

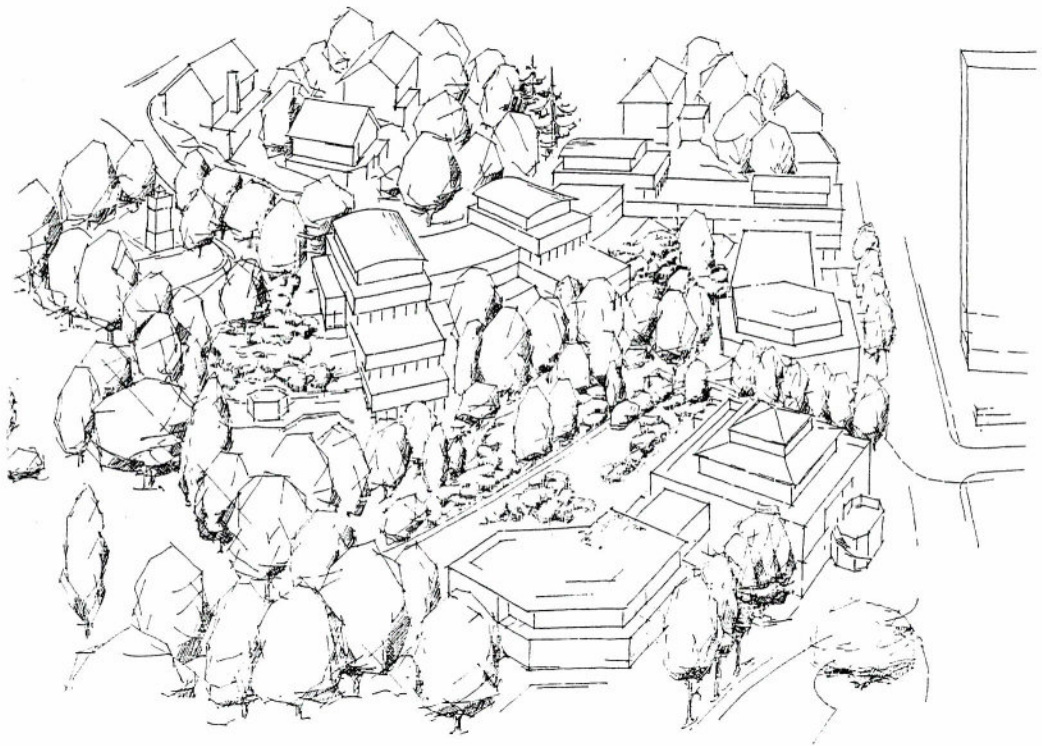
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 48

" Kurzentrum Alter Kurpark "

- Teilbereich A (Burgberg) -

der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden



DER MAGISTRAT DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS

Stadtplanungs- und Hochbauamt Oktober 1994

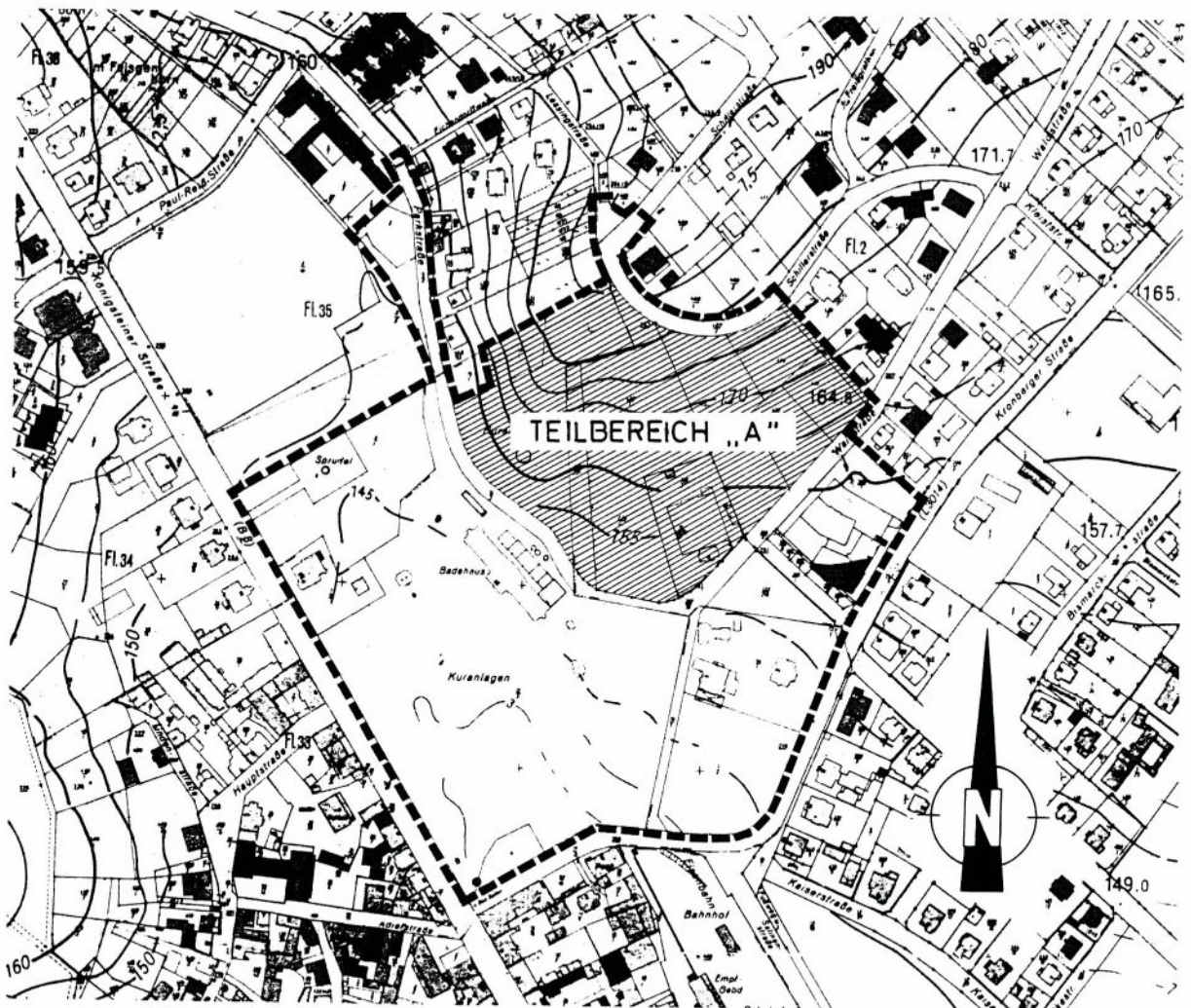
Bearbeitung: Jethon / Schöll

1.0 Grundlagen, Geltungsbereich

1.1 Planungsanlaß

Im Bereich der Kur sind in den letzten Jahren wesentliche Veränderungen erfolgt, u.a. der Umbau des Inhalatoriums zum Medico-Palais, weitere Veränderungen wie u.a. die zukünftige Nutzung des Badehauses, der Rothschild Villa und des Burgbergs nordöstlich vom Medico-Palais werden folgen. Diese Veränderungen haben erhebliche Auswirkungen auf den gesamten Bereich des alten Kurparks und die angrenzenden Gebiete. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung bereits in ihrer Sitzung am 20. August 1982 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den unten dargestellten Bereich beschlossen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48, Teilbereich A (Burgberg)



(ohne Maßstab)

Da einerseits endgültige Entscheidungen über die Entwicklungen im Gesamtbereich nicht gefallen sind, andererseits für den Teilbereich am Burgberg (im Übersichtsplan straffiert dargestellt) eine Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2A dringend erforderlich ist, wird dieser Teil als Bebauungsplan Nr. 48 Teilbereich A (Burgberg) vorrangig aufgestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2A berücksichtigt nur unzureichend die sehr komplexe städtebauliche Situation zwischen dem denkmalgeschützten Kurpark und dem Medico-Palais sowie der Kuranlage Burgberg (Sachgesamtheit Kuranlagen) mit der sich anschließenden Einfamilienhaus-Bebauung und dem Hochhaus mit Thermalbad. Insbesondere die Probleme, die durch die möglichen massiven Eingriffe in den Naturhaushalt an einer sehr empfindlichen Stelle entstehen, sind nicht beachtet.

Voranfragen von Investoren haben zusätzlich die problematischen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 2A verdeutlicht. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre beschlossen die am 28. März 1985 in Kraft trat. Sie wurde zweimal verlängert und lief am 30. März 1989 aus. Eine erneute Veränderungssperre trat am 15. August 1991 in Kraft und wurde rechtskräftig mit dem 3. August 1993 nochmals um ein Jahr verlängert.

1.2 Lage, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Stadtkernes von Bad Soden am Südhang des Burgberges.

Im Nordwesten, Norden und Nordosten schließt Wohnbebauung, im Südosten die Waldstraße mit Thermalbad, Hochhaus und Grünflächen und im Süden und Südwesten der Kurpark mit dem Badehaus an.

Das Gebiet ist sehr stark hängig, es fällt von Norden nach Süden von 186,70 m ü NN auf 149,35 m ü NN ab.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Südwesten durch die Parkstraße, im Süden und Südosten durch die Waldstraße, im Nordwesten durch die Bebauung an Park- und Schillerstraße, im Norden durch die Schillerstraße, im Osten durch den Verbindungsweg zwischen Waldstraße und Schillerstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha. Das Gebiet befindet sich in Flur 2 und Flur 32 der Gemarkung Bad Soden und umfaßt folgende Flurstücke: 303/221, 430/2, 226/3+4, 429, 433, 432, 431, 428, 427 in der Flur 2 und 11/5 sowie 16/1 in der Flur 32.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Kureinrichtungen und zum Teil als Grünfläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage mit der Bezeichnung "Paulinenschlößchen-Kuranlagen".

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Trinkwassergewinnungsanlagen an der Sulzbacher Straße (Tiefbrunnen I, II und III) sowie in der Zone C-quantitativer Schutz- der Heilquellen der Stadt Bad Soden a.Ts.

Der Westteil des Gebietes liegt in der engeren Schutzzone (Zone II), die übrigen Bereiche in der weiteren Schutzzone - innerer Bereich (Zone III) für den qualitativen Schutz der Quellen

VIA	-	Wilhelmsbrunnen
VIB	-	Schwefelbrunnen
XXIV	-	Alter Sprudel
XXVII	-	Neuer Sprudel

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 48 "Kurzentrums Alter Kurpark" erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 20. August 1982.

2.0 Bestand

2.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Flächen des Bebauungsplanes spielen für das Ortsbild Bad Sodens eine wichtige Rolle. Die Grünflächen stehen in enger Verbindung mit dem Kurpark und den Grünflächen um Parkvilla, Paulinenschlößchen und Remise herum und stellen eine Ausweitung der innerstädtischen Grünzone dar, was auch durch die starke Frequentierung der Fußwege im Westteil und an der Nordostgrenze des Gebietes deutlich wird.

Die mächtigen, jahrzehntealten Bäume im Westteil des Gebietes haben den Charakter dieses Bereiches ebenso geprägt wie die baulichen Anlagen wie Medico Palais und Aussichtsturm auf dem Burgberg.

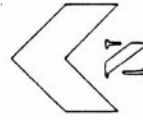
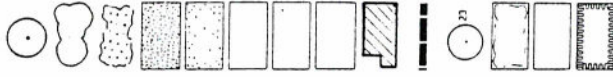
Auf dem Burgberg befand sich höchstwahrscheinlich eine Burg und eine Wallanlage, vermutlich im Bereich zwischen Aussichtsturm, Schillerstraße und den Wohngebäuden Schillerstraße 12 bis 16.

2.2 Nutzung/Gelände

Das Plangebiet läßt sich in vier unterschiedlich genutzte Bereiche unterteilen:

Im westlichen Teil liegt eine Parkanlage (Kuranlage, Teilfläche A) mit geschlossenem, waldartigem Gehölzbestand aus überwiegend älteren, einheimischen Bäumen. Im oberen Bereich steht der Aussichtsturm, im unteren Bereich befinden sich technische Anlagen zur Soleversorgung des Medico-Palais. Durch die Parkanlage läuft ein serpentinenartig angelegter Fußweg, der das Stadtzentrum mit den Wohngebieten an Schiller- und Drei-Linden-Straße verbindet. Der Weg wird auch viel als Spazier- und Wanderweg genutzt. Diese Teilfläche ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2A als Parkanlage ausgewiesen.

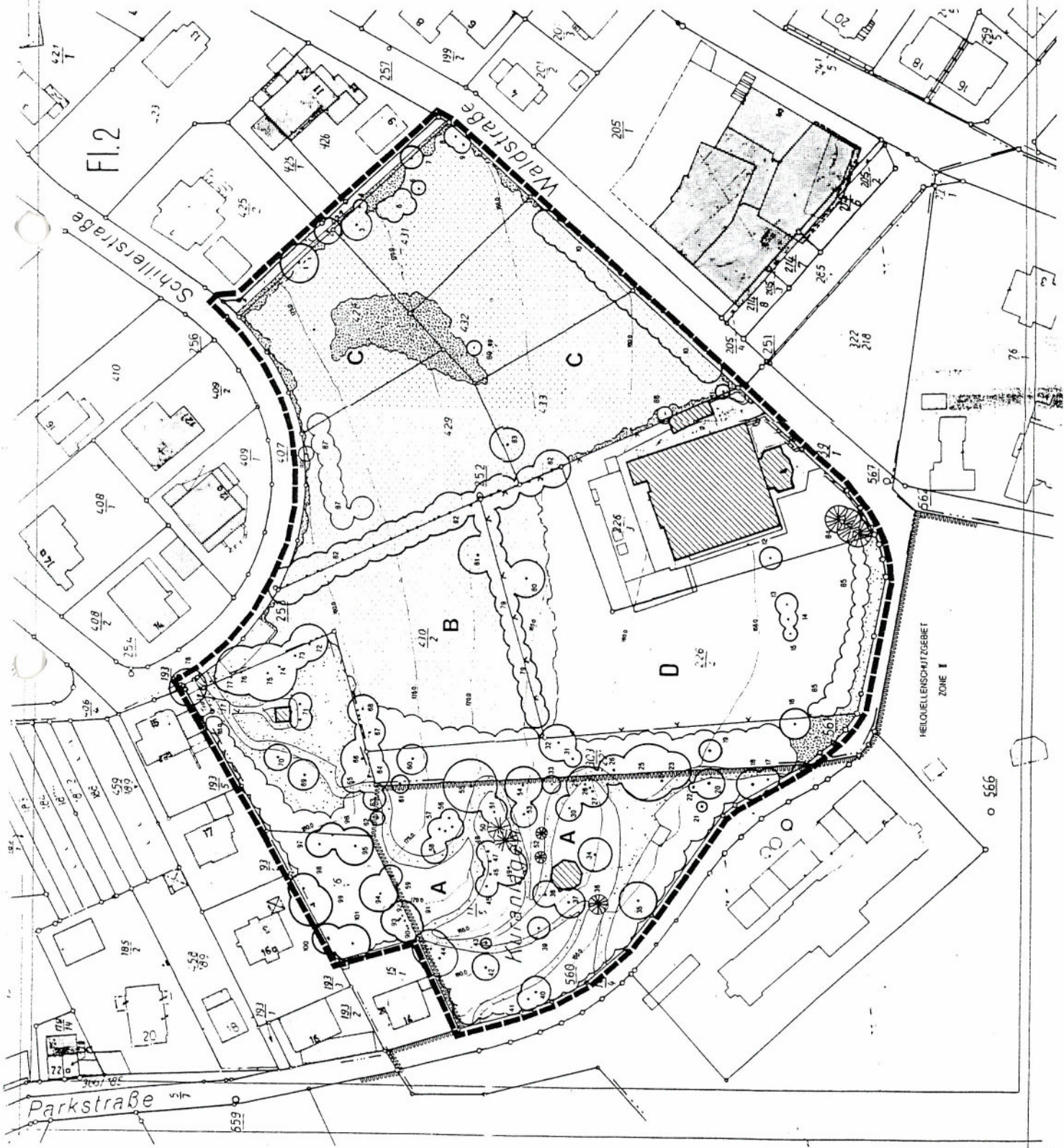
ZEICHENERKLÄRUNG



Bestandsplan

HEINER ENNERICH + PARTNER

LANDSCHAFTSPLAN ZUG - PLAN NR. 48
 KUNSTHAUS ALTE KUPFER
 STADT BAD SOLEN
 BESTANDSPLAN
 11.03.1994



Im mittleren Teil liegt an der Waldstraße das umgebaute denkmalgeschützte Medico-Palais als zentrale Anlage der Bad Sodener Kur. Oberhalb des Gebäudes befinden sich unter der Erde die umfangreichen technischen Anlagen zur Versorgung des Medico-Palais und des Badehauses. Westlich des Medico-Palais sind provisorische Stellplätze vorhanden. Im Zuge der Umbauarbeiten wurde fast die gesamte Grundstücksfläche (Teilfläche D) gerodet, so daß mit Ausnahme von 4 Bäumen und einer Gehölzpflanzung an der Parkstraße keine weiteren Gehölze vorhanden sind.

An dem darüber liegenden Hang (Teilfläche B) befanden sich Obstgärten, die seit längerer Zeit aufgelassen sind. Die Sukzessionsentwicklung ist bereits fortgeschritten, es sind aber noch gehölzfreie Zonen vorhanden. Insbesondere die Bäume an den Grundstücksgrenzen haben bereits eine erhebliche Größe erreicht.

Der Ostteil des Gebietes (Teilfläche C) wird ebenfalls von ehemaligen Gartenflächen eingenommen. Die Fläche weist jedoch keine auffallenden Einzelbäume auf, sie ist charakterisiert von einem eher einheitlichen Gehölzaufwuchs bis ca. 7 m Höhe.

Die Teilflächen B, C u. D sind im Bebauungsplan Nr. 2 A als Sondergebiete für die Kur ausgewiesen. Das gesamte Gelände fällt zwischen Schillerstraße einerseits und Park- und Waldstraße andererseits zwischen 20 und 35 m ab. (siehe Bestandsplan Seite 4)

2.3 Umgebende Bebauung

An der Schillerstraße liegen 1- bzw. 2-Familienhäuser mit 2-Vollgeschossen und Sattel- oder Walmdächern. Das an die West- und Ostseite des Geltungsbereiches angrenzende Gebiet, zwischen der Wald- und Schillerstraße ist ebenfalls mit vorwiegend 2-vollgeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Südwestlich der Parkstraße liegt der Kurpark mit dem Badehaus. An der Kreuzung der Straße Am Thermalbad und der Kronberger Straße befindet sich ein 14-geschossiges Hochhaus mit integriertem Thermalbad.

2.4 Verkehr

2.4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Medico Palais sowie den ganzen südlichen Teil des Gebietes erfolgt über die Waldstraße. Von der Nordseite ist das Gebiet über die Schillerstraße erschlossen. Die Schiller- und die Parkstraße sind über die Kuranlage sowie am Ostrand des Geltungsbereiches durch Fußwege verbunden.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Das Medico Palais sowie die im angrenzenden Gebiet liegenden Kurgebäude verfügen derzeit nicht über ausreichende Stellplätze.

2.5 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit "Vortaunus" mit der Untereinheit "Königsteiner Taunusfuß".

Der Bodentyp ist Ranker - Braunerde mit den Bodenarten sandiger Lehm bis schwach toniger Lehm, stark steinig - grusig. Das geologische Ausgangsmaterial besteht aus Schiefer bzw. Phyllit.

2.6 Klima

Aufgrund von Lage, Vegetationsstruktur und der geringen Größe spielt das Gebiet bei der Kaltluftproduktion nur eine untergeordnete Rolle. Eine lufthygienische-meteorologische Untersuchung in der Region Untermain zeigt gegenüber der umliegenden Bebauung nur geringe Temperaturunterschiede in Strahlungsnächten auf.

Durch den umfangreichen Gehölzbewuchs wird aber, auch in Verbindung mit den übrigen Kurparks und Grünanlagen, eine klimatisch ausgleichende Wirkung erzielt, die besonders für das örtliche Kleinklima von Bedeutung ist.

Als wesentliche Punkte sind hier zu nennen:

- Bindung und Ausfilterung von Stäuben und Luftschadstoffen
- lokalwirksame Sauerstoffproduktion
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
- geringe Erwärmung tagsüber mit abkühlender Wirkung auf die umgebenden Flächen
- genereller Temperatenausgleich durch geringere Tag-Nacht-Schwankungen

Der Planbereich befindet sich nicht im Bereich lokaler Windsysteme.

2.7 Vegetation

2.7.1 Potentielle natürliche Vegetation

Das Gebiet befindet sich im Grenz- bzw. Übergangsbereich der Einheiten "Flattergras - Hainsimsen Buchenwald" (*Luzulo - Fagetum milietosum*) und "Perlgras - Buchenwald / Stieleichen - Hainbuchenwald im Wechsel".

2.7.2 Vegetationsbestand

Auch hinsichtlich des Vegetationsbestandes läßt sich das Gebiet in unterschiedliche Teilbereiche untergliedern. Der Westteil des Gebietes wird von waldartigen Gehölzbestand eingenommen. Es handelt sich überwiegend um standortgerechte heimische Bäume (Stieleiche, Ahornarten).

Im Bestandsplan wurden die größeren Exemplare ab ca. 25 cm Stammdurchmesser dargestellt. Darüberhinaus sind eine Vielzahl schwächerwachsende Bäume und jüngerer Aufwuchs vorhanden. Entlang der Wege finden sich auch Ziersträucher.

Die Krautschicht ist nur in den weniger beschatteten Randbereichen und an den Wegrändern stärker ausgeprägt, Efeu ist fast flächendeckend vorhanden.

Im nordöstlichen Bereich des Gebietes ist die ehemalige Nutzung als Obstgarten noch erkennbar. Die noch vorhandenen Obstbäume sind größtenteils überaltert und durch Verschattung und Konkurrenzdruck stark geschädigt.

Auf einigen Grundstücksgrenzen befinden sich durchgewachsene ehemalige Abpflanzungen aus Bergahorn und Hainbuche, die zu Höhen bis zu 15.0 m herangewachsen sind. Die Krautschicht ist nur schwach ausgeprägt, lediglich innerhalb vom Ostteil des Gebietes befindet sich eine ca. 250 m² große offene Fläche mit Gräsern/Kräutern und nur geringem Gehölzbewuchs.

Eine Übersicht über die vorhandenen Pflanzen ist in der Anlage beigelegt.

3.0 Planungsziele

Vorrangig sind folgende Planungsziele:

- Sicherung von ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die Kur in Bad Soden
- Sicherung eines Standortes für ein neues Thermalbad
- optimale Einfügung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Situation unter besonderer Berücksichtigung des denkmalgeschützten Medico Palais
- weitgehende Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen naturräumlichen Situation

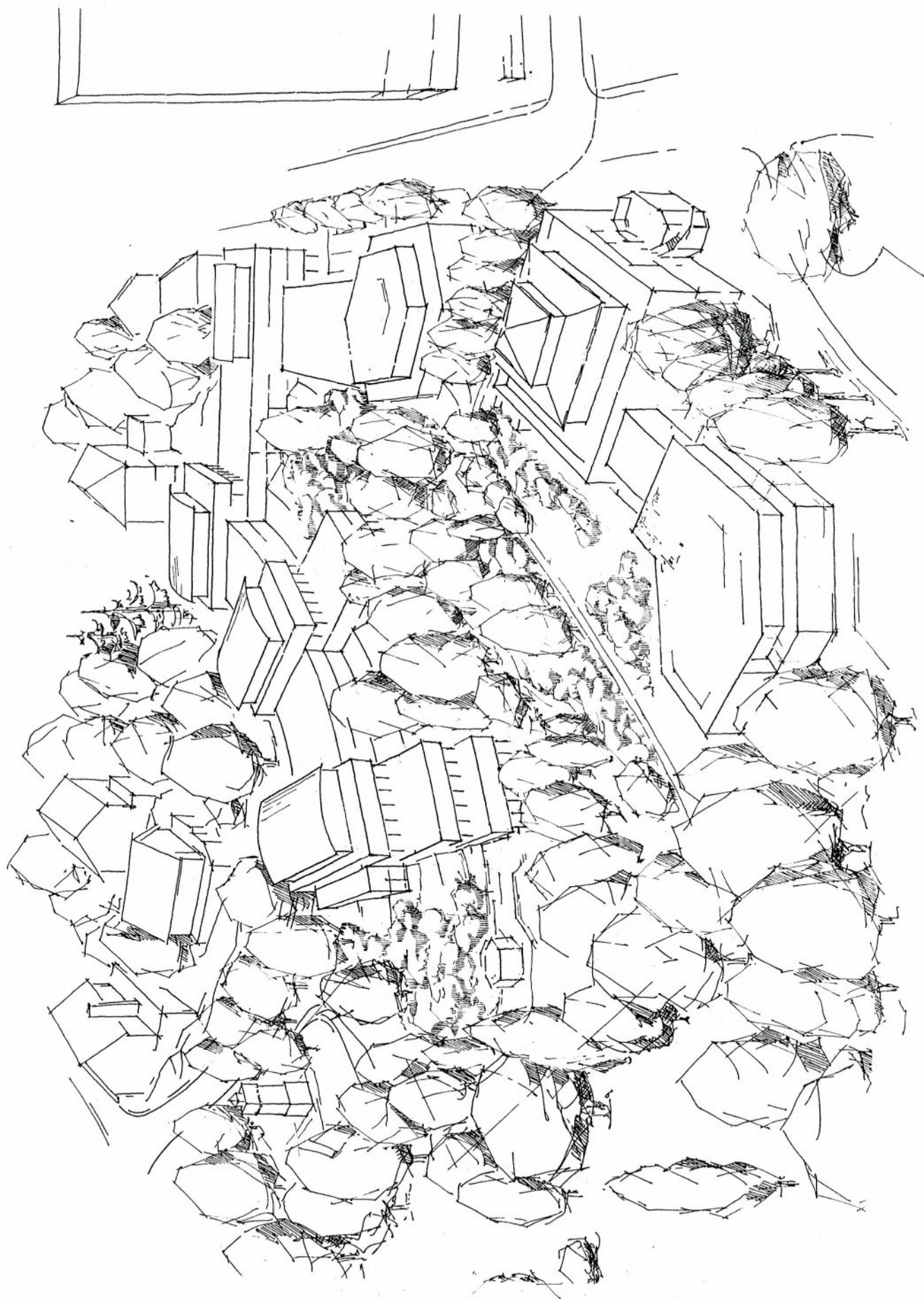
Insgesamt sollen durch den neuen Bebauungsplan sowohl erhebliche Verbesserungen bei der Einfügung der neuen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Situation, als auch sehr wesentliche Verbesserungen bei der Erhaltung ökologisch wertvoller Flächen gegenüber der alten Bebauung erreicht werden.

4.0 Planungskonzepte

4.1 Bebauungskonzept

Das Planungsgebiet hat sowohl durch die Nutzung (Kureinrichtungen) als auch durch die Lage am Burgberg zentrale Bedeutung für die Innenstadtentwicklung, die Entwicklung der Kur und für das Stadtbild. Entsprechend den Planungszielen muß eine sorgfältige Gestaltung des großen Bauvolumens erfolgen, um eine befriedigende städtebauliche Einbindung in die umgebende Bebauung sowie Landschaft zu erreichen.

Das städtebauliche Konzept, setzt die Betonung auf eine Bebauung senkrecht zum Hang, um eine zu starke optische Massierung der Bebauung an der Schillerstraße zu vermeiden, begrünte Innenbereiche zu ermöglichen und wesentlichen Baumbestand in der Teilfläche B erhalten zu können. Durch die vorgesehene Bebauung wird der Charakter der vorhandenen Bebauung ab der Schillerstraße weitgehend berücksichtigt. Zusätzlich wird teilweise noch ein freier Ausblick von der oberen Bebauung an der Schillerstraße in die freie Landschaft ermöglicht.



An der Waldstraße ist eine größere Teilfläche für ein neues Thermalbad reserviert. Wünschenswert ist der Bau eines neuen Thermalbades durch einen privaten Investor im Zusammenhang mit vorgesehenen zukünftigen Kureinrichtungen (Kurhotel, Kurklinik). Für das Medico-Palais sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die zurückversetzt am Hang angeordnet werden um optisch gegenüber dem vorhandenen Gebäude zurückzutreten.

Das vorgesehene Bebauungskonzept legt einige grundlegende städtebauliche Parameter fest. Innerhalb dieses Rahmens besteht jedoch die Möglichkeit einer individuellen Ausgestaltung der Baukörper. Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, die gesamte Bebauung dieses Gebietes in Etappen zu realisieren. Die perspektivische Skizze (Seite 8) zeigt wie eine entsprechende Bebauung aussehen kann.

4.2 Grünordnungskonzept

4.2.1 Bestandsanalyse und Landschaftsplanerisches Ziel

Das Gebiet stellt mit Ausnahme der Flächen um das Medico-Palais herum einen der Bereiche mit dem höchsten Grad von Naturnähe im Stadtgebiet dar.

Die Ursachen sind zum einen eine über mehrer Jahre verlaufende weitgehend ungestörte Sukzessionsentwicklung der ehemaligen Obstgärten und Wiesen, zum anderen die Beschränkung der Nutzungen auf die unmittelbaren Wegebereiche und demzufolge eine nur geringe Beeinflussung der übrigen Zonen in der Parkanlage im Westteil.

Die Auswirkung dieser Entwicklung machen sich besonders bei den Landschaftsfaktoren Tier- und Pflanzenwelt, Ort- und Landschaftsbild, Klima sowie Erholung positiv bemerkbar.

Ziel der Landschaftsplanung ist eine möglichst schonende Einpassung der geplanten Bebauung, eine Durchgrünung des Gebietes und die Erhaltung wertvoller Landschaftsstrukturen.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, wird der gesamte Bestand auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen - mit Ausnahme eine 0.5 m breiten Streifens entlang der überbaubaren Grundstücksflächen - zur Erhaltung festgesetzt. Zusätzlich sichern Festsetzungen bezüglich Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen dauerhaft einen naturnahen Zustand, so daß die Flächen hinsichtlich ökologischer Belange gesichert werden.

Die negativen Auswirkungen der Überbauung von Flächen werden durch die Festsetzungen umfangreicher Dachbegrünungen auf allen Flachdachflächen minimiert.

Die derzeit weitgehend vegetationslosen Bereiche nördlich des Medico Palais werden ebenfalls naturnah mit Baum- und Strauchgruppen sowie standortgerechter Grünland/Kräutersaat angelegt.

Durch den Erhalt vorhandener Gehölzbestände, die bereits die maximale Höhe der möglichen Bebauung erreicht hat, wird auch die Einbindung der Gebäude in weiten Bereichen von Beginn an sichergestellt.

Die weitere Einpassung der Bebauung und die innere Durchgrünung und Gliederung des Gebietes erfolgen durch Maßnahmen wie:

- das Festsetzen eines Mindestanteiles der Grundstücksfreifläche, der als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen ist,
- Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege sowie im Bereich der Stellplätze
- eine ausreichend dimensionierte Erdüberdeckung der Tiefgaragen, die auch das Anpflanzen von Bäumen ermöglicht,
- das Festsetzen von Dachbegrünungen auf flachgeneigten Dächern, was besonders bei den Gebäuden mit einsehbaren Dachflächen in den unteren Hanglagen von Bedeutung ist.

Durch diese Maßnahmen werden auch die Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert.

Bei der geplanten Bebauung darf keinesfalls der waldartige Bestand der Parkanlage mit den Randzonen beeinträchtigt werden. Eine ausreichend breite Abstands- u. Pufferzone von mindestens 10 m zu den Gebäuden oder befestigten Flächen ist vorgesehen.

Auf den übrigen Flächen werden die größeren Einzelbäume soweit möglich bei der Planung berücksichtigt.

Die Parkanlage selbst soll wie bisher genutzt werden, das heißt, daß sich die Erholungseinrichtungen auf die vorhandenen Wege und Sitzbänke beschränken und diese Einrichtungen auch nicht ausgeweitet werden.

Die Bebauung konzentriert sich im Bereich der das Plangebiet umgebenden Straßen und Wege, so daß ein optisch und gestalterisch wirksamer Freiraum im Mittelteil des Hanges entsteht.

4.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung (ausgehend von der max. möglichen Ausnutzung) in einer wertenden Bilanzierung, die auf der Biotopwertliste der "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" basiert, zeigt, daß trotz der vorbeschriebenen Minimierungsmaßnahmen ein Defizit hinsichtlich der Biotopqualität verbleibt. Dieses Defizit ist im unmittelbaren Geltungsbereich bzw. auf angrenzenden Flächen nicht kompensierbar.

Um einen weitgehenden Ausgleich bzw. Ersatz zu erreichen, wären ca. 3.500 m² derzeit intensiv genutzter Flächen zur Umwandlung und ökologischen Aufwertung zur Verfügung zu stellen.

Bei der Beurteilung und Quantifizierung von Ausgleichsmaßnahmen muß aber berücksichtigt werden, daß ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Planbereich vorliegt. Dieser Plan sieht einen wesentlich höheren Ausnutzungs- und Versiegelungsgrad der Flächen vor, so daß die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine deutliche Verbesserung insbesondere in ökologischer, klimatischer und gestalterischer Hinsicht gegenüber den bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten darstellt.

Besonders wichtig ist die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen auf bestimmte, eng eingegrenzte Bereiche, die eine Sicherstellung ökologisch wertvoller und für die Erholung und das Orts- und Landschaftsbild wesentlicher Flächen bedeutet.

Durch die Neuauufstellung des Bebauungsplanes wurde eine erhebliche Verbesserung in ökologischer und klimatischer Hinsicht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 A durch folgende Punkte erreicht:

1. Reduzierung der GFZ von max. möglichen 1,6 bis 1,7 unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen unter Ziffer "II b" und "c" im Bebauungsplan Nr. 2 A auf max. 1,2 im neuen Bebauungsplan Nr. 48
2. Die Stellplätze können bis auf geringe Ausnahmen nur in Tiefgaragen unter den Gebäuden untergebracht werden (Reduzierung der Versiegelung).
3. Rechtliche Sicherung der gesamten Gehölzbestände und Sukzessionsflächen, soweit sie nicht in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Park- und die Waldstraße. Damit negative Auswirkungen des steigenden Verkehrsaufkommens vermieden werden, wird vorgeschlagen, die Waldstraße und die Parkstraße als 30-km-Zone einzurichten. Um die geplante Bebauung von der Südost-Seite erschließen zu können ist der vorhandene Fußweg, am Rande des Geltungsberreiches, als verkehrsberuhigte Straße auszuweisen. Zufahrten von der Schillerstraße sind nicht vorgesehen.

4.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr muß weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Diese Tiefgaragen sind unter der Bebauung vorgesehen um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von der Parkstraße (neben Medico-Palais), an der Waldstraße und Schillerstraße.

In einer eingeschossigen Tiefgarage sind mindestens 140, in einer zweigeschossigen Tiefgarage mindestens 240 Stellplätze möglich. Zusätzlich sind noch mindestens 16 Stellplätze oberirdisch möglich.

Um Beeinträchtigungen der Heilquellen und der Trinkwassergewinnungsanlagen zu vermeiden, wird über die bestehenden Rechtsvorschriften hinaus, die maximale Gründungstiefe an der Wald- und Parkstraße auf - 2,50 m begrenzt. An der Schillerstraße ist die größtmögliche Gründungstiefe von - 10 m unter dem Straßenniveau zulässig. Für die dazwischen liegenden Flächen gelten die jeweiligen Mittelwerte.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas und Strom ist gesichert.

Die Entwässerung der an der Schillerstraße liegenden Gebäude soll über einen neuen Kanal im geplanten Fußweg innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Bei einer Bebauung im vorgesehenen Umfang muß der bereits jetzt überlastete Schmutzwasserkanal in der Waldstraße ausgetauscht werden. U.U. ist dies auch für Kanäle im weiteren Verlauf der Kanalisation erforderlich.

Zusätzliche Maßnahmen zur Regenrückhaltung sind nicht erforderlich, weil eine Versiegelung von mehr als 30% der Grundflächen nicht zulässig ist.

5.0 Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich im wesentlichen in zwei Teilgebiete. Zum einen in eine Grünfläche mit altem Baumbestand, die als Kuranlage dient, zum anderen in ein Sondergebiet für Kureinrichtungen. Die zur Verfügung stehende Baufläche ist vorrangig den Kureinrichtungen vorbehalten, Wohnungen für notwendiges Dienstpersonal zu den Kureinrichtungen sind bis zu 10% der Geschoßfläche zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebauliche Einbindung in die umgebende Bebauung zu erreichen und gleichzeitig die besonderen landschaftlichen Werte zu berücksichtigen, ist eine höhere als die vorgesehene Geschoßzahl nicht möglich. Die Anzahl der Geschosse wird für verschiedene Teile des Baugebietes unterschiedlich festgelegt und schwankt zwischen 2 und 5 Geschossen.

Max. werden folgende Geschoßflächen- und Grundflächenzahlen zugelassen:

GRZ = 0,30 (gem. §16 §19 BauNVO)

GFZ = 1,00 (gem. §16 §19 BauNVO)

Dach-, Staffel- und Untergeschosse werden bei der GFZ nicht berücksichtigt.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 87 HBO für die Bebauung

Um bei den unterschiedlichen Bauformen und Geschoßzahlen ein harmonisches, landschaftlich angepaßtes Ortsbild zu erzielen wurden detaillierte Bauzonen mit unterschiedlichen Geschossen festgesetzt. Bei größeren Baukörpern mit Achsenrichtung Süd-Nord ist eine Staffelung der Geschosse vorgesehen.

Aufgrund der Hanglage ist die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhenlage schwer zu definieren. Maßgeblich sind daher die im Bebauungsplan dargestellten Schnitte mit den angegebenen Traufhöhen.

Vorgesehen sind Flachdächer. Nur bei Baukörpern die senkrecht zum Hang liegen sind auch Dach- oder Staffelgeschosse mit 30° bzw. 15° Dachneigung zulässig. Damit soll die Ausrichtung der Bebauung senkrecht zum Hang betont und weiterhin eine günstige Besonnung und der Ausblick in die Landschaft für die vorhandene Bebauung an der Schillerstraße erhalten werden. Die Dachform bleibt dem Bauherren freigestellt.

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

Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine mindestens 1.0 m dicke Erdüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen sind als Schutz- und Pufferzone von baulichen Anlagen und bodenversiegelnden oder befestigenden Maßnahmen freizuhalten, um die vorhandene Parkanlage zu schützen und in ihrem vollen Bestand zu sichern.

5.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§87 (1) HBO)

Die unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen dienen zur Minimierung des Eingriffes in die bestehende Landschaft sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

5.6 Denkmalschutz

Das Medico Palais ist als Kulturdenkmal geschützt und entsprechend im Plan eingetragen, ebenso die umliegenden Flurstücke, die als Teil der Sachgesamtheit Kuranlagen geschützt sind. Hierbei wurden geringe Veränderungen vorgenommen um die geplante Wegführung im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Um im Rahmen der Ausschachtungsarbeiten weitere Erkenntnisse über die Art, Lage, und den Umfang der ehemaligen Burg und der Wallanlage gewinnen zu können, ist der Beginn der Ausschachtungsarbeiten dem Stadtplanungsamt Bad Soden und der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

6.0 Kosten

1.	Erschließungstraße mit Wendehammer am Oststrand des Planungsgebietes 286 m ² x 250,-- DM/m ²	71.500,-- DM
	Kanal 40 m x 1000,-- DM/m	40.000,-- DM
2.	Fußweg (wassergebundene Decke) 280 m ² x 150,-- DM/m ²	42.000,-- DM
	Kanal 100 m x 1000,-- DM/m	<u>100.000,-- DM</u>
		<u>253.000,-- DM</u> =====

Die Kosten können überwiegend durch Straßen- und Abwasserbeiträge gedeckt werden.

Über die Kosten, die durch den ggf. erforderlichen Austausch von Schmutzwasserkanälen im weiteren Verlauf der Kanalisation entstehen können, sind noch keine genauen Angaben möglich.

Bad Soden am Taunus, den 13. Oktober 1994


Bender
Bürgermeister

Anlagen

Scp

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 48, "Kurzentrums Alter Kurpark", Bad Soden a. Ts.

Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²)		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
		je Biotop- / Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
02.400 Gebüschpflanzung heimisch, Abschlag da innerstädtisch	25	---	280	---	7 000
04.110 Einzelbaum, heimisch	31	90*	310*	2 790	9 610
10.510 sehr stark					
10.520 nahezu versiegelte Flächen	3	560	970	1 680	2 910
10.530 Schotterflächen, wasserdurchlässige Flächen	6	70	2 530	420	10 180
10.710 Dachflächen nicht begrünt	3	1 010	3 205	3 030	9 615
10.720 Dachflächen extensiv begrünt	19	---	1 140	---	21 660
10.730 Dachflächen intensiv begrünt	13	---	1 140	---	14 820
11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen	14	620	4 150	8 680	58 100
11.225 Wiese im besiedelten Bereich	21	---	630	---	13 230
11.231 Parkanlage	38	7 815	10 395	296 970	395 010
Gehölzsukzession auf Grünland					
01.152 Sukzession im und am Wald, Abschlag weil innerstädtisch	22	7 980	---	175 560	---
Vegetationsfreie Fläche					
10.430 Abraumhalde	14	3 645	---	51 030	---
Gebäude mit Erdüberdeckung					
10.730 Dachfläche intensiv begrünt, Abschlag weil vegetationslos	7	350	---	2 450	---
Aufgelassener Garten mit Gehölzsukzession					
11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten, mit Aufschlag	28	2 390	---	66 920	---
* : wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet					
Summe / Übertrag		24 440	24 440	609 530	547 135
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: Defizit 62 395 Punkte	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung:.....		Bei Ersatzmaßnahmen:	
		Grundstücksbereitstellung:.....		Sa.	
		Technische Baumaßnahme:.....		DM	
		Biologische Baumaßnahme:.....			

Fläche A

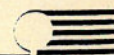
Der Westteil des Gebietes wird von einem waldartigen Gehölzbestand eingenommen. Es handelt sich überwiegend um standortgerechte heimische Bäume (Stieleiche, Ahornarten).

Im Bestandsplan wurden die größeren Exemplare ab ca. 25 cm Stammdurchmesser dargestellt. Darüberhinaus sind eine Vielzahl schwächerwachsende Bäume und jüngerer Aufwuchs vorhanden. Entlang der Wege finden sich auch Ziersträucher. Die Krautschicht ist nur in den weniger beschatteten Randbereichen und an den Wegrändern stärker ausgeprägt; Efeu ist fast flächendeckend vorhanden.

Pflanzenliste Fläche A

Arten aus Krautschicht und Unterwuchs (außer separat aufgenommenen Einzelbäumen)

Spitzahorn	-	Acer platanoides	Aufwuchs
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	Aufwuchs
Roßkastanie	-	Aesculus hippocastanum	Aufwuchs
Schnittlauch	-	Allium schoenoprasum	
Wiesenkerbel	-	Anthriscus sylvestris	
Sandbirke	-	Betula pendula	
Segge	-	Carex spec.	
Hainbuche	-	Carpinus betulus	Aufwuchs
Eßkastanie	-	Castanea sativa	Aufwuchs
Zweigr. Weißdorn	-	Crataegus laevigata	
Haselnuß	-	Corylus avellana	
Drahtschmiele	-	Deschampsia flexuosa	
Wurmfarn	-	Dryopteris filix-mas	
Nelkenwurz	-	Geum urbanum	
Gundermann	-	Glechoma hederacea	
Efeu	-	Hedera helix	
Kleinbl. Springkraut	-	Impatiens parviflora	
Liguster	-	Ligustrum vulgare	
Wald-Hainsimse	-	Luzula sylvatica	
Mahonie	-	Mahonia aquifolium	
Hain-Rispengras	-	Poa nemoralis	
Vogelkirsche	-	Prunus avium	Aufwuchs
Scharbockskraut	-	Ranunculus ficaria	
Robinie	-	Robinia pseudacacia	Aufwuchs
Kartoffelrose	-	Rosa rugosa	
Brombeere	-	Rubus fruticosus	
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra	
Blaustern	-	Scilla siberica	
Eibe	-	Taxus baccata	
Ehrenpreis	-	Veronica persica	
Immergrün	-	Vinca minor	
Wohlrüchend. Veilchen	-	Viola odorata	
Ziergehölze			



Flächen B und C

Auf Fläche **B** ist die ehemalige Nutzung als Garten noch erkennbar. Die noch vorhandenen Obstbäume sind größtenteils überaltert und durch Verschattung und Konkurrenzdruck stark geschädigt.

Während auf Fläche **B** Brombeerhecken und Pflaumenaufwuchs aus Wurzelaufläufem vorherrschen, dominiert auf Fläche **C** ein eher einheitlicher Gehölzaufwuchs aus heimischen Gehölzarten bis ca. 7,0 m Höhe.

An einigen Grundstücksgrenzen befinden sich durchgewachsene ehemalige Abpflanzungen aus Bergahorn und Hainbuche, die zu Höhen bis zu 15,0 m herangewachsen sind. Die Krautschicht ist nur schwach ausgeprägt, lediglich innerhalb von Fläche **C** befindet sich eine ca. 250 m² große offene Fläche mit Gräsern/Kräutern und nur geringem Gehölzbewuchs.

Pflanzenliste Flächen B und C

		Aufwuchs
Apfel		
Pflaume		
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	-	Betula pendula
Haselnuß	-	Corylus avellana
Esche	-	Fraxinus excelsior
Efeu	-	Hedera helix
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeines Straußgras	-	Agrostis tenuis
Schnittlauch	-	Allium schoenoprasum
Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Stachelsegge	-	Carex s
Zaunwinde	-	Convolvulus sepium
Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
Klettenlabkraut	-	Galium aparine
Wiesenlabkraut	-	Galium mollugo
Nelkenwurz	-	Geum urbanum
Gundermann	-	Glechoma hederacea
Kleinbl. Springkraut	-	Impatiens parviflora
Wiesenplatterbse	-	Lathyrus pratense
Pastinak	-	Pastinaca sativa
Hain - Rispengras	-	Poa nemoralis
Scharbockskraut	-	Ranunculus ficaria
Kriechender Hahnenfuß	-	Ranunculus repens



Kleiner Wiesenknopf	-	<i>Sanguisorba minor</i>
Kanadische Goldrute	-	<i>Solidago canadensis</i>
Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i>
Zaunwicke	-	<i>Vicia sepium</i>
Immergrün	-	<i>Vinca minor</i>

Tierwelt

Aufgrund der Struktur des Gebietes ist mit einer artenreichen Fauna zu rechnen, besonders im Bereich der Insekten und Wirbellosen.

An Vögeln konnten die folgenden Arten beobachtet werden:

Ringeltaube	-	<i>Columba palumbus</i>
Rotkehlchen	-	<i>Erithacus rubecula</i>
Buchfink	-	<i>Fringilla coelebs</i>
Blaumeise	-	<i>Parus caeruleus</i>
Kohlmeise	-	<i>Parus major</i>
Elster	-	<i>Pica Pica</i>
Heckenbraunelle	-	<i>Prunella modularis</i>
Kleiber	-	<i>Sitta europaea</i>
Star	-	<i>Sturnus vulgaris</i>
Mönchsgrasmücke	-	<i>Sylvia atricapilla</i>
Amsel	-	<i>Turdus merula</i>

