

Stadt Bad Soden am Taunus
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49
„An der Prof.-Much-Straße“

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

Flörsheim a. Main / Aschaffenburg, den 14.02.2003

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „An der Prof.-Much-Straße“

Inhaltsangabe:

1. Allgemeines
2. Lage des Geltungsbereiches und Größe
3. Anlass zur Durchführung
4. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne, sonstige rechtliche Grundlagen
5. Derzeitige Nutzung / Bestand
6. Geplante Nutzung und städtebauliches Konzept
7. Textliche Festsetzungen
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Grün- und Freiflächen
11. Emissionen / Immissionen
12. Durchführung
13. Flächenbilanz

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet umfasst gemarkungsübergreifend Flächen der Stadt Bad Soden am Taunus und der Gemeinde Sulzbach (Taunus). Für diese Flächen besteht seit Dezember 1997 Planungsrecht auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 49 „An der Prof.-Much-Straße“ in Bad Soden und Nr. 51 „Berliner Straße“ in Sulzbach.

Durch Überarbeitung der Bauleitpläne sollen über eine 1. Änderung des B-Plans Nr. 49 „An der Prof.-Much-Straße“ und durch Neuaufstellung des B-Planes Nr. 51a „An der Bonner Straße“ (Teilfläche des B-Planes Nr. 51 „Berliner Straße“) parallel die geänderten Planungsabsichten rechtlich gesichert werden.

Zum besseren Verständnis umfasst die Begründung in den allgemeinen Teilen das gesamte Planungsgebiet und beschränkt sich nur dort, wo es ausreicht, auf diesen Bebauungsplan.

2. Lage des Geltungsbereiches und Größe

Das Planungsgebiet umfasst den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „An der Prof.-Much-Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus zwischen der Prof.-Much-Straße, der Sulzbacher Straße und der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Sulzbach. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 10.700 m²

Von den Änderungen sind folgende Grundstücke betroffen:

Flur 37: Fl.st. 76/10 (teilweise), 76/11 (teilweise), 76/12, 76/13, 87/8 (teilweise), 87/9 (teilweise), 87/16 (teilweise) und 87/19 (teilweise).

3. Anlass zur Durchführung

Der Geltungsbereich der Änderung ist bisher als Mischgebiet ausgewiesen, in dem Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Wohnnutzung ist innerhalb dieses Bereiches nicht zulässig. Angestrebt wurde längere Zeit, auf diesem Gebiet einen einzigen Großnutzer aus dem Dienstleistungsbereich unterzubringen. Dies ließ sich nicht realisieren. Vom jetzigen Eigentümer wird u. a. aufgrund von Marktanalysen und besseren Vermarktungschancen eine Reduzierung der Gewerbenutzung zugunsten einer Wohnnutzung im nordöstlichen Bereich an der Prof.-Much-Straße gewünscht.

Darüber hinaus soll dieser Teil der Prof.-Much-Straße (Wohnweg A), der noch nicht gebaut ist, gegenüber der bisherigen Planung deutlich schmaler und verkehrsberuhigt gestaltet werden. Durch diese gewünschten Änderungen, insbesondere durch die Reduzierung der Verkehrsfläche, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Probleme können sich auch bei der Gewerbesteuer durch eine Baukomplex ergeben, der auf zwei unterschiedlichen Gemarkungen liegt. Um hier eindeutige Verhältnisse zu erreichen, ist es erforderlich, dass keine Verbindung zwischen Gebäuden auf den Gemarkungen von Bad Soden am Taunus und Sulzbach entsteht, dass ein klar abgegrenzter, gewerblicher Bereich ausschließlich auf Bad Sodener Seite vorhanden ist und der Haupteingang eindeutig auf der Gemarkung von Bad Soden am Taunus liegt. Auch dies macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne, sonstige rechtliche Grundlagen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet gemischte Bauflächen vor. Damit sind Nutzungen von Wohnen bis zu Gewerbe möglich.

4.2 Sonstige rechtliche Bindungen

Das Gebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Bad Soden am Taunus.

4.3 Umweltschützende Belange / Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Überprüfung hat ergeben, dass gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

5. Derzeitige Nutzung / Bestand

5.1 Bebauung / Nutzung

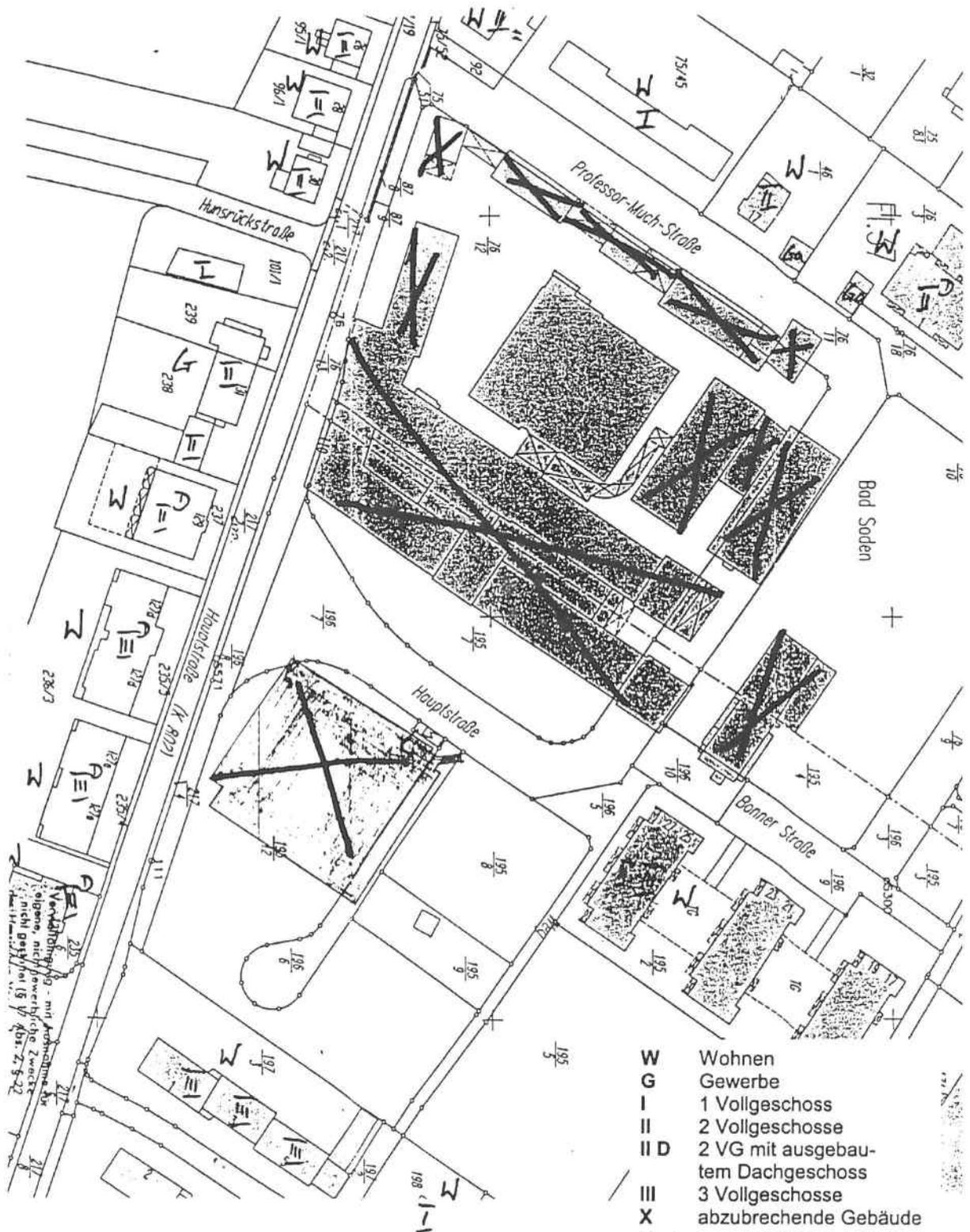
Auf dem Gelände befinden sich noch Gebäude der ehemaligen Firma Much AG, die für unterschiedlichste gewerbliche Zwecke genutzt werden, zum Teil aber auch leer stehen.

5.2 Umgebende Bebauung

Nordwestlich des Geländes auf der Nordwestseite der Prof.-Much-Straße liegt Wohnbebauung, zum Teil schon länger vorhanden, zum Teil erst im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 neu erstellt. Es handelt sich von eingeschossiger Reihenhausbebauung bis zu zweigeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Nordöstlich des Geländes liegt eine Brachfläche, für die im Bebauungsplan Nr. 49 eine dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehen ist.

Südöstlich befinden sich auf der Gemarkung Sulzbach ebenfalls noch Gebäude der ehemaligen Firma Much AG mit unterschiedlicher Nutzung:

Südwestlich liegt auf der anderen Seite der Sulzbacher Straße Bebauung von ein bis drei Geschossen mit überwiegend Wohnnutzung, z.T. auch gewerbliche Nutzung.



Bestand

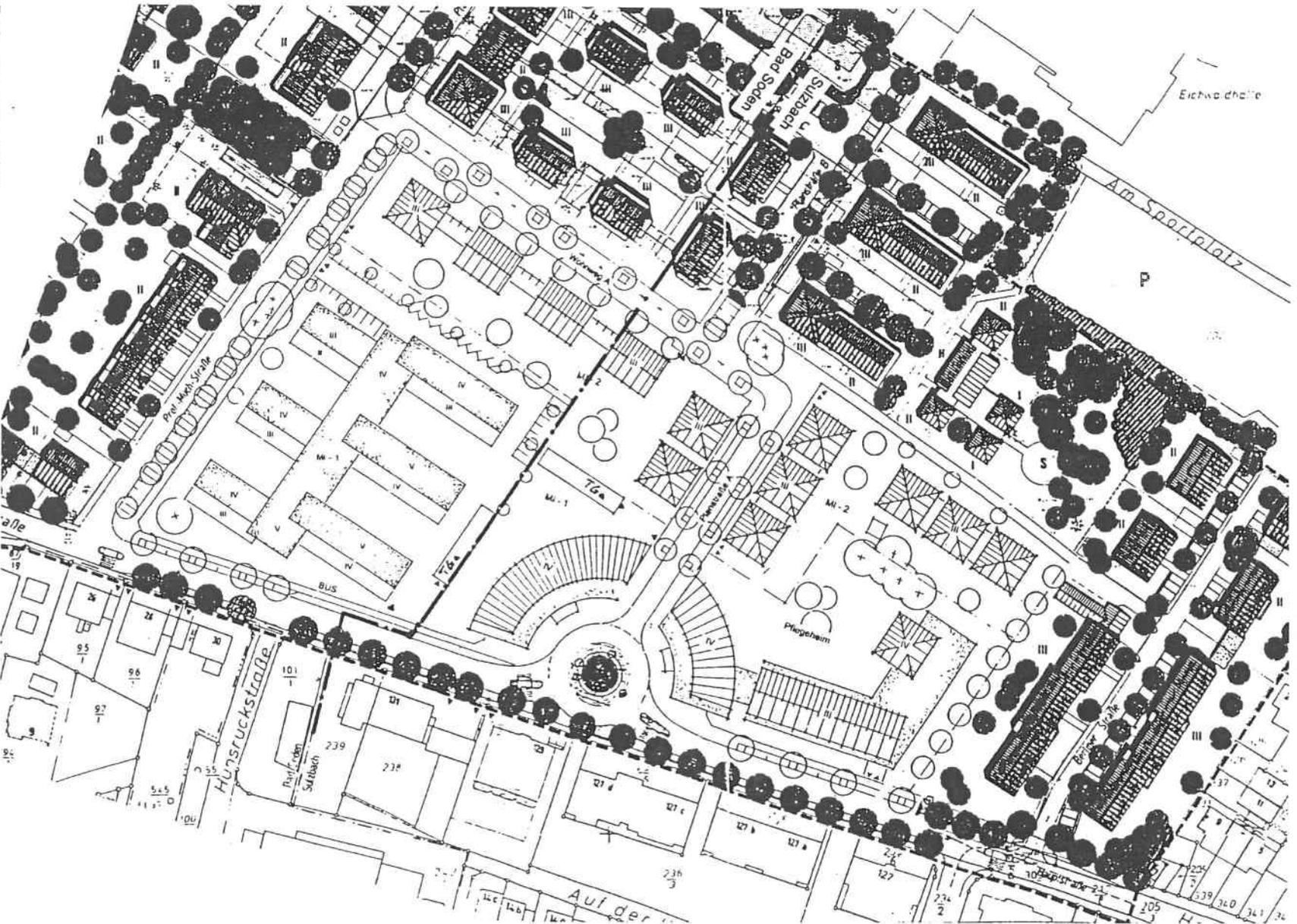
5.3 Bebauungskonzept

Das ursprüngliche Konzept der Planungsgruppe P 4, das dem rechtsgültigen Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vor, sowie 4-Geschosse an den Kreuzungspunkten der Baukörper. Ein zentraler Eingang ist auf Bad Sodener Gemarkung an einem Platz in Richtung Kreisel vorgesehen. Bei diesem Konzept sind andere Eingangslösungen möglich, die zu Unklarheiten bei der Gewerbesteuer führen können.

- Die Durchgrünung des Plangebietes bleibt erhalten.
- Die Wegevernetzung bleibt erhalten.

Die Maßnahmen im Einzelnen (zum Teil Bad Soden und Sulzbach betreffend):

1. Um den Gewerbestandort für Gewerbetreibende interessant zu machen und damit dieser sich gegenüber den Gewerbeparks in der nahen Region behaupten kann, soll sich die Fläche durch die Entwicklung eines qualitätvollen, einprägsamen Quartierseingang präsentieren. Zwei viergeschossige Viertelkreise betonen die besondere Eingangssituation und heben sich aus der heterogenen Bebauungsstruktur entlang der Kreisstraße hervor.
2. Aus dem ursprünglichen Baublock A zwischen Prof.-Much-Str. und Planstraße A wird der nördliche Teilbereich (ca. 30 %) für Wohnen vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrten im Norden beschränken sich auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Baublöcke L und C (Sulzbach). Der Straßenquerschnitt des Wohnweges A wird von 13.5 m auf 8.0 m reduziert. Wie das Verkehrsgutachten nachweist (siehe Erschließung) reduziert sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes erheblich. Somit kann eine Vorverlegung der Tiefgaragenzu- und -abfahrten entsprechend ihrer Belastung sowie eine Reduzierung der Straßenquerschnittsdimensionierung vorgenommen werden. Hierdurch wird das Wohnumfeld sowohl entlang der Prof.-Much-Straße als auch auf den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken, deren Gärten zur Straße liegen bzw. liegen werden, erheblich aufgewertet. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Wohnweg A aufgrund seines geringen Querschnittes ausschließlich von den Anwohnern genutzt wird. Durch die Trennung von Tiefgaragenzu- und -abfahrt wird die Verkehrsbelastung geteilt und sorgt für Entspannung in den Spitzenzeiten. Durch Anordnung von Zu- und Abfahrt in die Nähe des Kreisels bleibt das Wohngebiet durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr der Bediensteten weitgehend unbeeinträchtigt. Zur gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs werden die ebenerdigen Stellplätze über eine zusätzliche Zu- und Abfahrt über die Prof.-Much-Straße angebunden. Um Linksabbiegeverkehr in die Hauptstraße auszuschließen, wird dort nur eine Zufahrt zugelassen.
3. Die verbleibenden Flächen des Baublocks bleiben weiterhin ausschließlich nicht störendem Gewerbe vorbehalten. Die neue Konzeption ermöglicht jedoch eine Aufteilung in mehrere kleinere Einheiten. Diese sind zukünftig über die Prof.-Much-Straße, die Sulzbacher Straße oder die Planstraße A erreichbar. Um baulich flexibler auf mehrere Einzelnutzer eingehen zu können ohne das gestalterische Ziel einer Fassadengliederung aufzugeben, werden Vor- und Rücksprünge nicht mehr durch exakt vermaßte verspringende Baugrenzen geregelt, sondern durch eine Textformulierung, die Vor- und Rücksprünge allgemeinverbindlich regelt. Um eindeutige Klarheit bei der Gewerbesteuer zu erhalten, werden die Gewerbeflächen auf der Gemarkungsgrenze zwischen Bad Soden am Taunus und Sulzbach (Taunus) deutlich getrennt und für beide Teile jeweils ein eigenständiger Eingangsbereich geschaffen.
4. Der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs (ca. 250 PKW) wird weiterhin unterirdisch untergebracht. Die Leistungsfähigkeit der Zu- und Abfahrten wird über das Verkehrsgutachten nachgewiesen.



Bebauungsentwurf

5. Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, werden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

7. Textliche Festsetzungen

Die bisher im B-Plan Nr. 49 getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben weitgehend bestehen und sind nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens. Zum besseren Verständnis werden sie dem Anhang beigelegt.

Im Zuge der Planänderung werden folgende textlichen Festsetzungen ergänzt:

- Der ursprüngliche Baublock A wird in seiner Fläche reduziert. Die GRZ1 bleibt bestehen, die GRZ2 wird von 0,85 auf 0,9 geringfügig erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Größe der Tiefgarage für 250 PKW. Negative Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind nicht zu erwarten, so dass das Vorhaben als städtebaulich verträglich angesehen werden kann. Die GFZ wird von 2.0 m auf 2.1 erhöht.
Die bisher festgesetzte Geschosshöhe, d.h. drei plus Staffelgeschoss in Ausnahmefällen vier Geschosse, wird durch eine zwingende Dreigeschossigkeit ersetzt, die in einer Teilfläche um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden darf. Mit dieser Art von Festsetzung soll verhindert werden, dass die Fläche ausschliesslich durch eingeschossige Verbrauchermärkte genutzt wird und sich das Bauvolumen in die umgebende Bebauung einfügt.
Eine Gliederung des großen Bauvolumens soll nicht mehr durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan erfolgen, sondern durch eine textliche Festsetzung, in der zur Prof.-Much-Straße und zur Hauptstraße mindestens alle 30,0 m ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 2,5 m Tiefe und 10,0 m Breite erfolgen muss.
Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich das Bauvolumen trotz leichter Erhöhung der GFZ in das städtebauliche Gesamtgefüge einpasst. Um die Verträglichkeit zu unterstützen wird zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein 10.0 m Abstandstreifen gefordert.
- Im neu geschaffenen Baublock L werden die Ausnutzungsmöglichkeiten entsprechend der Festsetzungen der umgebenden Wohnblöcke getroffen. Im Baublock L können ca. 25 - 30 Wohnungen geschaffen werden bei einer Wohnungsgröße von 75 qm - 60 qm.
- Aus gestalterischen Gründen soll der ca. 50 m breite Baukörper im Baublock L mindestens einmal unterbrochen werden.
- Aus Immissionsschutzgründen werden bauliche Maßnahmen für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten festgesetzt. (siehe Punkt 11). Um zu vermeiden, dass sich der ein- und ausfahrende Verkehr auf eine einzige reduziert und sich dann negativ auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken kann, werden die Tiefgaragenzu- und -abfahrten zu den Wohnhäusern von denen zu den gewerblichen Flächen getrennt.
- Die im Baublock A auf der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze gekennzeichneten Stellplätze sind auf der gesamten Länge zulässig. Zur Abschirmung ist auf der gesamten Länge eine mindestens 0.5 m breite Laubhecke oder eine Reihung von Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Bruttogeschossflächen verdeutlicht, dass die Dichte bezogen auf die Gesamtfläche beider Bebauungspläne nahezu unverändert geblieben ist. Eine negative Auswirkung durch die geringfügig höhere Dichte kann ausgeschlossen werden.

Bad Soden

B-Plan Nr. 49	B-Plan 1. Änderung
17.652 qm	17.272 qm

Sulzbach	B-Plan Nr. 51	B-Plan Nr. 51a
	15.441 qm	17.454 qm
gesamt	33.093 qm	34.722 qm

Gegenüberstellung des Ausnutzungsspiegels

Bad Soden	B-Plan Nr. 49	B-Plan 1. Änderung	
Größe	(Block A) (8.826 qm)	(Block A) (7000 qm)	(Block L) (2.143 qm)
Nutzungsart	MI - 1	MI - 1	MI - 2
GRZ ₁	0.55	0.55	0.35
GRZ ₂	0.85	0.90	0.85
GFZ	2.0	2.1	1.2
Bauweise	g	g	o
Dachneigung	25° - 30°	25° - 30°	25° - 30°
Sulzbach	B-Plan Nr. 51	B-Plan Nr. 51a	
Größe	(Block A) (3.072 qm)	(Block A) (1.680 qm)	(Block C) (1.565 qm)
Nutzungsart	MI - 1	MI - 1	MI - 2
GRZ ₁	0.55	0.50	0.35
GRZ ₂	0.85	0.85	0.85
GFZ	2.0	2.0	1.2
Bauweise	g	g	o
Größe	(Block B) (3.603 qm)	(Block B 1) (2.774 qm)	(Block B 2) (1.722 qm)
Nutzungsart	MI - 1	MI-Altenpflege	MI-Altenpflege / Wohnen
GRZ ₁	0.45	0.5	0.5
GRZ ₂	0.85	0.75	0.75
GFZ	1.7	1.7	1.7
Bauweise	a	a	a

Größe	(Block D) (1.456 qm)	(Block E) (Block D) (1.428 qm)(3.248 qm)
Nutzungsart	MI - 2	MI - 2 MI - 2
GRZ ₁	0.3	0.3 0.4
GRZ ₂	0.7	0.6 0.60
GFZ	1.1	1.1 1.4
Bauweise	o	o o

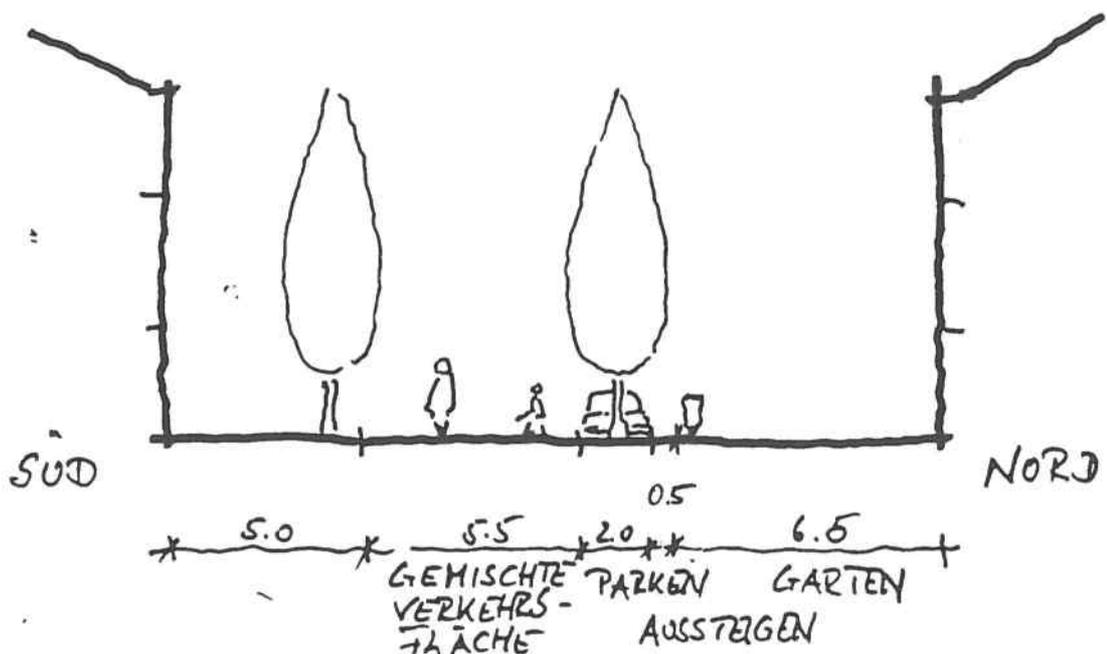
8. Erschließung

8.1 verkehrliche Erschließung

Das Erschließungskonzept sowie die Lage der Straßen bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung in seinen Grundzügen erhalten. Lediglich die Querschnitte werden auf die erforderliche Breite reduziert. Die Leistungsfähigkeit der Straßen werden soweit erforderlich in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Die Veränderungen im Einzelnen:

A) Der Wohnweg A (ursprünglich Planstraße A) wird von 13.5 m Breite auf eine Breite von 8.0 m reduziert und verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Reduzierung des Straßenquerschnittes kann vorgenommen werden, da durch die Änderung der Nutzungsart des Baublocks südlich angrenzend und durch die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt dieses Teilstück der Prof.-Much-Straße nur noch sehr gering frequentiert werden wird. (siehe auch Verkehrsgutachten Steteplanung).



Schnitt - Wohnweg A

- B) Die westliche Gehwegbreite in der Planstraße A (Sulzbacher Gemarkung) wird von 2.0 m auf 1.5 m reduziert.
Die Geschwindigkeit auf der Planstraße A soll auf Tempo 30 km/h begrenzt werden.
- C) Die Dimensionierung des Kreisels und die Querschnittsbreite der Sulzbacher Str. / Hauptstraße bleiben gegenüber der ursprünglichen Planfassung bestehen.

Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs wird unterirdisch untergebracht. Die zur Erreichung der Tiefgarage im Plan gekennzeichneten Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind gleichmäßig im Sulzbacher und Bad Sodener Plangebiet verteilt.

Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Zufahrt in den Baublock A erfolgt im anschließenden Auszug aus dem Verkehrsgutachten.

Auszug aus dem Verkehrsgutachten

(Stetplanung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Stand: April 2002)

Die wesentlichen Ergebnisse und Empfehlungen werden im Folgenden zusammengefasst und bewertet:

- *Die Berechnungen haben ergeben, dass das Gesamtverkehrsaufkommen in der geplanten Konzeption um 17 % geringer ist als in der rechtskräftigen B-Plan-Fassung. Das tägliche Verkehrsaufkommen sinkt von 4.358 PKW-E/d auf 3.614 PKW-E/d. In der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde fallen diese Unterschiede geringer aus. Besonders deutlich fällt diese Reduzierung durch den Bau eines Pflegeheimes im Baublock B aus. Hier verringert sich der erzeugte Verkehr gegenüber der geplanten Wohn- und Büronutzung im rechtskräftigen B-Plan um ca. 40 %.*
Durch die Änderung der Nutzung im Baublock A zu Büro- und Wohnnutzung von nur Büronutzung im rechtskräftigen B-Plan verringert sich der durch dieses Baufeld erzeugte Verkehr um ca. 14 %.
- *Die Querschnittsbelastung in der Hauptstraße östlich der Planstraße A verringert sich gegenüber der rechtskräftigen B-Plan-Fassung für die Prognosebelastung 2010 in der vormittäglichen Spitzenstunde um 1 % und der nachmittäglichen Spitzenstunde um 2 %.*
Die ermittelten Verkehrsbelastungszahlen ergeben eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anschlüsse als unsignalisierte Einmündungen.
Da die Verkehrsströme aus Richtung Bad Soden relativ gering sind und sich auf insgesamt 3 Zufahrtsmöglichkeiten (Prof.-Much-Straße, Planstraße A und Tiefgarage Pflegeheim) verteilen, ist nicht mit einem Rückstau der Linksabbieger auf der Hauptstraße zu rechnen.
- *Erschließung des Areals*
Das Areal sollte über die Planstraße A und die Prof.-Much-Straße angefahren werden.
Damit verteilt sich die verkehrliche Belastung entsprechend der angrenzenden Nutzungen.
Die Planstraße A bleibt dabei insgesamt die Haupteerschließungsstraße des Areals.
Über die Prof.-Much-Straße werden - neben den Anwohnern, den Beschäftigten und Kunden der angrenzenden Betriebe - Anwohner und Besucher des Wohnweges A aus/in Richtung Bad Soden ein- und ausfahren.
Die Geschwindigkeit in der Prof.-Much-Straße und der Planstraße A sollte im

Abschnitt zwischen Hauptstraße und Wohnweg A auf 30 km/h begrenzt werden.

- *Durch die unterschiedlichen Nutzungen verringert sich der Verkehr in der Planstraße A in der morgendlichen Spitzenstunde um rund 30 % (nachmittägliche Spitzenstunde: 34 %).*

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Einmündung Planstraße A und der Prof.-Much-Straße für die relevante nachmittägliche Spitzenstunde ergab auf Basis der neuen Berechnungen eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für eine unsignalisierte Einmündung. Hierbei wurde in einem ersten Schritt von getrennten Spuren in der Ausfahrt für Rechts- und Linksabbieger ausgegangen. In einem weiteren Schritt wurde die Leistungsfähigkeit einer Mischspur ermittelt. Die Wartezeit liegt auch dann noch unter 20 sec., der Grad der Verkehrsbehinderung wird als gering eingeschätzt.

Für die Tiefgaragenzufahrt in Baublock A an der Planstraße A bedeutet dies, dass die Rampenabfahrt zur Tiefgarage unmittelbar hinter der Straßenbegrenzung liegen könnte, sofern die Tiefgarage ungehindert (ohne Schranke) angefahren werden kann, ohne dass es zum Rückstau in den Kreisel kommt.

Um einen Rückstau auch bei Beschränkung mit Parkscheinausgabe ausschließen zu können, wird in der Plandarstellung die Tiefgaragenzufahrt 10.0 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt, um Raum für zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück schaffen zu können.

Bei Bedarf kann das vollständige Gutachten eingesehen werden.

Aus Immissionsschutzgründen wurde der Verkehrsablauf in die und aus der Tiefgarage im Nachhinein optimiert. Die Zufahrt erfolgt von der Hauptstraße. Von Bad Soden kommende Fahrzeugführer müssen zuerst den Kreisel umfahren, um in die Tiefgarage einfahren zu können. Da dies maximal ca. 40 PKW/Tag sind, wird dies für verträglich gehalten. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt getrennt auf die Planstraße A. Durch diese Anordnung wird der behindernde Linksabbiegeverkehr vermieden.

ÖPNV

Die Lage der Bushaltestelle auf der Gemarkungsgrenze bleibt bestehen.

9. Ver- und Entsorgung

Alle im Zuge der Erarbeitung des B-Planes Nr. 49 ermittelten Angaben zur Ver- und Entsorgung bleiben bestehen und können bei Bedarf eingesehen werden. Durch die Planänderung reduziert sich die mögliche Nutzfläche (vorher: 17.652 qm / nachher: 17.272 qm). Es sind keine negativen Auswirkungen oder Defizite zu erwarten. Die Ver- und Entsorgung ist weiterhin gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

10. Grün- und Freiflächen

Zu den Bebauungsplänen Nr. 49 (Bad Soden) und Nr. 51 (Sulzbach) wurden Landschaftspläne erarbeitet und diese in die B-Pläne integriert. Die Grundlagenermittlung erfolgte über die Landschaftsarchitekten Hanke, Kappes und Heide, der Landschaftsplan wurde erarbeitet durch Dipl.-Ing. Nicole Hachmann.

Gemäß der Begründung in den Bebauungsplänen wurde ein 100 %iger Ausgleich des maximal möglichen Eingriffs nachgewiesen.

Mit dieser Planänderung, der die Grundzüge des Konzeptes beibehält sowie alle textlichen Festsetzungen den Grünausgleich betreffend übernimmt, wird der Eingriff reduziert.

Dieses weist die nachfolgende Tabelle nach.

Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanzierung

Nettobauland

Bad Soden

	vorher	nachher
GRZ ₁ (nur Hauptnutzfläche)	4.854 qm	4.637 qm
GRZ ₂ (Hauptnutzfläche incl. Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sowie Tiefgaragen nach § 19(4) BauNVO)	7.502 qm	8.202 qm

Sulzbach

GRZ ₁	4.420 qm	4.943 qm
GRZ ₂	8.030 qm	8.096 qm

Gesamt

GRZ ₁	9.274 qm	9.580 qm
GRZ ₂	15.532 qm	16.298 qm

Erschließungsfläche

	vorher	nachher
Bad Soden	1.982 qm	1.359 qm
Sulzbach	5.448 qm	5.294 qm
gesamt	7.430 qm	6.653 qm

Sonstige Grundstücke

Sulzbach „Brunnengrundstück“	553 qm	
Trafostation	22 qm	25 qm

Die Gegenüberstellung zeigt, dass sich die versiegelte Fläche des Nettobaulandes durch Hauptgebäude um 306 qm und durch alle baulichen Maßnahmen um 766 qm erhöht.

Demgegenüber reduziert sich die versiegelte Fläche bei Straßen und Wegen um 777 qm.

Stellt man diese Zahlen gegenüber, so ist festzustellen, dass sich der Eingriff um 11 qm reduziert. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich!

Die ursprüngliche Bilanzierung kann bei Bedarf der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

11. Emissionen / Immissionen

Die neue Konzeption weist eine geringere Verkehrsbelastung während der Verkehrsspitzenstunden aus, da sich auf Grund der Vielzahl kleinerer Nutzungen der Zu- und Abfahrtsverkehr auf mehrere Stunden/Tag verteilt (Gleitzeit).

Inhaltlich wird die Art der Bebauung entlang der Kreisstraße nicht verändert, Wohnen bleibt dort weiterhin ausgeschlossen.

Das hinter der Gewerbebebauung vorgesehene Wohnen ist ausreichend geschützt.

Der geringste Abstand beträgt mindestens 90.0 m zur Kreisstraße.

Durch die Planänderung wird ein weitergehender Immissionsschutz hergestellt, in dem im Bereich der Tiefgaragen zu- und -abfahrten Regelungen getroffen werden, mit deren Hilfe eine bessere Verträglichkeit zur umgebenden Wohnbebauung geschaffen wird.

Für das Plangebiet wurde eine vereinfachte Lärmbetrachtung bei der Ingenieurgesellschaft Habermehl und Follmann in Auftrag gegeben. Diese sollte die Auswirkungen des Individualverkehrs durch die bestehenden und geplanten Nutzungen heute und für das Jahr 2010 auf die umgebende Bebauung untersuchen. Bei der Planung war alternativ eine gemeinsame und eine getrennte Zu- und Abfahrt in die/aus der Tiefgarage zu prüfen.

Hiernach stellte sich eine getrennte Zu- und Abfahrt als die verträglichere Lösung dar und wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Ergebnis:

Ohne die noch bebaubaren Flächen ergeben sich für das Jahr 2002 Beurteilungspegel (Lr) auf der Hauptstraße/Sulzbacher Straße von tags 67,6 dBA und nachts von 57,4 dBA.

Hiernach können die Grenzwerte von tags 70 dbA und nachts 60 dBA eingehalten werden.

Für das Prognosejahr 2010 wurden alternativ Steigerungen des Verkehrsaufkommens von ca. 2,75%/a und ca. 4 %/a angenommen.

Unabhängig davon, ob der untere oder obere Steigerungswert zu berücksichtigen ist, kann daraus folgendes abgelesen werden:

Sowohl in der Prof.-Much.-Straße (Tageswert 59,3 dBA, Nachtwert 48,9 dBA) als auch in der Planstraße A (Tageswert 62, 55 dBA, Nachtwert 52,6 dBA) werden die Grenzwerte zu bestehenden bzw. geplanten Erschliessungsstraßen eingehalten.

Auf der Hauptstraße ergeben sich folgende Beurteilungspegel (der niedrigere Wert ergibt sich aus der geringeren Verkehrszunahme, der höhere aus der stärkeren Verkehrszunahme).

Tagsüber: 70,00 dBA – 70,50 dBA

Nachts: 59,55 dBA – 60,05 dBA

Daraus folgt, dass bei dem höher angenommenen Verkehrszuwachs die Grenzwerte geringfügig überschritten und bei der geringeren Annahme die Grenzwerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Bei Bedarf kann die vollständige Lärmbetrachtung eingesehen werden.

Um unter die Grenzwerte zu kommen, damit den Immissionsschutz zu gewährleisten und um die Immissionen für die angrenzenden Anwohner so verträglich wie möglich zu gestalten, werden in den Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

1. Es wird nur eine Tiefgaragenzufahrt in den Baublock A von der Hauptstraße gegenüber dem Gewerbebetrieb an der Gemarkungsgrenze auf Bad Sodener Gebiet zugelassen, um die Prof.-Much-Straße und die Planstraße A (Sulzbach) zu entlasten. Über diese Zufahrt wird eine Tiefgarage für ca. 240 Kfz angefahren, von der aus auch die unterirdischen Stellplätze des Baublocks A auf Sulzbacher Gebiet erreicht werden.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage wird ebenfalls auf eine beschränkt und auf der nördlichen Grundstücksgrenze in Baublock A auf Sulzbacher Gebiet festgelegt. Durch diese Anordnung ist sichergestellt, dass der zu- und abfließende Verkehr ohne störende Linksabbieger zügig abgewickelt werden kann. Fahrzeughalter, die aus Bad Soden kommend in die Tiefgarage einfahren wollen, müssen zuerst den Kreisverkehrsplatz benutzen. Der Anteil der Fahrzeuge die von dieser Seite kommen, ist als sehr gering einzustufen (siehe auch Verkehrsgutachten) und erzeugt vernachlässigbaren Mehrverkehr.

2. Die Tiefgaragenzufahrt wird um 11.50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die neu zu errichtenden Bürogebäude die Lärmemissionen des in die Tiefgarage einfahrenden Verkehrs abschirmen. Mögliche Reflexionen können sich somit nur auf das gegenüberliegende gewerbliche Gelände (Fuhrbetrieb) auswirken.
3. Die Ein- und Ausfahrtsöffnungen der Tiefgarage sind mit automatisch und leise öffnenden und schließenden Rolltüren zu versehen, erforderliches Einfügungsdämmmaß D_e ca. 15 dB.
Die Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind geschlossen zu überbauen und nach innen schallabsorbierend auszubilden (Schallabsorptionskennwert größer 9 dB). Schranken und/oder ähnliche Zufahrtsbeschränkungen sind in der Tiefgarage anzuordnen, um zusätzliche Lärmbelastungen zu vermeiden. Hierbei ist darauf zu achten, dass „Irrfahrer“ ohne Probleme wieder ausfahren können. Durch ausreichende Signalisierung ist zu gewährleisten, dass auf dem Gelände kein „Parksuchverkehr“ insbesondere zwischen oberirdischen und unterirdischen Stellplätzen entsteht.

In der Lärmbetrachtung wurde auf der Hauptstraße / Sulzbacher Str. eine Geschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt. Durch den eingebauten Kreisverkehrsplatz wird sich in diesem Abschnitt die Fahrgeschwindigkeit reduzieren und einer Überschreitung der 50 km/h durch „Raser“ entgegenwirken. Auch durch weitere Einbauten in der Fahrbahn wie einer Querungshilfe in Höhe der Prof.-Much-Straße und Fußgängerüberweg in Höhe der Berliner Straße (Sulzbach) wird schon jetzt eine zu schnelle Fahrweise behindert.

Ein weitergehender Immissionsschutz wäre möglich, wenn die Fahrgeschwindigkeit auf der Kreisstraße auch formal auf 30km/h abgemindert wird. Damit ließen sich die ermittelten Schallimmissionen um ca. 2,5 dBA verringern. Nur über eine solche Maßnahme ließe sich effektiv eine Verbesserung der Lärmsituation herstellen, weil hierdurch auch die Außenräume aktiv entlastet werden (aktiver Lärmschutz). Parallel mit der Geschwindigkeitsreduzierung würde sich auch der Reflexionswert reduzieren. Alle anderen möglichen lärmindernden Maßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern oder Verwendung von schallabsorbierenden Fassaden würden nur Innenräume (passiver Schallschutz) schützen und dennoch würde auch in der Summe aller möglichen Maßnahmen der Wert von 2,5 dBA nicht erreicht werden können.

Altlasten

Alle im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführten Altlastenverdachtsstandorte wurden in die neue Plangrundlage übertragen und sind weiter zu beachten.

12. Flächenbilanz

	Bad Soden	Sulzbach	Bad Soden/Sulzbach
Nettobauland	9.250 qm	11.011 qm	20.261 qm
davon Wohnen	2.250 qm		
davon Gewerbe	7.000 qm		
Verkehrsfläche	1.359 qm	5.294 qm	6.653 qm
gesamt	10.609 qm	16.330 qm	26.939 qm

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN

63741 ASCHAFFENBURG MÜHLSTRASSE 43
EMAIL: a.burg@htww.de
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

Magistrat
der Stadt Bad Soden
Königsteiner Str. 73
65812 Bad Soden am Taunus