

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschloß am 28. Sept. 1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der ehem. Ziegelei mit der Ordnungsnummer 47.

Mit der Bebauungsplanaufstellung, die insbesondere die Realisierung von Wohnbebauung zum Ziel hat, will die Stadt Bad Soden der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung tragen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieses Bereiches schaffen.

Zur Ausgangssituation

Das Gebiet "Carlusbaum" liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Bad Soden am Taunus im unmittelbaren Anschluß an den vorhandenen Friedhof des Stadtteils Bad Soden, wie aus den Übersichtsskizzen ersichtlich. Das Gebiet ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden am Taunus vom 20.02.1976 als auch im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes von 1985 als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der Bebauungsplanerstellung wird somit der bauleitplanerischen Vorgabe des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Es existiert ein bereits vom Regierungspräsident genehmigter Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Ziegelei", der jedoch nicht veröffentlicht wurde und somit keine Rechtskraft erlangte. Dies ermöglicht der Stadt Bad Soden am Taunus, das Verfahren erneut aufzunehmen, d.h. die Umplanung im Rahmen des Verfahrens vorzunehmen und dadurch auf das Vorverfahren zu verzichten. Die überarbeitete Planung zur erneuten Offenlage wurde mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

In der Stadtverordnetensitzung am 29. August 1986 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus die Offenlage des Planes beschlossen. Die Bezeichnung "Ziegeleigelände", unter der der Plan bislang läuft, wurde zur Verbesserung der Marktsituation zugunsten der alten Gewannbezeichnung "Carlusbaum" aufgegeben. Sie wird jedoch zur Wahrung der Identität des Verfahrens in die Planbezeichnung mitaufgenommen.

Mit der Bebauungsplanerstellung geht die Beseitigung des Landschaftschadens einher.

Im Rahmen der Offenlage, die in der Zeit vom 22.09.1986 bis 24.10.1986 erfolgte, wurden von einigen Trägern öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG erfordern.

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist - wie bereits erwähnt - im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden am Taunus wie im UVF-Entwurf von 1985 als Mischbaufläche dargestellt.

Im regionalen Raumordnungsplan für die Planungsregion Untermain ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Siedlungsfläche dargestellt.

Sonstige Fachplanungen, die dem Bauleitplan entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

Nutzung der angrenzenden Flächen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen

- im Osten Bauflächen an (Erwerbsgärtnerei),
- im Norden und Nordwesten schließen die durch verbindliche Bauleitplanung reservierten Friedhofsflächen an,
- der nordwestliche Anschluß liegt im Außenbereich,
- im südwestlichen Anschluß befindet sich ein Aussiedlerhof sowie eine Umspannanlage eines Energieversorgungsunternehmens.

Zu den Gräbern des Friedhofs sollen die baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 18 m erhalten. Die Unterschreitung des Regelabstandes von 35 m erscheint aufgrund der konkreten Situation und der geplanten Nutzung vertretbar.

Planerische Gestaltung

Das vorliegende Bebauungsplankonzept resultiert aus einer Planungsstudie, welche in 21 Bestandsanalysen und Entwurfsplänen, die topografischen Gegebenheiten, die Rahmenbedingungen aufgrund des genehmigten Planes sowie Forderungen aus dem Umfeld (Randlage zum Friedhof), Darstellung des Ortsrandes durch das Baugebiet, Übergang zur freien Landschaft, Ausnutzungsmerkmale aufgrund des genehmigten Planes bzw. der vorbereitenden Bauleitplanung untersucht und aufzeigt, welche gestalterischen Möglichkeiten unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Bebauung des Geländes gegeben sind.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß ein Verziehen der künstlich geschaffenen Grubenkante zur Verbesserung der Belichtung, Belüftung, Besonnung und der Erweiterung der Bebaubarkeit der Grube als einzige sinnvolle Lösung anzusehen ist.

Ein Verziehen in die Grubensohle hinein bietet sich nicht an, da die Gründung der hier zu erstellenden Gebäude auf nichtgewachsenem Boden eine wesentliche technische Erschwernis und eine untragbare Verteuerung darstellen würden. Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde daher davon ausgegangen, daß die Grube in südwestlicher Richtung verzogen wird und somit ein Anschluß an die vorhandene Topografie erfolgt.

Auch bei Abtrag der Grubenkante - wie vorgeschlagen - ist eine Bebauung des Grubenrandes nur bedingt möglich, d.h. daß durch die Baugrenze aus dem genehmigten Bebauungsplan ebenso wie aus dem Übergang zur freien Landschaft gewisse Vorgaben existieren, die nicht überschritten werden können. Die Planung geht daher davon aus, mit einer ein- bis zweigeschossigen aufgelockerten Bebauung, die mit Durchgrünung einen Ober-

gang zur freien Landschaft darstellt, um den Ortsrand in diesem Bereich städtebaulich zu definieren.

Hingegen kann im Blockinnenbereich mit einer max. viergeschossigen Bebauung eine gewisse Verdichtung geschaffen werden, was sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich vernünftig erscheint, um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzutreten.

Bei den alternativen Planungen ergab sich, daß im Rahmen des nunmehr ausgewiesenen Bebauungsplanes je nach stadtgestalterischer Lösung 250 bis ca. 300 Wohneinheiten möglich sind, wobei bis zu 2/3 der Wohneinheiten in den Stadthautypen (Geschoßwohnungsbau) realisierbar sind.

Verkehrerschließung, Verkehrsflächen

Das Gebiet ist direkt an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen. Der Ziel- und Quellverkehr zum Baugebiet kann somit ohne Belastung der innerörtlichen Verkehrswege geführt werden. Die Darstellung im Bebauungsplan berücksichtigt eine Splittung der Verkehrerschließung auf drei Stichstraßen, so daß unnötiger Verkehr im Gebiet unterbunden wird und eine sinnvolle Verteilung an das örtliche Straßennetz in Spitzenstunden gewährleistet ist. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt wahlweise in Tiefgaragen bzw. in Garagen und Stellplätzen, die den Objekten unmittelbar zugeordnet werden innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen.

Die Planungsstudie untersucht mehrere Erschließungsmöglichkeiten. Die oben erwähnte und in den Bebauungsplan eingeflossene erscheint unter den gegebenen Umständen die sinnvollste.

Zu den städtebaulichen Alternativen

Bedingt durch die vorerwähnten Vorbedingungen bleibt für Bebauungsalternativen wenig Spielraum. So schließen sich eine reine Einfamilienhausbebauung aufgrund der zu geringen Ausnutzung ebenso wie massive Geschoßwohnungsbauten im Hinblick auf städtebauliche und landschaftsgestalterische Interessen gleichermaßen aus.

Die Bebauung kann sich aufgrund der Zwangspunkte lediglich im Bereich von zwei- bis maximal viergeschossiger Bauweise bewegen, wobei der Anteil an drei- bis viergeschossiger Bebauung im Innenbereich dominieren kann. Ein- und zweigeschossige Bebauung soll als Auflockerung, insbesondere als Übergang zum Außenbereich erfolgen. Die im Rahmen der Planungsstudie vorgelegten Alternativen bauen allesamt auf dieser Erkenntnis auf und schlagen sich in dem dargestellten Bebauungsplanentwurf nieder.

Zu den städtebaulichen Alternativen

Die Planungsalternativen berücksichtigen die Fixpunkte, insbesondere die vorhandene Topografie, den Geltungsbereich sowie die Ausnutzungsmerkmale des genehmigten Bebauungsplanes, die in keinem Fall überschritten werden können, die Regelabstände zum vorhandenen Friedhof sowie die landschaftsplanerischen Aspekte und zeigen auf, daß auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte eine erhebliche Steigerung der stadtgestalterischen Qualität und der Wohnqualität erzielt werden kann.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in seinen zeichnerischen Aussagen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Zum Bebauungsplanentwurf

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt grundlegend das Erschließungssystem, die Verteilung von bebaubaren und nichtbebaubaren Flächen, die max. Ausnutzungsziffern, die Geschözzahlen in Staffelung, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, insbesondere zwischen privatem und öffentlichem Grün, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes sowie den Übergang zur freien Landschaft, die klimatologisch notwendigen Schneisen sowie die künftige Topografie fest, während der erwähnte Spielraum sich in der Art der Gebäude- und Wohnungstypen, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wahlweise in Baukörpergeschossen oder Tiefgaragen bzw. Einzel- und Sammelgaragen vornehmlich ausdrückt.

Die im Rahmen der Planungsstudie aufgezeigten Alternativen - Geschöß- und Einzelhausbebauung - sind allesamt innerhalb des dargestellten Bebauungsplanentwurfs möglich. Sie sollen exemplarisch aufzeigen, daß eine erhebliche Bandbreite ohne Einbuße von Qualität möglich ist. Die Sicherung dieser Qualität wird über umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen gewährleistet.

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, wie des Flächennutzungsplanentwurfs des Umlandverbandes von 1985 entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Zur Gewährleistung der beabsichtigten, vorwiegenden Wohnbebauung wird von den Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht. Im Plangebiet sind deshalb die Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr. 4, 6 und 7 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung auszuschließen.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Dienstleistungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind zulässig. Durch die Festschreibung eines Mindestanteiles an gewerblicher Nutzung im Sinne zulässiger Nutzungen im Mischgebiet soll die Wahrung des Gebietscharakters gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Wohn- und Geschäftsgebäude mit unterschiedlicher GeschöBzahl realisiert werden. Dabei soll der Innenbereich mit max. viergeschossiger, der Außenbereich als Übergang zur freien Landschaft mit max. zweigeschossiger Bebauung erfolgen. Dies bedeutet für den Blockinnenbereich eine Ausnutzung von GRZ 0/4, GFZ 1/1, für die Randbereiche von GRZ 0/4, GFZ 0/6 bis 0/8. Durch die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen wird das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den ausgewiesenen Baugrenzen und Ausnutzungsziffern bestimmt.

Zu den städtebaulichen Alternativen/Gebäude- und Wohnungstypen

Ein wesentliches Kriterium der alternativen Planungen innerhalb der vorerwähnten Studie galt der Nachweis, daß neben üblichen GeschöBwohnungsbauten und verdichteter Einfamilienhausbebauung (Reihenhäuser, Gartenhofhäuser) innerhalb des Bebauungsplanes auch anspruchsvoller Wohnungsbau auch realisiert werden kann, der den Erwartungen an heutige Wohnqualität gerecht wird, will heißen, daß die Vorteile der Einfamilienhausbebauung bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Lösung auch bei verdichteten Wohnformen Berücksichtigung finden. So stellt eine der alternativen Lösungen die Erstellung von max. viergeschossigen Wohngebäuden vor, die jedoch nicht die üblichen GeschöBwohnungen beinhalten, sondern mit Maisonettetypen den Charakter eines Einfamilienhauses weitgehend nachvollziehen. Somit können 50 % der gesamten GeschöBwohnungen mit einem eigenen Gartenanteil versehen werden. Die restlichen 50 % verfügen allesamt über eine großzügige Dachterrasse. Die Konzeption sieht vor, daß jeweils das Erd- und Obergeschoß einer Wohnung, das zweite Obergeschoß und das Dachgeschoß der weiteren Wohnung zugeordnet werden. Hierdurch entstehen reihenhausartige Grundrißformen, die durch besondere Anordnung der Baukörper bis hin zur Grundrißformen im freistehenden Einfamilienhaus Möglichkeiten der Gestaltung bieten. Durch die Hofbildungen im Bereich des GeschöBwohnungsbaues werden identifizierbare Räume gebildet, die auch das Gefühl der Nachbarschaft fördern.

Im Bereich der Einfamilienhausbebauung wurden durch Hausgruppen ebenfalls Formen gewählt, die eine Steigerung des Wohnwertes und des Nachbarschaftsverhältnisses beinhalten. Sie stellen zu der üblichen Reihenhausbebauung eine echte Alternative in der verdichteten Einfamilienhausbebauung dar. Auch hier gilt, wie im GeschöBwohnungsbau, daß durch die Ausweisung des Bebauungsplanes die üblichen verdichteten Bauweisen nicht ausgeschlossen, die wünschenswerten hier aufgezeigten Bauweisen jedoch machbar sind.

Durch die Anordnung von Wohnhöfen, durch die intensive Durchgrünung des Gebietes, die Gliederung von öffentlichem und privatem Raum, die Geschossigkeit, die verbindliche Festschreibung in Form einer Satzung, der Dachform, die Gliederung der Baukörper werden Maßstäbe aufgegriffen, wie sie im Stadtbereich Bad Soden gängig sind und die einen menschlichen Maßstab darstellen.

Zur Bau- und Gestaltungssatzung

Wie bereits erwähnt, werden die Ausweisungen des Bebauungsplanes auf das notwendige Maß reduziert, um den nötigen Spielraum für die erwähnten Wohnformen zu gewährleisten. Durch die ausführliche Bau- und Gestaltungssatzung soll jedoch ein Entgleiten des Konzeptes verhindert werden. Zudem kann der Plan besser auf künftige städtebauliche Entwicklungen reagieren, da die Kriterien der Bau- und Gestaltungssatzung - wenn notwendig - kurzfristig modifiziert werden können, d.h. der städtebauliche Rahmen bleibt erhalten, die Ausnutzungsmerkmale werden nicht verändert, jedoch die Bebauung kann den jeweiligen Interessen und Bedürfnissen innerhalb des städtebaulichen Rahmens angepaßt werden.

Sonstige Regelungen

Um eine aufgrund der Kessellage des Baugebietes evtl. auftretende Belästigung durch Feuerungsanlagen auszuschließen, wird die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe im Wohngebiet ausgeschlossen.

Landschaftsplan

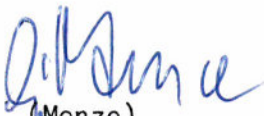
Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Landschaftsplan, dessen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Dem Landschaftsplan gemäß § 4 (1) Hessisches Naturschutzgesetz sind darüber hinaus Erläuterungen beigefügt.

Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Sämtliche gebietsinterne Erschließungsmaßnahmen werden durch den Bauträger erstellt. Die notwendigen Anbindungsmaßnahmen werden stadtseits hergestellt, ihre Finanzierung durch Haushaltsmittel gesichert.

Bad Soden am Taunus, den 13.02.1987
61 Ho/De


(Menze)
1. Stadtrat

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden Festsetzungen über die Befestigung der Verkehrsflächen und der Grundstücksfreiflächen getroffen. Nur die Fahrbahnen der Verkehrsflächen dürfen mit bodenversiegelnden Decken befestigt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen nur wassergebundene Wege angelegt werden.

Zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen im Vorfluter wird festgesetzt, daß neben dem Regenrückhaltebecken für das gesamte Gebiet ein Mindestanteil des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers über ein gesondertes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegenen Zisternen oder Rückhalteanlagen gesammelt werden muß. Das zurückgehaltene Wasser darf nur gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abgegeben werden. Eine Benutzung als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird angeregt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden aus der Sicht der vorgesehenen Nutzungen und der damit verbundenen Pflege (Maßnahmen) näher differenziert.

Der Aushub ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfüllung ehemaliger und zukünftiger Kiesgruben im Zuge der laufenden Rekultivierungsmaßnahmen in Weilbach (Main-Taunus-Kreis) einzubringen.

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern**

Durch die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird eine intensive Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die zu verwendenden und anrechenbaren Gehölzarten ergeben sich aus den natürlichen Pflanzengesellschaften der wärmeliebenden Perlgras-Buchenwälder und werden ergänzt durch die Aufnahme von standortgerechten nichteinheimischen Gehölzen für den Innenbereich.

An den Grenzen zu Baugebieten wurden zur räumlichen Fassung und Eingliederung in die Landschaft teilweise transparente Abpflanzungen festgesetzt.

Die Bepflanzung innerhalb der bebauten Flächen soll parkartig mit einzelnen Gehölzgruppen und Wiesen- bzw. Rasenflächen die öffentliche Nutzung sicherstellen.

Für die Bepflanzung der Erschließungsstraßen werden Arten ausgewählt, die sich als Straßenbäume bewährt haben (Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter, Stand 1983). Konzeptionell ist für die Straßenbäume folgende Gliederung vorgesehen:

- kleine Bäume für die Wohnhöfe und Wohnwege
- mittelgroße Bäume für die wichtigsten Grünverbindungen und Wohnwege, die die beengten Straßenprofile berücksichtigen
- große Bäume für die Wohnsammelstraße und markante Punkte im Bereich der Grünflächen.

Vorhandene wertvolle Einzelbäume und Strauchgruppen werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Überalterung bzw. Absterben langfristig zu ersetzen.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung der wertvollen Bestände und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist sichergestellt, daß die Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild gewährleistet wird.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen

Wegen der Lage des Baugebietes "Carlusbaum" im Randbereich des Ortskerns zur freien Landschaft sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden.

Zur Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind Mindestanteile gärtnerisch anzulegen.

Zur ortsgerechten Gestaltung des Siedlungsbildes sind die Art und Höhe der Einfriedungen und die Gestaltung von Sichtschutzwänden festgesetzt.

Bad Soden am Taunus, den 13.02.1987


(Menze)
Erster Stadtrat