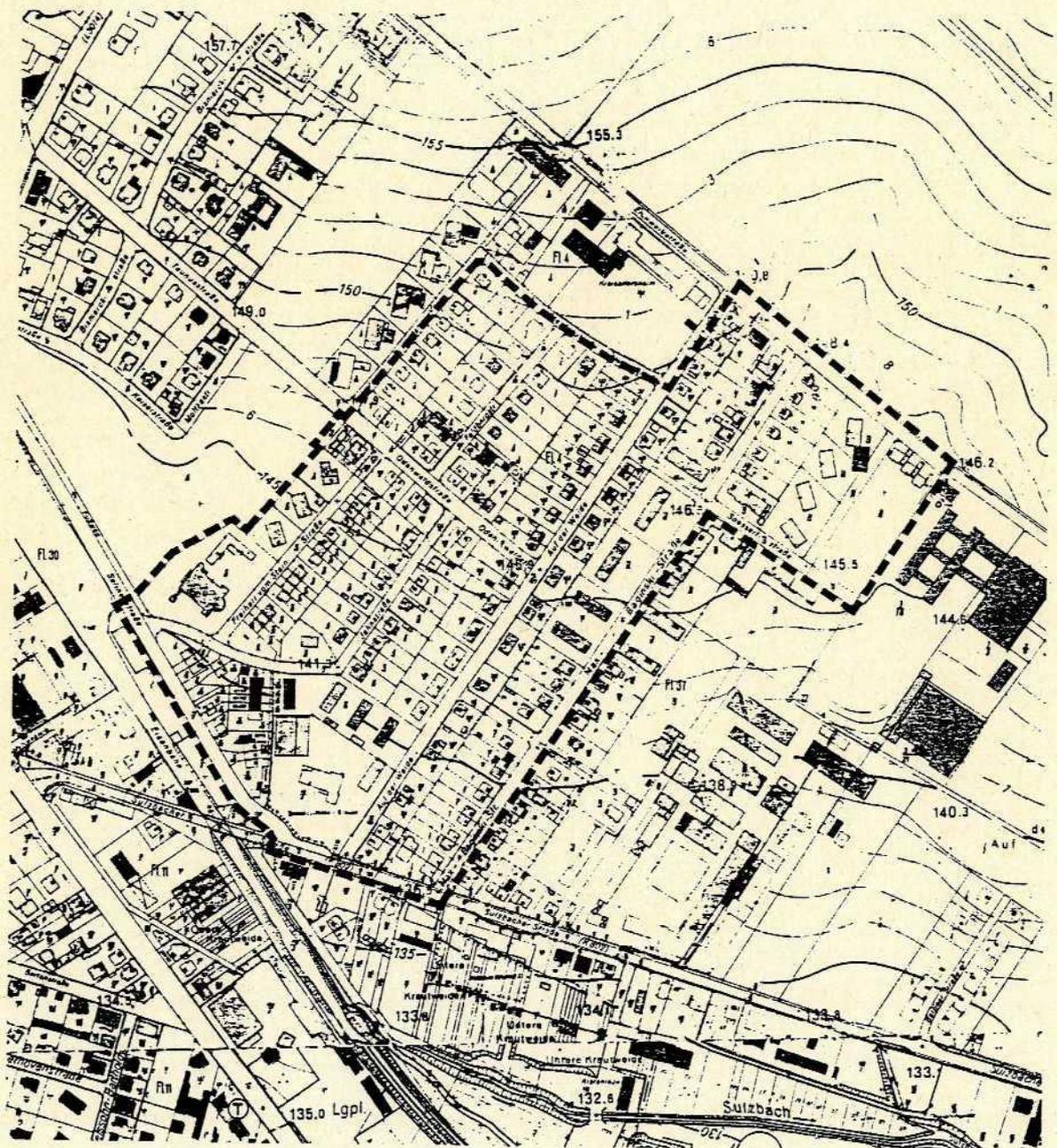
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Westen vom Neuen Kurpark, der Sebastian-Kneipp-Straße und der Straße Auf der Weide.

Im Süden von der Sulzbacher Straße und der Salinenstraße, die zum Planbereich gehören.

Im Osten von der Gemarkungsgrenze Sulzbach, der Spessartstraße und der Max-Baginski-Straße, die beide zum Planbereich gehören.

Im Norden von der Straße Am Eichwald, die zum Planbereich gehört.



Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Planbereiches:

**Flur 4, Flurstücke:**

3/65, 7/2, 7/3, 7/4, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/20,  
Teilstück aus 7/27,

7/31, 7/32, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/16, 8/18, 8/19, 8/20, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25,  
8/26, 12/11, 12/13, 12/14, 12/17, 12/19, 12/24, 12/26, 12/27, 12/28, 12/31, 12/33,  
12/40, 12/41, 12/42, 12/43, 12/47, 12/50, 12/51, 12/52, 12/53, 12/54, 12/56, 12/57,  
12/58, 12/59, 12/60, 12/61, 12/62, 12/63, 12/64, 12/65, 12/66, 12/67, 12/68, 12/69,  
12/70, 12/71, 12/72, 12/73, 12/85, 12/86, 12/89, 12/90, 12/91, 12/94, 12/95, 12/100,  
12/102, 12/103, 12/104, 12/105, 12/106, 12/108, 12/109, 12/110, 12/111, 12/112,  
12/113, 12/114, 12/115, 12/116, 12/118, 12/119, 12/120, 12/121, 12/123, 12/124,  
12/125, 12/126, 12/128, Teilstück aus 12/130, 12/131, 13/5, Teilstück aus 14/5, Teil-  
stück aus 18/3, 369/3, 370/3, 371/3, 372/3, 378/8, 379/8, 383/12, 386/12, 387/12,  
391/13, 392/13, 393/13, 405/8, 411/12, Teilstück aus 450/3, 453/3, 454/3, 455/8,  
456/8, 457/8, 459/8, 460/8, 461/8, 462/8, 463/8, 490/12, 491/12, 493/12, 494/12,  
495/12, 497/8, 498/8, 500/8, 503/8, 509/12, 512/12, 513/12, 523/3, 525/8, 526/8,  
529/8, 535/12, 538/13, 654/13, 656/8, 657/3, 658/12, 659/12, 660/12, 661/3, 661/12,  
662/8, 663/8, 665/8, 665/8, 668/8, 673/12, Teilstück aus 674/19, 677/12, 680/12,  
681/12, 682/8, 684/8, 685/8, 686/12, 709/3

**Flur 11, Flurstücke:**

78/6, 78/19, Teilstück aus 78/17, Teilstück aus 78/18

**Flur 37, Flurstücke:**

1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 3/1, 6/1, 7/1, 10/1, 11/1, 14/1, 15/1, 18/1, 19/3, 19/4, 22/3, 23, 24,  
25, 26, 27, 28, 29, 30, 53/1, 55, 56, 57/1, 60/1, 61/3, 61/4, 65/2, 65/4, 68/1, 69, 70,  
71, 72, 73, 74, 75/1, Teilstück aus 75/9, 75/41, 75/42, 75, 43, 75/49, 75/58, 75/59,  
75/60, 75/61, 75/75, 75/78, 75/81, 75/82, 78/1, 83/1, 86/1, Teilstück aus 87/16, 87/18,  
Teilstück aus 87/16, 87/17, Teilstück aus 87/19, 91/5, 121, 122, 123, 124, 125, 126,  
127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136

1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und teilweise als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

### 1.3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine über die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Aussagen.

### 1.3.3 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A und grenzt im Nordwesten an das Heiquellenschutzgebiet Zone C (auch quantitativer Schutz) an.

### 1.3.4 Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 14. September 1980 erstmals die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen.

Der Neuaufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 45 "Auf der Weide" mit geändertem Geltungsbereich erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29. März 1995.

## 2.0 BESTAND

### 2.1 Ortsbild/Bebauung/Nutzung

#### 2.1.1 Ortsbild/Bebauung

Das Gebiet stellt sich als typische Siedlungsfläche der Stadtrandbereiche dar. Die differenzierte Nutzung von Einzel- und Reihenhausbebauung bis zu Mehrfamilienhäusern bei einem Anteil von Gemeinbedarfeinrichtungen und gewerblicher Nutzung spiegelt sich auch in der Gestaltung und dem Orts- und Landschaftsbild wieder.

Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke vollständig bebaut. Die Bebauung erfolgte überwiegend in der Zeit von 1925 bis 1960. Sie reicht von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis zu dreigeschossigem Mietwohnungsbau. Charakteristisch und ortsbildprägend sind die bis zu zweigeschossigen Wohnhäuser mit Sattel- oder Walmdach und großen, intensiv begrünten Hausgärten.

Weiterhin befindet sich in dem Gebiet die Theodor-Heuss-Schule (Grundschule) sowie die katholische St. Katharina Kirche mit Gemeinde- und Pfarrhaus.

#### 2.1.2 Nutzung

In dem Gebiet dominiert die Wohnnutzung, es befinden sich dort aber auch ca. 30 Gewerbebetriebe, vom Versicherungsvertreter über Freiberufler, Handwerksbetriebe, Läden, Gaststätte, Pensionen, Kurhotels, also gewerbliche Nutzung, aus denen sich keine oder allenfalls geringe Störungen für die Wohnnutzung ergeben.

### 2.1.3 Umgebung

Das Planungsgebiet ist allerdings nicht nur durch die Bebauung und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprägt, sondern auch durch die Umgebung. Hierzu gehören das Altenpflegeheim und die Rehabilitationsklinik an und nordöstlich der Sebastian-Kneipp-Straße, die Kurhotels auf der Nordwestseite der Sebastian-Kneipp-Straße, der Neue Kurpark und der Eichwald, die wichtige Erholungsfunktionen nicht nur für das Planungsgebiet, sondern auch für die Gesamtstadt haben, die Eichwaldschule auf Sulzbacher Gemarkung, die weiterführende Schule sowohl für Bad Soden als auch für Sulzbach ist, und das Much-Gelände, bisher Pharmabetrieb, zukünftig Wohn- und Dienstleistungsgebiet (Büronutzung).

## 2.2 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von Süden über die Sulzbacher- und die Salinenstraße. Durch das innere Straßennetz führt nicht nur der interne Erschließungsverkehr, sondern auch zum Teil der Verkehr für die in Abschnitt 2.1.3 genannten Nutzungen außerhalb des Plangebietes, insbesondere zum Altenpflegeheim und zur Rehabilitationsklinik aber auch zur Eichwaldschule und zum Eichwald. Trotzdem ist das bestehende Straßennetz ausreichend dimensioniert auch bei geringfügiger baulicher Verdichtung. Der Schallpegel liegt, bedingt durch den Verkehr, in weiten Teilen des Planungsgebietes, besonders an der Max-Baginski-Straße und "Auf der Weide", höher als die Orientierungswerte für reine Wohngebiete vorsehen.

Stellplätze sind entlang der Straßen im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Nach Ausbau der erforderlichen Stellplätze des Altenpflegeheims und der Rehaklinik kann davon ausgegangen werden, daß bis auf wenige Einzelfälle ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden sind, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß viele private Eigentümer nicht über ausreichend eigene Stellplätze verfügen.

Durch das Planungsgebiet führt die Stadtbuslinie, die das Planungsgebiet aber auch die Eichwaldschule, das Altenpflegeheim und die Rehaklinik mit dem S-Bahnhof und den anderen Stadtgebieten bzw. Stadtteilen verbindet.

## 2.4 Landschaft

### 2.4.1 Grundlagen

#### 2.4.1.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Einheit "Main-Taunus-Vorland". Der geologische Untergrund besteht aus lößlehmreichen Solifluktionsschutt über Löß, stellenweise auch aus tertiären oder quartären Kiesen, Sanden und Tonen.

Ursprünglich herrschte als Bodentyp Pseudogley mit den Bodenarten lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm vor. Durch Bebauung bzw. menschliche Beeinflussung hat sich jedoch der Bodencharakter weitgehend verändert, so daß von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen ist.

#### 2.4.1.2 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist ein Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum typicum) und Stieleichen-Hainbuchenwald (Querco-Carpinetum) mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum milietorum) im Wechsel.

#### 2.4.1.3 Klima, Lufthygiene und Lärm

Der Naturraum ist von mildem Klima geprägt. Bei 9°C mittlerer Jahrestemperatur fallen durchschnittlich 550 mm Niederschlag.

Das Klima wird durch die Nähe zum Eichwald beeinflusst. Der Eichwald selbst zeigt eine geringe Temperaturamplitude zwischen Tag und Nacht an, der Tagesgang der Lufttemperatur ist demnach ausgeglichener als der im freien Feld oder im Siedlungsbereich. Der Wald wirkt nur eingeschränkt als Kaltluftproduzent.

#### 2.4.2 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Die bereits länger bestehenden Hausgärten weisen zum Teil älteren oder großen Baumbestand auf, der den Gärten ein naturnäheres Bild gibt. Oftmals herrschen jedoch Nadelgehölze und solche Ziergehölze vor, die nicht heimisch oder standortgerecht sind.

Die Max-Baginski-Straße, die Salinen- sowie die Odenwaldstraße werden durch Straßenbäume optisch geführt. Eine Abschirmung zum Neuen Kurpark im Westen besteht nur teilweise, d. h. die Hausgärten sind von der öffentlichen Grünanlage aus einsehbar. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird optisch durch 3-4-geschossige Mehrfamilienhäuser im Bereich C, D, E und H unterbrochen.

Auf dem Gelände von Theodor-Heuss-Schule und St. Katharinen Kirche wachsen größere Bäume, jedoch dominiert auch hier die intensive Nutzung in Form von Versiegelung oder Rasenflächen, die besonders durch die zweckgebundenen Anlagen wie Schulhöfe und Sportbereiche an der Schule sehr hoch ist.

Der angrenzende Neue Kurpark und der Eichwald werden von Kurgästen wie von den Bewohnern als Naherholungsziel stark frequentiert.

### 2.4.3 Derzeitige Nutzung

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von Hausgärten mit unterschiedlichen Arten- und Strukturvielfalt geprägt. Der Anteil der versiegelten Flächen um die Wohnbebauung herum ist in den Vorgärten, bedingt durch Eingänge und Stellplätze, höher als in den rückwärtigen Hausgärten selbst.

Die Versiegelung auf Flächen öffentlicher Träger (katholische Kirche, Theodor-Heuss-Schule) sowie auf Grundstücken des privaten Gewerbes (Kiosk, Hotels, Pensionen und Privatkliniken) ist besonders hoch.

Neben der vorherrschenden Ein- und Zweifamilienbebauung liegt besonders in den Randbereichen auch Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Auf einigen Grundstücken wurden in den letzten Jahren neue Häuser errichtet, die Bautätigkeit hält weiter an. Sämtliche Neubauten der Ein- und Zweifamilienhäuser haben eine höhere Grundflächenzahl als die schon länger bestehenden Häuser.

Nur ein einiges Grundstück ist z.Zt. unbebaut; das dort befindliche Gebäude wurde vor einiger Zeit abgebrochen.

Entlang der Straße „Am Eichwald“ liegt ein stückweise verrohrter und gefaßter Graben mit Wasserfüllung, nördlich der Straße grenzt der Wald an.

### 2.4.4 Vegetationsbestand

Eine detaillierte Aufnahme des Vegetationsbestandes ist dem Bestandsplan und der dazugehörigen Pflanzliste zu entnehmen. Das gesamte Planungsgebiet wurde der Übersicht halber in 8 Bereiche (A-H) unterteilt.

Es herrschen arten- und strukturarme Hausgärten mit intensiven Rasenflächen und Ziergehölzen vor, die vereinzelt mit großen heimischen Baumindividuen überstanden sind.

Daneben kommen auch einige eher extensiv betriebene Hausgärten vor. Die Mehrfamilienhäuser sind nahezu alle von großen Rasenflächen umgeben, auf denen ebenfalls Großgehölze wachsen.

Naturnahme Biotopstrukturen sind nur in einzelnen Gärten in Ansätzen vorhanden. Es ist zu beobachten, daß bei den Pflanzungen der letzten Jahre Koniferen und nichtheimische Ziergehölze vorherrschen, während bei den älteren Gehölzen eher heimische Arten und Obstbäume anzutreffen sind. Besonders bei den rückwärtigen Grenzpflanzungen sind in sehr hohem Maß nichtheimische Koniferen verwendet worden. Die Straßebäume in der Odenwaldstraße wurden erst vor kurzem gepflanzt. In der Straße „Am Eichwald“ grenzt der Wald an. Ein typischer Waldrand ist nur in Ansätzen vorhanden.

Die Mehrzahl der heimischen Großgehölze in dem hinteren Hausgartenbereich sind erhaltenswert oder erhaltensnotwendig.

#### 2.4.5 Tierwelt

Aufgrund der Struktur des Gebietes und der angrenzenden Flächen ist mit einer artenreichen Fauna zu rechnen. Es liegen keine aktuellen Kartierungen über die Fauna vor.

### 3.0 PLANUNGSZIELE

Vorrangig sind folgende Planungsziele:

- Erhaltung der vorhandenen Wohnsiedlungsstruktur mit zugehörigen Gärten
- verbindliche Regelungen für Erweiterungswünsche von Hauseigentümern
- Schutz und Entwicklung der vorhandenen wertvollen Vegetation
- Schutz und Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene Gewerbebetriebe, insbesondere Betriebe, die der Kur dienen.

### 4.0 PLANUNGSKONZEPTE

#### 4.1 Nutzung

Im Planungsgebiet dominiert die Wohnnutzung, allerdings befinden sich in diesem Gebiet auch ca. 30 Gewerbebetriebe (vgl. Abschnitt 2.2). Im Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes zum Normkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 11 A vom 02.02.1995 hat der Verwaltungsgerichtshof die an das Altenpflegeheim und die Rehaklinik angrenzenden Wohngebiete als reine Wohngebiete eingestuft. Abweichend von dieser Entscheidung wird das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen für Schule und Kirche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gründe hierfür sind:

1. Das Gebiet ist in seinem derzeitigen Charakter als Grenzfall zwischen reinem und allgemeinem Wohngebiet zu betrachten. Eine Einteilung in reine und allgemeine Wohngebiete wäre aufgrund sowohl der vorhandenen Baustruktur als auch der derzeitigen Nutzung sehr willkürlich.
2. Für die Entscheidung, ob dieses Gebiet als allgemeines oder reines Wohngebiet ausgewiesen wird, ist auch die gesamte Umgebung des Plangebietes wichtig (vgl. Abschnitt 2.1.3). Diese Nutzungen grenzen überwiegend direkt an das Plangebiet, ihre Gestaltung und Auswirkung (u. a. Lärm durch Eichwaldschule, Verkehrsbelastung, etc.) vertragen sich aber nicht mit dem Charakter eines reinen Wohngebietes.

3. In den meisten Bereichen des Planungsgebietes kann der Orientierungswert für die Lärmbelastung in reinen Wohngebieten nicht eingehalten werden. Dies ist sowohl durch das Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet selbst bedingt als auch zum Teil durch die Nutzungen in unmittelbarer Umgebung (u. a. die Eichwaldschule, die Rehaklinik, das Altenpflegeheim, die Kurkliniken an der Sebastian-Kneipp-Straße, aber auch die Theodor-Heuss-Schule im Planungsgebiet selbst sowie die katholische St. Katharina Kirche).
4. Bereits kurz nach dem 1. Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 45 wurde Anfang der 80er Jahre ein Vorentwurf erarbeitet, der nahezu das gesamte Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet aus den o. g. Gründen ausgewiesen hat. Gemäß diesem Vorentwurf wurden auch alle Bauanträge, Bauvoranfragen etc. beschieden, d. h. alle Eigentümer konnten davon ausgehen, daß es sich hier um allgemeines Wohngebiet handelt. Durch eine Umwidmung in reine Wohngebiete könnten insbesondere für dort bestehende gewerbliche Nutzungen in sehr hohem Umfang Härtefälle entstehen.
5. Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehört der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit für die bestehenden Betriebe. Gemäß § 13 Bau NVO sind zwar für Freiberufler und Gewerbetreibende, die ihren Beruf ähnlich ausüben, Räume in reinem Wohngebiet zulässig. Dies deckt allerdings keineswegs alle vorhandenen Betriebe ab. Nur durch die Ausweisung als allgemeine Wohngebiete können auch sonstige nicht störende Betriebe zugelassen bzw. erhalten werden.
6. Städtebaulich ist eine enge Verbindung von Wohnen und Arbeiten erwünscht, um den generellen Verkehr zu minimieren. Die Nachfrage nach Arbeitsplätzen im Wohnbereich wird durch die verstärkt zu erwartende Verlagerung von Arbeitsplätzen aus dem Dienstleistungsbereich in die private Wohnung, durch die Datennetze und TC-Benutzung noch verstärkt zunehmen.

Eine schleichende Umwidmung des Gebietes bei Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in ein Mischgebiet durch verstärkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist aus mehreren Gründen nicht zu erwarten:

1. Die bestehende Baustruktur und die Grundstücksverhältnisse lasse keine großräumige gewerbliche Nutzung zu.
2. Durch das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum ist zusätzliche gewerbliche Nutzung nur möglich, wenn Ersatzwohnraum geschaffen wird. Da für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bebauungsplan sehr enge Grenzen gesetzt sind, kann auch nur eine geringfügige Erweiterung von gewerblichen Flächen erfolgen.
3. Gewerbliche Nutzungen werden außer bei Beherbergungsbetrieben auf das Untergeschoß oder das Erdgeschoß beschränkt.

Daraus wird ersichtlich, daß mit der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet den Rahmenbedingungen am besten Rechnung getragen wird, andererseits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum abgesichert ist, daß auch langfristig der Charakter als Wohngebiet erhalten wird. Eine Ausweisung als reines Wohngebiet würde demgegenüber massiv in die bestehende Gewerbestruktur eingreifen, wobei auf Grund der sehr hohen Anforderungen, die an reine Wohngebiete gestellt werden, erhebliche Zweifel angebracht sind, ob außer in sehr kleinen Teilbereichen überhaupt die Voraussetzungen für ein reines Wohngebiet gegeben sind. Insgesamt wird durch die Festsetzung 'allgemeines Wohngebiet' auch die Rechtsicherheit in diesem Gebiet erhöht und u. U. langwierige Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn wegen gewerblicher Nutzung vermieden.

#### 4.2 Bebauungskonzept

Die bestehende, überwiegend lockere Bebauung der Siedlung soll in der Zukunft durch die Ausweisung als "offene Bauweise" erhalten bleiben. Lediglich an der Max-Baginski-Straße ist auf den Grundstücken Hs. Nr. 35 bis 41 entsprechend dem Bestand eine geschlossene Bebauung zulässig.

Die Blockinnenbereiche bleiben frei von Bebauung und - soweit möglich - auch von Stellplätzen; sie sollen als Hausgärten erhalten werden.

Es bleiben entsprechend dem Siedlungscharakter Einfamilienhäuser, Hausgruppen, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die Zahl der Geschosse richtet sich nach den bestehenden Gebäuden, ebenso die Dachform und Dachneigung.

#### 4.3 Landschaftsplanungskonzept

Ziel der Landschaftsplanung ist der Schutz der vorhandenen Strukturen, bei denen es sich hier fast ausschließlich um Einzelbäume handelt. Die wertvollen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend angepaßt und wenn notwendig auch zurückgenommen, so daß bei eventuellen baulichen Veränderungen auf den prägenden Baumbestand Rücksicht genommen wird.

Durch weitere Festsetzungen über Dach- und Fassadenbegrünung, über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und durch Hinweise zur Pflanzenverwendung wird sich auf Dauer ein vielgestaltigeres Erscheinungsbild durchsetzen, das auch zu einer größeren Naturnähe führt.

Zur weiteren Gliederung und Durchgrünung des Gebietes sollen entlang der Straßen "Auf der Weide" und "Jahnstraße" Straßenbaumpflanzungen durchgeführt werden. Durch die Einengung der relativ breiten Fahrbahnflächen dieser Straßen, die im Einbahnverkehr befahren werden, kann neben den positiven Auswirkungen auf Stadtbild und Kleinklima ein verkehrsberuhigter Effekt erzielt werden.

#### 4.4 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Das Gebiet ist zur Zeit bis auf ein Grundstück vollständig bebaut. In den meisten Bereichen, besonders bei vorherrschender älterer Bebauung, ist die bauliche Ausnutzung der Grundstücke eher gering. Die überbaute Grundstücksfläche bewegt sich hier etwa bei einer Grundflächenzahl zwischen 0,16 und 0,25. Nur in einzelnen Teilbereichen (neuere Gebäude oder gewerblich genutzte Flächen) liegt die Ausnutzung höher.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung ermöglichen durchgehend eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand.

Die negativen Auswirkungen, die bei einer Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten entstehen, werden durch landschaftsplanerische Festsetzungen minimiert und weitestgehend ausgeglichen.

Bei den Faktoren Wasserhaushalt und Boden wirken sich Festsetzungen über das Sammeln von Niederschlagswasser und die Verwendung zur Gartenbewässerung wie auch die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen bei Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen positiv aus. Der Anteil der befestigten Flächen nimmt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt nur geringfügig zu, wobei es sich in der Regel um wasserdurchlässige Bauweisen handelt. Dagegen steigt der Anteil der durch Baulichkeiten berührten Flächen stärker an. Andererseits werden aber auch Garten- oder Grünflächen auf bisher versiegelten Flächen festgeschrieben.

Das Orts- und Landschaftsbild wie auch Kleinklima und Biotopfunktionen werden in erster Linie durch zusätzliche Anpflanzungen und die Regelung über die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen verbessert. Dazu gehören Festsetzungen über den Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen und die Aufwertung der vorhandenen Hausgärten in ihrer Arten- und Strukturvielfalt. Hier machen sich auch Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung und die Verwendung heimischer Gehölzarten bemerkbar.

Auch im Straßenraum und im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Schule und Kirche sind Großbaumpflanzungen vorgesehen, die sich auf alle Landschaftspotentiale positiv auswirken.

Die vorhandenen wertvollen Strukturen werden durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten und dauerhaft gesichert. Der Anteil der strukturarmen Gärten reduziert sich, gleichzeitig erhöht sich die Fläche und auf lange Sicht der Flächenanteil der arten- und strukturreichen Gärten.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die möglichen Eingriffe im Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplanes minimiert und weitgehend ausgeglichen.

Eine rechnerische Flächenbilanzierung auf Grundlage der Biotopwertliste der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft ergibt jedoch ein Punktedefizit, das aufgrund der Lage und der Struktur des seit langem bebauten, innerstädtischen Gebietes im Geltungsbereich selbst nicht ausgleichbar ist, da alle hier möglichen Maßnahmen bereits ausgeschöpft wurden.

Zu berücksichtigen ist jedoch, daß Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen nicht in die Bilanzierung einfließen können, da die Quantifizierung des Begrünungsumfanges im Bebauungsplan nicht definierbar ist. Ebenso werden die Maßnahmen wie wasser- und luftdurchlässige Flächenbefestigung und die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser in dieser Biotopwertliste nicht erfaßt und berücksichtigt.

Bei der Flächengröße der arten- und strukturreichen Gärten wurde vom derzeitigen Bestand ausgegangen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf lange Sicht auf die Umwandlung von artenarmen in artenreiche Gärten bei allen Gartenflächen im Plangebiet ab, so daß auch diese aufwertende Umgestaltung nicht in die Bilanz eingeflossen ist.

Die theoretisch notwendige Ausgleichsfläche von ca. 5.585 qm wird für diesen Bebauungsplan aufgrund des Standortes und der derzeitigen Rechtslage nicht beansprucht werden.

#### 4.5 Verkehrskonzept

Die gesamten Straßen des Planungsgebietes werden mit Ausnahme der Sulzbacher- und Salinenstraße gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.1993 als 30-Kilometer-Zonen festgelegt, um die Auswirkungen des Verkehrs zu minimieren.

Durch den am Ende der Spessartstraße geplanten Fußweg wird zusätzlich eine direkte Verbindung des Plangebietes mit dem Gelände der Eichwaldschule ermöglicht.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur geringe Erweiterungen der vorhandenen Gebäude möglich. Daher kann weitgehend nur von Wohnungserweiterungen und nicht von zusätzlichen Wohnungen ausgegangen werden. Mit zusätzliche Einwohnern in diesem Gebiet ist deshalb nicht zu rechnen.

Darüber hinaus muß durch den steigenden Wohnflächenstandard pro Einwohner u.U. sogar mit einer Reduzierung der Einwohnerzahl gerechnet werden.

Aus o.g. Gründen werden keine zusätzlichen Anforderungen an die ausreichende Ver- und Entsorgung entstehen.

### 5.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend Abschnitt 4.1 wird das gesamte Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen, die den Charakter der Wohngebiete beeinträchtigen können (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sind ausgeschlossen.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das überwiegend bebaute Gebiet besitzt Reserven für eine räumliche, maßvolle Verdichtung. Gleichzeitig sollen jedoch rückwärtige Grundstücksteile von einer Bebauung freigehalten werden. Dies ist durch die festgesetzten Baugrenzen gesichert.

Um eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen, sind die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschößflächenzahlen gegenüber dem Bestand erhöht worden. Die GRZ und GFZ wurden für verschiedene Gebietsteile entsprechend der vorhandenen Bebauung unterschiedlich bestimmt und schwanken wie folgt:

GRZ - 0,25 bis 0,4, GFZ - 0,4 bis 1,2

Die Anzahl der Geschosse wird für verschiedene Teile des Baugebietes entsprechend dem Bestand ebenso unterschiedlich festgelegt und schwankt zwischen 1 und 3 Geschossen.

Um eine unangemessen hohe, spekulative Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Dach- und Untergeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet werden. Die festgesetzten Geschosßflächenzahlen berücksichtigen mindestens die Nutzung des Dachgeschosses oder Teile des Untergeschosses für Wohnzwecke.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 87 HWO für die Bebauung

Um bei den unterschiedlichen Bauformen und Geschosßzahlen eine einheitliche charakteristische Ortsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln, sind im Baugebiet nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigungen richten sich weitestgehend nach dem Bestand. Für Hausgruppen und Doppelhäuser wurde die Firstrichtung verbindlich festgelegt. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachaufbauten, die sich in ihrer Abmessung der Dachfläche unterordnen. Dächer von Garagen sind als Flachdächer zulässig.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hierunter fallen die Vorschriften zum Bau von Zisternen und zur Erdüberdeckung einschl. Begrünung von Tiefgaragen.

5.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Mit den Vorschriften zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen soll der Gebietscharakter gewahrt werden und ausgleichende Maßnahmen für die ggf. zusätzliche Bebauung erfolgen.

Anlage

**Flächenbilanz**

Bezeichnung der Maßnahme: **Bebauungsplan Nr. 45 "Auf der Weide", Bad Soden am Taunus**

| Nutzungs- / Biototyp<br>nach Biotopwertliste   | Wertpunkte<br>je m <sup>2</sup>  | Flächenanteil (m <sup>2</sup> )<br>je Biotop- / Nutzungstyp |               | Biotopwert   |                          |
|--|--|---|---------------|--|--------------------------|
|  |  | vor Maßnahme  | nach Maßnahme | vorher<br>Sp. 2 x Sp. 3                                | nachher<br>Sp. 2 x Sp. 4 |
| Sp. 1  | Sp. 2  | Sp. 3   | Sp. 4         | Sp. 5  | Sp. 6                    |
| Übertrag   |  |   |               |  |                          |
| 10.510 völlig oder   |  |   |               |  |                          |
| 10.520 nahezu versiegelte Fläche   | 3  | 40 120  | 42 870        | 120 360  | 128 610                  |
| 10.530 Schotter-, Kies-, Tennenfläche  | 6  | 400   | 400           | 2 400  | 2 400                    |
| 10.710 Dachfläche nicht begrünt  | 3  | 25 400  | 32 385        | 76 200   | 97 155                   |
| 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Gärten                              | 14   | 60 625  | 50 785        | 848 750  | 710 990                  |
| 11.222 Arten- und strukturreiche Gärten  | 25   | 8 190   | 9 640         | 204 750  | 241 000                  |
| 11.225 Wiesen im besiedelten Bereich   | 21   | 1 345   | ---           | 28 245   | ---                      |
| <b>Summe / Übertrag</b>  |  | 136 080   | 136 080       | 1 280 705  | 1 180 155                |
| Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme |  |   |               | <b>Biotopwertdifferenz:</b><br>Defizit: 100 550 Punkte |                          |
| <b>Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen</b>   | Planung:.....<br>Grundstücksbereitstellung:.....<br>Technische Baumaßnahme:.....<br>Biologische Baumaßnahme: ..... |   |               | <b>Bei Ersatzmaßnahmen:</b><br><br>Sa. _____ DM        |                          |