

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „EDEN“**

der Stadt Bad Soden am Taunus Stadtteil Bad Soden und Neuenhain

Begründung für den Gesamtbebauungsplan
Seite 1 - 15

Begründung für den Planteil A
Seite 16 - 18

Begründung für den Planteil B
Seite 19 – 21

GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR:54 "EDEN"

- 1. Grundlagen und Geltungsbereich**
 - 1.1 Planungsanlaß
 - 1.2 Lage und Geltungsbereich
 - 1.3 Rechtliche Grundlagen
 - 1.3.1 Flächennutzungsplan
 - 1.3.2 Sonstige rechtliche Bindungen
 - 1.3.3 Aufstellungsbeschluß
- 2. Bestand**
 - 2.1 Ortsbild/Bebauung/Nutzung
 - 2.1.1 Teil I
 - 2.1.2 Teil II
 - 2.1.3 Teil III
 - 2.1.4 Umgebung
 - 2.2 Verkehr
 - 2.2.1 Verkehrsführung
 - 2.2.2 Ruhender Verkehr
 - 2.3 Landschaft / Landschaftsökologische Grundlage
 - 2.3.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden
 - 2.3.2 Klima
 - 2.3.3 Potentielle natürliche Vegetation
 - 2.3.4 Wasserhaushalt
 - 2.3.5 Altlasten
 - 2.3.6 Vegetationsbestand und derzeitige Nutzung
 - 2.3.7 Landschaftsplanerische Bewertung
- 3. Planungsziele / Planungskonzepte**
 - 3.1 Planungsziele
 - 3.2 Städtebauliches Konzept
 - 3.2.1 Teilbereich I
 - 3.2.2 Teilbereich II
 - 3.2.3 Teilbereich III
 - 3.3 Landschaftplanerische Bewertung und Zielsetzung
 - 3.4 Verkehr
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der Baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Gestaltungsfestsetzungen/Erhaltungsfestsetzungen
 - 4.4 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 4.5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen
 - 4.6 Verkehr
 - 4.6.1 Straßen
 - 4.6.2 Ruhender Verkehr
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
- 5. Kosten**
- 6. Begründung für den Teilbereich A**
- 7. Begründung für den Teilbereich B**

1. PLANUNGSANLASS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlaß

Für das zum Teil bebaute Gebiet liegt zur Zeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Nach Verlagerung der Naturkost herstellenden Firma Eden werden die im Planungsgebiet liegenden Produktionshallen und Verwaltungsgebäude nicht mehr benötigt. Durch diese Verlagerung wird es möglich, die bisher störende Mischung von Gewerbenutzung und Wohnen aufzuheben und überwiegend Wohnnutzung und z.T. nicht störende gewerbliche Nutzung (z.B. Büronutzung) in diesem Gebiet unterzubringen. Diese Umstrukturierung erfordert eine sorgfältige Planung mit entsprechender rechtlicher Festsetzung durch einen Bebauungsplan.

Im südlich davon angrenzenden Gebiet liegen einzelne Wohngebäude, Parkplätze der Firma Eden und Obstgärten. Auch dieses Gebiet sollte städtebaulich geordnet werden. Die Bebauung an der Königsteiner Straße wird einbezogen, um eine enge Abstimmung zwischen vorhandener und zukünftiger Bebauung zu ermöglichen.

Mit der Planung sollen einerseits Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung vorgesehen werden und andererseits neue Wohngebiete anstelle der gewerblichen Bebauung geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan wird das Stadtbild verbessert, die massiven Eingriffe in den Naturhaushalt durch das Betriebsgelände reduziert und durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen eine wesentliche Verbesserung für den Naturraum erreicht.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Bad Soden in den Gemarkungen Bad Soden und Neuenhain. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keilförmig zwischen der Königsteiner Straße im Nordosten und der Oranienstraße im Süden (nördlich der Flurstücke 458/4 und 458/3). Im Westen schließt sich die offene Feldflur mit Streuobstwiesen und einem Kleingartengebiet an.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 4,5 ha. Das Gelände fällt im nördlichen Teil stark zur Königsteiner Straße ab.

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt Teilflächen der Oranienstraße 132/4, 132/6, zwischen der Oranienstraße und dem Wiesbadener Weg in der **Flur 24** die Flurstücke:

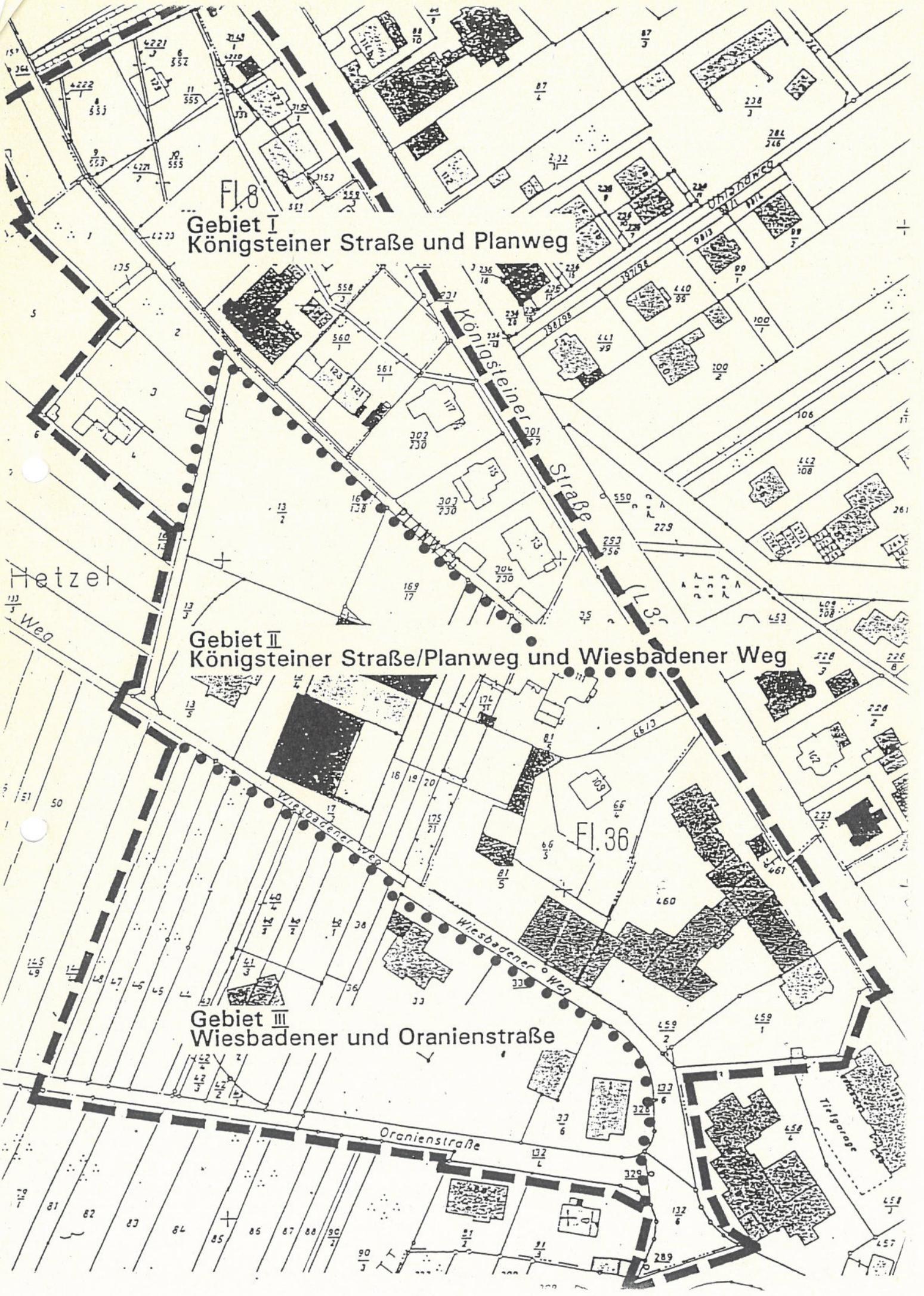
33/6, 33/8, 33/9, 36, 37, 38/1, 38/2, 40/5, 40/6, 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 44, 45, 46, 47, 48, Wiesbadener Weg 133/5, 133/6, 460/1, 460/2, 460/3, 460/4.

In der **Flur 25** zwischen Königsteiner Straße und Wiesbadener Weg liegen die Flurstücke: 459/1, 459/2, 460/1, 460/2, 460/3, 460/4, 461.

In der **Flur 24** schließen sich die Flurstücke an: 1, 2, 3, 4, 13/2, 17/3, 21/1, 135, 161/134, 164/138 (Planweg), 175/21, 20, 19, 18, 17/2, 13/5, 13/4, 13/3, 17/1, 174/21 und 81/5.

Oberhalb dieses Weges liegen in der **Flur 1** die Flurstücke: 231/1, 231/2, 231/3, 302/230, 303/230, 304/230, 301/257.

In der **Flur 8**: 6/554, 9/553, 10/555, 553/10, 554/7, 555/1, 556/1, 557/1, 558/4, 559/3, 559/4, 560/1, 561/1, 4221/2, 4223, 4222/1, 4221/3, 11/555, 4/555, 557/2 und 558/3..



Fl. 8
Gebiet I
Königsteiner Straße und Planweg

Gebiet II
Königsteiner Straße/Planweg und Wiesbadener Weg

Fl. 36
Gebiet III
Wiesbadener und Oranienstraße

Hetzel
Weg

Tiefgarage

In der Flur 31 liegen die Flurstücke 3152 und n der Flur 32 liegen die Teilstücke 3157 und 3158.

1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche südlich des Wiesbadener Weges als gemischte Baufläche (M) aus. Im Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiete (WA) dargestellt.

Zwischen Wiesbadener Weg und Planweg (Teilbereich II) weist der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche (G) aus. Sie wird im Bebauungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) und an der Königsteiner Straße als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche südlich des Wiesbadener Wegs (Teilbereich III) als gemischte Baufläche (M) aus. Im Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Zwischen Wiesbadener Weg und dem Planweg (Teilbereich II) weist der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche (G) und eine kleine Wohnbaufläche (W) aus. Diese Flächen werden im Bebauungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet und an der Königsteiner Straße als Mischgebiet dargestellt.

Zwischen Planweg und der Königsteiner Straße (Teilbereich I) weist der Flächennutzungsplan ebenfalls gewerbliche Flächen und Wohnbauflächen (W) aus. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan werden die gewerblichen Flächen und die gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen umgewidmet, das vorgesehene Mischgebiet an der Königsteiner Straße von gewerblicher Fläche in gemischte Baufläche geändert.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, durchgeführt vom Umlandverband Frankfurt, steht vor dem Abschluß

1.3.2 Sonstige rechtliche Bindungen

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl im Wasserschutzgebiet, Zone III A als auch im Heilquellenschutzgebiet der Heilquellen der Stadt Bad Soden, Zone III (Qualitativer Schutz) bzw. Zone C (Quantitativer Schutz).

Auf Flurstück 135, Flur 24, befindet sich die öffentliche Trinkwassergewinnungsanlage Teufelslache. Auf Flurstück 35/1, Flur 36, befindet sich die öffentliche Trinkwassergewinnungsanlage Ochsenwiese.

Ein Teil des Geltungsbereiches im-Nordwesten - die Flurstücke 1/ Flur 24 und 3157 und 3158, Flur 32 - liegen im Landschaftsschutzgebiet "Taunus".

Die Flächenschutzkarte Hessen stellt das vorhandene Wasserschutzgebiet dar.

1.3.3 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan 'Eden' Nr. 54 erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 12. August 1992.

2. BESTAND

2.1 Ortsbild / Bebauung / Nutzung

2.1.1 Teil I -- Gebiet zwischen Königsteiner Straße und Planweg

Entlang der Königsteiner Straße finden sich ältere Wohngebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende und davor. Die freistehenden Villen beidseitig der Straße prägen entscheidend den Stadteingang und stellen charakteristische Gebäudetypen der entlang der Königsteiner Straße dar. Im nordwestlichen Teilbereich befinden sich überwiegend Gärten.

2.1.2 Teil II -- Gebiet zwischen Königsteiner Straße/Planweg und Wiesbadener Weg

An dem stärker geneigten Nordosthang befindet sich das Betriebsgelände der Firma Eden. Die Firma Eden hat Ihre Produktion eingestellt. Ein Teil der Betriebsgebäude wurde bereits abgebrochen. Durch den Abbruch der Gebäude wurden enorme Erdbewegungen vorgenommen, so daß die bisher bereits städtebaulich unbefriedigende Situation zusätzlich verschlechtert wurde. Eine rasche Behebung des städtebaulichen Mißstandes ist daher erforderlich.

2.1.3 Teil III -- Gebiet zwischen Wiesbadener Weg und Oranienstraße

Das Gebiet zwischen Wiesbadener Weg und Oranienstraße ist zur Zeit nur wenig bebaut. Hier befinden sich zwei Einfamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus, überwiegend Gärten und ein großer Parkplatz. Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt.

2.1.4 Umgebung

Das nordöstlich anschließende Gebiet an der Königsteiner Straße ist charakterisiert durch den älteren Bestand der villenartigen, stadtbildprägenden Bebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die durch teilweise sehr verdichteten, neueren Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau ergänzt werden.

Im südöstlichen Anschlußgebiet stadteinwärts (Königsteiner Straße/ Einmündung Oranienstraße) wird diese Struktur teilweise durch kompaktere, 3-6-geschossige Wohnbebauung stärker verdichtet.

Im Südwesten schließt sich die durch flache, 1-2-geschossige Wohnhäuser geprägte Bebauung des 'Dachberges' an.

2.2 Verkehr

2.2.1 Verkehrsführung

Das Plangebiet wird durch die Königsteiner Straße und den Planweg sowie die Oranienstraße mit einem Abzweig am Südrand des Plangebietes und dem Wiesbadener Weg erschlossen. Der Planweg, der Wiesbadener Weg

sowie der Abzweig der Oranienstraße sind unzureichend bzw. z.T. überhaupt nicht ausgebaut.

Zusätzlich ist das Gebiet durch die ehemalige innerbetriebliche Nutzung des Firmengeländes 'Eden' mit hohem Versiegelungsgrad und großem Flächenverbrauch geprägt. Hierdurch sind insbesondere die großen Rangier- und Parkierungsflächen zwischen Königsteiner Straße und Wiesbadener Weg und im oberen Bereich des Wiesbadener Weges entstanden. Diese 'internen Erschließungsflächen' stoßen mit entsprechend großen Querschnitten auf die öffentlichen Verkehrsflächen des Planweges bzw. der Königsteiner Straße sowie des Wiesbadener Weges und der Oranienstraße.

2.2.2 Ruhender Verkehr

In den Teilbereichen II und III wird der Ruhende Verkehr in unregelmäßiger, nicht markierter Form auf den großen Versiegelungsflächen untergebracht.

Der verbliebene Bedarf nach Abbau der Betriebsaktivitäten der Firma Eden liegt weit unter dem Angebot der Flächen, so daß große Teile der befestigten Flächen zur Zeit ungenutzt sind.

Im Teilbereich I sind ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorhanden.

2.3 Landschaft / Landschaftsökologische Grundlagen

2.3.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Landschaftseinheit "Vortaunus" mit der Untereinheit "Königsteiner Taunusfuß". Es liegt unmittelbar an der Grenze zum "Main-Taunus-Vorland" und stellt einen Übergang zwischen den Einheiten dar.

Im Talbereich des Niedersdorfbaches herrscht als Bodentyp Auengley vor. Ausgangsgestein ist z.T. kolluvial überdeckter Hochflutlehm. Hangaufwärts nach Süden hin ändert sich der Bodentyp über braunes Kolluvium zu Parabraunerde. Gebildet wurden diese Bodentypen aus Lößlehm über Löß, z.T. umgelagert und mit Schiefer-, Phyllit- oder Gneisbeimengungen in Untergrund. Bodenart ist schluffiger Lehm bis lehmiger Schluff, teilweise auch sandig oder schwach steinig-grusig. In den bebauten Bereichen muß von einer Veränderung der obersten Bodenschichten ausgegangen werden.

Die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen sind laut Standortkarte für die landbauliche Nutzung als A2-Böden (bedingt geeignet für Ackerbau) eingestuft.

2.3.2 Klima

Entlang des Niedersdorfbaches treten Talwinde auf, die Frischluft in die bebauten Bereiche an der Königsteiner Straße heranzuführen. Im Gebiet selbst ist ein großer Teil der Flächen bebaut oder befestigt, hauptsächlich in Teilbereich II auf dem Firmengelände der Firma Eden. Dies führt zu einer Aufheizung, die sich negativ auf das Kleinklima auswirkt. Durch den geringen Anteil an Bäumen und Vegetationsflächen in diesem Bereich kann dieser Effekt nicht abgemildert werden.

2.3.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum milietosum*) mit den Arten:

Buche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sandbirke	-	Betula pendula
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Salweide	-	Salix caprea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monog. u. laevigata
Hundsrose	-	Rosa canina
Schlehe	-	Prunus spinosa

2.3.4 Wasserhaushalt

Der Niedersdorfbach fließt im nördlichen Teil des Gebietes auf einer Länge von ca. 210 m parallel zur Königsteiner Straße durch die angrenzenden Hausgärten. Der Bach ist in diesem Abschnitt verrohrt, die Bachparzelle in die Gärten integriert.

2.3.5 Altlasten

Die gewerbliche Nutzung des Plangebietes beschränkte sich von Anbeginn ausschließlich auf die Herstellung von Lebensmittelprodukten.

Der ersten gewerblichen Nutzung eines kleinen Teilbereichs des Eden-Geländes zu Beginn des Jahrhunderts als Süßmosterei folgten vor allem zwischen 1960 und 1970 erhebliche bauliche Erweiterungen zu einer Naturkostfabrikation. Die einzelnen Gebäude wurden im Lauf der Zeit hauptsächlich zur Fertigung, Lagerung von Naturkostprodukten (Honig, Säfte) sowie der Unterbringung von Verwaltung und haustechnischer Anlagen genutzt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlastenverdacht vor.

Vom Institut für Geotechnik, wurde eine Historien erkundung/Nutzungsrecherche durchgeführt, die keine Verdachtsmomente für eine potentielle Gefährdung von Boden und Luft ergab (Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zierfaß, „Ergebnisse der Historien erkundung/Nutzungsrecherche Königsteiner Straße 111, 65812 Bad Soden“, 23.12.1996, AZ 12 96 23).

2.3.6 Vegetationsbestand und derzeitige Nutzung

Im Plangebiet entlang der Königsteiner Straße bis zum Haus Nr. 113 herrschen Hausgärten mit meist intensiver Nutzung und einem mittleren Versiegelungsgrad vor.

Der Nordwesten zum Außenbereich hin wird von Hausgärten extensiver Nutzung, Wiesenflächen, kleingartenartigen Parzellen und Grabeland eingenommen. Die vorhandenen Wege sind unbefestigt (wassergebundene Decke oder Grasbewuchs). Der Versiegelungsgrad ist sehr gering.

Ähnlich verhält es sich mit den Grundstücken südlich des Wiesbadener Weges, die nicht zu den Betriebsflächen der Firma Eden gehören. Es handelt sich um extensive als Gärten oder Obstanlage genutzte Flächen mit einem geringen Versiegelungsgrad.

Im Gegensatz zu den vorgenannten Bereichen steht das Betriebsgelände Firma Eden. Es ist hochgradig versiegelt durch Überbauung bzw. die Asphalt- und Betonflächen der Betriebshöfe und Parkplätze. Lediglich im Mittelteil befinden sich einige gärtnerisch gepflegte oder genutzte Flächen.

Östlich und südlich zum Stadtgebiet grenzen Straßen (Königsteiner Straße und Oranienstraße) und bebaute Grundstücke mit den entsprechenden Hausgärten an das Gebiet an. Im Norden an den Bebauungsplan anschlie-

ßend liegt das Niedersdorfbachtal mit Grünland, neu angelegten Obstwiesen und Kleingärten.

Die westlich des Gebietes liegenden Bereiche weisen ein Mosaik aus geschlossenen Gehölzbeständen, Streuobstwiesen, Obstanlagen mit überwiegend Niederstammobst, Gärten und Ackerflächen auf.

Diese Flächen sind im regionalen Raumordnungsplans von 1995 als " Gebiet für den Biotop und Artenschutz " dargestellt.

Der Vegetationsbestand steht in engem Zusammenhang mit der Nutzungsintensität (siehe auch Bestandsplan).

In den extensiver genutzten Bereichen im Westteil ist der Anteil an Gehölzflächen, besonders an Großgehölzen, deutlich höher als auf den stärker beanspruchten Grundstücken im Osten.

Hier herrschen oft die hausgartentypischen Vegetationsformen mit Rasenflächen, Stauden und Ziergehölzen vor. Im Westen hingegen finden sich verstärkt Wiesenflächen und Obstgehölze, überwiegend als Hochstamm.

Auffallend ist die hohe Anzahl heimischer und standortgerechter Bäume im Gebiet. Der Anteil fremdländischer oder nicht standortgerechter Gehölze beträgt weniger als 30 % der erfaßten Bäume.

2.3.7 Landschaftsplanerische Bewertung

Die ökologischen hochwertigsten Flächen befinden sich im Nordwesten und Süden des Gebietes. Sie sind gekennzeichnet durch einen geringen Versiegelungsgrad und den Wechsel von Grünland, Gärten, sonstigen Freiflächen und Gehölzbeständen. Ein großer Teil der in der Bestandsliste als erhaltensnotwendig (E) oder erhaltenswert (e) eingestuften Bäume befindet sich hier. Diese Bäume stellen einen wichtigen Teil der Ortsrandeingrünung dar.

3. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPTE

3.1 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist vor allem die Verbesserung der städtebaulichen Situation entlang der Königsteiner Straße. Die ehemals gewerbliche Nutzung hat an dieser Stelle eine städtebaulich wenig wünschenswerte Situation entstehen lassen. Die alten Produktions- und Verwaltungsgebäude haben gestalterisch aber auch hinsichtlich ihrer Nutzung keinen Bezug zu den umgebenden Gebieten zugelassen. Zum einen wurde der sonst villenartige Einzelhauscharakter unterbrochen und zum anderen die umliegende Bebauung durch Emissionen belastet. Durch den Abriß eines großen Teils der Betriebsgebäude wurde der städtebauliche Mißstand noch weiter verschärft.

Weitere Ziele sind die Erhaltung der Villen an der Königsteiner Straße (vergl. Abschnitt 3.2.1), die optimale Belüftung des Baugebietes einschl. der Erhaltung der nächtlichen Kaltluftströme aus dem Niedersdorfbachtal, die landschaftsplanerische Konzeption (vergl. Abschnitt 3.3) sowie die Vermeidung zusätzlichen Verkehrslärms für die benachbarten Wohngebiete (vergl. Abschnitt 3.4).

3.2 Städtebauliches Konzept

3.2.1 Teil I - Bereich zwischen der Königsteiner Straße und dem Planweg

Für den Bereich entlang der Königsteiner Straße wird zum Teil eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die hier eine logische Fortsetzung aus dem Innenstadtbereich darstellt, ohne jedoch eine ähnliche Verdichtung aufzuweisen. Es sind vor allem verträgliche und nicht störende Betriebe zulässig.

Städtebaulich wird die abweichende Nutzung durch Lage und Form der Baukörper unterstrichen und somit ein interessanter Kontrast zu den sonst dominierenden punkthaften Einzelgebäuden gesetzt. Die vorhandenen stadtbildprägenden, villenartigen Gebäude werden durch eine Erhaltungssatzung ge-

schützt, die den Abbruch sowie bauliche Veränderungen oder Änderungen der Nutzung nur nach Genehmigung der Stadt Bad Soden möglich macht.

Entlang des Planweges wird der Villentypus für die geplante Wohnnutzung wieder aufgegriffen. Durch die punkthaft verdichtete Bebauung wird die Grundstücksstruktur und das Volumen der Villen übernommen. Diese Bauweise ermöglicht eine flächensparendere Bebauung und klimatisch vorteilhaftere Belüftung.

3.2.2 Teil II - Bereich zwischen Planweg und Wiesbadener Weg

Da die ursprünglich Nutzung der südlichen Plangebietsbereiche neben der gewerblichen Nutzung vor allem durch die gärtnerisch genutzte Grünflächen dominiert wurde ist das Konzept der Bebauung in diesem Bereich auch auf eine möglichst harmonische, naturnahe Gebäudetypologie abgestellt. Auch hier soll durch Verdichtung und Konzentration der Wohngebäude ein möglichst großzügiger, landschaftsplanerisch gestalteter Freiraum, der als Wiesanger bezeichnet wird, entstehen.

Die geplanten 4-geschossigen Gebäude passen sich dem Hangverlauf an, so daß die Höhenentwicklung durch die Topographie bestimmt wird und sie von der Königsteiner Straße, als tiefstem Bezugspunkt, weniger stark wahrgenommen werden. Stellung und Abstand der Gebäuden wurden so gewählt, daß keine kleinklimatischen Barrieren entstehen.

Im Bereich der Königsteiner Straße 105 und 107 sieht der Bebauungsplan zur besseren Erschließung der neuen Baugebiete und zum Schutz der umliegenden Gebiete eine Verbindungsstraße zwischen Wiesbadener Weg und der Königsteiner Straße vor. Die Bebauung des MI 2 an der Königsteiner Straße reagiert in seiner linearen Bauweise auf die Verkehrsführung und bildet zugleich den Schlußtakt der Linearbauformen des Wiesbadener Weges. Hier endet oder beginnt dann auch die Wegeverbindung aus bzw. in das Niedersdorfbachtal.

3.2.3 Teil III - Bereich zwischen Wiesbadener Weg und Oranienstraße

Die Bebauung zwischen Wiesbadener Weg und der Fortsetzung Oranienstraße bildet mit ihrer geringeren Ausnutzung und aufgelockerten Bauweise den Übergang zur freien Landschaft. Sie stellt den Abschluß der Wohnbebauung dar und ist in ihrer Struktur als kleiner Zweifamilienhaus-Typ den sich weiter südöstlich anschließenden Wohngebieten angepaßt.

3.3 Landschaftsplanerischer Ziele

Ein weiterer Schwerpunkt des Bebauungsplans ist die landschaftsplanerische Konzeption. Die Durchgrünung des Hangbereiches (Gebiet zwischen Wiesbadener Weg und Planweg/Königsteiner Straße) wird durch die teilweise Erhaltung des vorhandenen Grünlandes und die Weiterführung in Richtung Königsteiner Straße/Stadtkern sichergestellt. Die Fläche wird als Wiesenfläche mit Streuobst angelegt und nur extensiv genutzt und gepflegt.

Sie stellt so eine Erweiterung der westlich an den Geltungsbereich anschließenden Streuobst- und Wiesenflächen dar.

Gleiches gilt auch für die z.Zt. als Acker, Grabeland oder wohnungsferne Gärten genutzten Bereiche am Nordwestrand des Plangebietes. Auch hier werden die Flächen in Streuobstwiesen umgewandelt und extensiv genutzt.

Zur weiteren Durchgrünung werden in Planweg und Wiesbadener Weg Großbäume angepflanzt.

Das landschaftsplanerische Konzept beinhaltet die folgenden Ziele:

- Erhaltung wertvoller Strukturen ;

- Erweiterung der naturnahen Biotop- und Nutzungsformen (Streuobstwiesen, Feldhecken) des Außenbereiches innerhalb der Randzonen des Bebauungsplanes ;
- Äußere Eingrünung des Gebietes durch die vorgenannten Strukturen;
- Gliederung und Durchgrünung des Gebietes durch Hereinführen der Feldhecken und Streuobstwiesen in das Gebiet sowie durch Großbaumpflanzung entlang der Wege ;
- Verzicht auf gärtnerisch angelegte und unterhaltene Grünflächen zugunsten naturnaher Strukturen ;
- ökologisch wirksame Maßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken durch Festsetzungen über die Rückhaltung von Niederschlagswasser, über Fassaden- und Dachbegrünungen, über die Mindestbegrünung und -bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und über die Begrenzung von bodenversiegelnden oder befestigenden Maßnahmen;
- Weiterführung der Kurwege von den Parkanlage im Innenstadtbereich zu den Wanderwegen und Freiflächen im Außenbereich (Niedersdorfbachtal, Gickels, Hipperichweg);

Dieses Planungskonzept stellt für das Gebiet, besonders für den Teil II mit dem hochgradig versiegelten Betriebsgelände der Firma Eden, eine Verbesserung dar. Diese besteht in erster Linie in:

- Flächenentsiegelungen
- Verbesserungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Gliederung der Bebauung und Bepflanzungsmaßnahmen
- Erhöhung des erlebbaren Freiflächenanteiles
- Schaffung von Kur- und Spazierwegen

Durch die Umgestaltung wird darüber hinaus der Charakter des Gebietes der Lage in einer Kurstadt eher gerecht.

Im Laufe der Planüberarbeitung ergaben sich Veränderungen bei der Konzeption der geplanten Baukörper zwischen Wiesbadener Weg und Planweg, dem Kernstück des Bebauungsplanes die gegenüber der bisherigen Entwurfsfassung wesentliche Vorteile im Hinblick auf Natur und Landschaft nach sich ziehen.

Dies sind in erster Linie:

- starke Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen
- starke Verringerung der durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen
- Reduzierung der Baukörperlängen; dadurch deutliche Verbreiterung und Vergrößerung des Wiesenangers
- Vergrößerung der gärtnerisch angelegten Grundstücksflächen

Besonders die Verbreiterung des Wiesenangers auf das ca. 1,5-fache der ursprünglichen Breite hat vielfache positive Auswirkungen. Neben der Vergrößerung der Flächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt bzw. bei der Wasserversickerung und Grundwasseranreicherung wirksamer Flächen ergeben sich größere kaltluftproduzierende und -abführende Bereiche. Auch die Durchlüftung des Gebietes und der anschließenden Innenstadtbereiche durch die vorherrschenden Westwinde wird verbessert.

Die größeren Abstände zwischen den Bauflächen am Wiesbadener Weg und am Planweg mit der vollständigen Begrünung dieser Flächen wirken sich auch hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes, sowohl im Bezug auf das Wohnumfeld als auch in Verbindung mit dem geplanten Kurwanderweg, positiv aus. Darüber hinaus bieten die größeren Abstände bessere Möglichkeiten einer Einbindung der geplanten Bebauung durch Anpflanzungen.

Durch die Neukonzeption der Bebauung entfallen die im bisherigen Entwurf auf bestimmten Gebäudeteilen bindend festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen. Da dies jedoch mit den vorgenannten deutlichen Vergrößerungen von Flächen mit einer höheren ökologischen Wirksamkeit einher geht, wird dem jetzt vorliegenden Entwurf aus landschaftsplanerischer Sicht der Vorzug gegeben.

Die im Gebiet wirksamen funktionalen Verbesserungen in ökologischer und landschaftsplanerischer Hinsicht werden darüber hinaus auch in einer wertenden Bilanzierung auf der Basis der Biotopwertliste der Ausgleichsabgabenverordnung erkennbar.

Eine Gegenüberstellung der Biotoptypen und Landschaftselemente nach Umsetzung der Planung ergibt einen rechnerischen Biotopwert-Überschuß nach einer erneuten Überprüfung von 58034 Wertpunkten gegenüber der derzeitigen Situation.

Hieraus geht hervor, daß die Umgestaltung des Plangebietes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorruft und die durch die Planung bedingten Veränderungen als ausgeglichen angesehen werden können.

3.4 Verkehr

Das Gebiet I ist über den Planweg direkt an die Königsteiner Straße angebunden. Das Teilgebiet II und zum Teil auch III des Bebauungsplans Nr.54 'EDEN' werden über die vorhandenen Verbindungen Oranienstraße und Königsteiner Straße (L 3266) und eine neue Verbindungsstraße erschlossen.

Durch die geplante neue Verkehrsverbindungsstraße soll der Verkehr aus dem Planungsgebiet direkt in die Königsteiner Straße geführt werden, ohne daß Anlieger benachbarter Wohngebiete durch den zusätzlichen Verkehr betroffen sind. Damit kann auch langfristig abgesichert werden, daß keine Überlastung des Knotens Oranienstraße/Königsteiner Straße eintritt, das gesamte Wohngebiet am Dachberg nicht nur durch eine Straße erschlossen ist und die Möglichkeit für eine weitere Stadtentwicklung in diesem Bereich gesichert wird.

Insgesamt sind die Festlegungen des Bebauungsplanes mit der Absicht verbunden, alle Erschließungen in ökologischer und verkehrstechnischer verträglicher Form zu gestalten.

Das bezieht sich im Besonderen auf die Gestaltung und Ausführung der Verkehrsmaßnahmen, d.h. Verwendung von Oberflächen mit geringer Versiegelung bzw. hoher Wasserdurchlässigkeit und kleinräumige, verkehrsberuhigte Zonierung.

Alle Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. In der Anlage zur Begründung sind Vorschläge zur Verkehrsgestaltung beigefügt. Der im Bebauungsplan als 'Planweg' bezeichnete Weg soll die talseitig geplante Bebauung des Gebietes II (Punkthausbebauung am Planweg) an die Königsteiner Straße anbinden. Die Einmündung dieses 'Planweges' an die Königsteiner Straße bleibt an der jetzigen Position bestehen. Die 'hangseitig' gelegenen Teile der Plangebiete II und III werden künftig über Wiesbadener Weg und den auszubauenden 'Stich' der Oranienstraße erschlossen. Nach Realisierung der 'Verbindungsstraße' soll der Verkehr aus dem Bereich am Wiesbadener Weg und Planweg primär über die Verbindungsstraße auf die Königsteiner Straße geleitet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden von Anliegern der angrenzenden Wohngebiete mehrfach Bedenken gegen den zukünftig entstehenden Verkehr und damit auch den Verkehrslärm vorgebracht insbesondere weil die „Verbindungsstraße“ möglicherweise nicht kurzfristig realisiert werden kann.

Zur Klärung der Verkehrssituation wurde daher zunächst die Belastung des Knotenpunktes L 3266/ Oranienstraße/ Paul-Reiss-Straße durch eine 'Leistungsfähigkeitsuntersuchung' (Verkehrsgutachten) des Ing. Büros Burgholzer-Trieb überprüft und belegt, daß der Knotenpunkt auch ohne Bau der Verbindungsstraße mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen voraussichtlich nicht überlastet ist, bzw. sogar noch Reserven vorhanden sind.

Zusätzlich wurde durch eine einwöchige Zählung in der Oranienstraße in der Paulinenstraße das tägliche Gesamtverkehrsaufkommen ermittelt (Gutachten Nr. I 3236, TÜV Hessen) sowie die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen, einschl. des zusätzlichen Verkehrs durch die Neubebauung vor einem Bau der Verbindungsstraße errechnet (Gutachten Nr. L 3235, TÜV Hessen). Festgestellt wurde bei einer flächenhaften Ermittlung des Verkehrslärms, daß bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h sich die Lärmsituation in den Bereichen, in denen bereits heute die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten werden, nicht verschlechtert.

Für das besonders belastete Gebäude Oranienstraße 4-6 wurden zusätzlich punktförmige Berechnungen an drei Punkten durchgeführt. Am Punkt IP1 entsprechen die Werte exakt der flächenhaften Ermittlung des Verkehrslärms, am Punkt IP2 liegen sie jeweils um 1 dB(A) darunter. Am Punkt IP3, der bereits im Bereich des Wiesbadener Weges liegt, beträgt der Istzustand 51 dB(A) der zukünftige Wert liegt bei 55 dB(A). Hier tritt eine Erhöhung um 4 dB(A) ein, die Belastung bleibt aber hier unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (sowohl tags als auch nachts).

Unter Berücksichtigung der früheren Belastung des Wohnhauses Oranienstraße 4-6 durch den von der Firma Eden-Waren verursachten Gewerbelärm 64 dB(A) tritt sogar eine erhebliche Verbesserung ein. Eine weitere Verbesserung wird durch den Bau der Verbindungsstraßen zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße, durch den nochmals eine Reduzierung der Lärmbelastung erfolgen wird. Die Stadt Bad Soden beabsichtigt möglichst kurzfristig die Oranienstraße als 30 km-Zone einzurichten. Entsprechende Mittel sind im Entwurf des Haushaltsplanes 1997 vorgesehen.

Eine merkbare erhöhte Schadstoffbelastung ist einerseits aufgrund des geringen zukünftigen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten (erfahrungsgemäß werden die Richtwerte erst bei einem Verkehrsaufkommen von 12-15.000 PKW's pro Tag überschritten), andererseits ist aufgrund der Lage des Baugebietes am Hang und der Art der Bebauung eine ausreichende Lüftung durch die vorherrschenden Südwest- u. Westwinde am Tag und die nächtlichen Kaltluftströme entlang des Niedersdorfbach-Tales in der Nacht gesichert.

Da einerseits nicht mit höheren Lärmbelastungen und nur geringen zusätzlichen Schadstoffbelastungen gerechnet werden muß, andererseits der städtebauliche Mißstand der Industriebrache beseitigt werden soll, ist eine Überschreitung des Orientierungswertes noch hinnehmbar, insbesondere, weil in absehbarer Zeit durch den Bau einer Verbindungsstraße zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße eine weitere Reduzierung der Lärmbelastung erfolgen kann.

Weiterhin ist beabsichtigt über geeignete Maßnahmen zu sichern, daß nicht die Oranienstraße sondern primär die Verbindungsstraße für die Erschließung des Neubaugebietes genutzt wird. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise die Einengung der Straßeneinmündung zum Neubaugebiet, Einbahnregelungen oder sogar die Sperrung des Verbindungsstückes auf dem Wiesbadener Weg zwischen Verbindungsstraße und Oranienstraße sein (erfahrungsgemäß wurden die Richtwerte erst bei einem Verkehrsaufkommen von ca. 12.000 - 15.000 PKW überschritten).

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festlegung eines allgemeinen Wohngebiet wurde in Anpassung an die bereits vorhandenen Gebiete gewählt.

Durch den Ausschluß der hier ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben des § 4 (3) BauNVO soll die, in den angrenzenden Bereichen vorherrschende Wohnnutzung vor Belästigungen geschützt werden.

In dem der Stadt am nächsten zugewandten Bereich an der Königsteiner Straße wurde ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit ist es möglich, durch beispielsweise Einzelhandelsbetriebe die Versorgung des Bebauungsgebietes zu verbessern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch ausgeschlossen. Hiermit sollen zusätzlich zu den innerstädtischen Lagen Möglichkeiten und Anreize geschaffen werden für die Ansiedlung von 'höherwertigem' Gewerbe im Bereich des Dienstleistungssektors (sog. Tertiärsektor: Büros, Praxen, Kanzleien).

Gleichzeitig soll damit den allgemeinen 'Durchmischungsbestrebungen' sowie der 'Belebung' des Gebietes entsprochen werden. Durch den Ausschluß der einzelner normalerweise zulässiger Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, § 6(2) BauNVO) werden störende Einflüsse auf die Wohnbebauung vermieden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Gebiet zwischen Planweg und Wiesbadener Weg, dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Eden ist eine verdichtete Bebauung (GRZ 0,3 / GFZ 0,8) zulässig. Im WA3 können die Tiefgaragen mit bis zu 0,15 auf die GRZ angerechnet werden.

Im Bereich des WA 3 sind vier Vollgeschosse zugelassen, die sich entlang des Wiesbadener Weges dem Hangverlauf anpassen und je Baufenster um ein Geschoß versetzt sind. Entlang des Planweges sind kontinuierlich vier Vollgeschosse vorgesehen.

Zum offenen Landschaftsraum hin soll die Baumasse und Verdichtung abnehmen, deshalb ist das Maß der baulichen Nutzung den Bereichen zwischen Wiesbadener Weg und Oranienstraße (WA 2) auf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgelegt

Hier sind zwei Vollgeschosse zulässig. Über den Vollgeschossen ist jeweils die Errichtung eines zurückversetzten Staffelgeschosses oder eines Dachgeschosses gemäß HBO möglich.

Im Gebiet WA 3 müssen in den überbaubaren Flächen südwestlich vom Planweg Staffelgeschosse umlaufend mind. 1m zurückgesetzt werden. Bei der Bebauung WA 3 am Wiesbadener Weg sind die Staffelgeschosse zur Straße und zum Wiesenanger um 3 m, seitlich um 50 cm zurückzusetzen. Der Versatz der Staffelgeschosse bietet die Möglichkeit, daß von tiefer gelegenen Standorten die Höhenentwicklung gemildert wird, da das oberste Geschöß optisch zurücktritt.

Durch die Festsetzungen zur Gründungstiefe unter Punkt 4.4 wird ein Schutz der Wassergewinnungsanlagen erreicht.

4.3 Erhaltungs- / Gestaltungsfestsetzungen

Die Villen aus dem 19. Jahrhundert beidseitig der Königsteiner Straße zwischen der Straße „Zum Quellenpark“ und dem Ortsausgang in Richtung Neuenhain, prägen einerseits entscheidend das Ortsbild, andererseits sind sie in erheblichem Umfang von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung. Daher werden die im Bereich des Bebauungsplanes liegenden Gebäude Königsteiner Straße 113, 115, 117 u. 127 gem. § 172 BauGB geschützt. Der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung bedürfen einer besonderen Genehmigung, die bei ortsprägenden Gebäuden oder Gebäuden von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung versagt werden kann. Es ist beabsichtigt, bei Neuaufstellung oder Änderung von anderen Bebauungsplänen auch die weiteren o.g. Villen an der Königsteiner Straße zu schützen.

Durch weitere Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Gauben, Traufhöhen und Materialien soll gesichert werden, daß bei der Neubebauung der Charakter der vorhandenen Bebauung berücksichtigt und auch die Neubebauung aufeinander abgestimmt wird.

4.4 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan kennzeichnet nach § 9 (1) 24 BauGB Lärmpegelbereiche innerhalb deren Lärmschutzmaßnahmen bei Neubebauung erforderlich werden. Die Maßnahmen sind geschößweise und unter Angabe der Schalldämmmaße für Einzelbauteile festgelegt.

Zum Schutz von überhöhter Lärmbelastung wird die Zahl der Wohnungen im Baugebiet W3 am Wiesbadener Weg auf 27 pro Wohngebäude begrenzt.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie insbesondere zum Klima sind unter Punkt 5 umfangreiche Festlegungen getroffen, die in Zusammenhang mit den Festsetzungen unter Punkt 6, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen u.a. ermöglichen, daß nicht nur ein Ausgleich für Eingriffe erfolgen kann, sondern eine erhebliche Verbesserung des Naturhaushaltes und des Kleinklimas erreicht werden kann.

Durch Anordnung der geplanten Bebauung (Baufenster) kann nahezu der gesamte wertvolle Baumbestand erhalten werden. Neben der Erhaltung vorhandener Strukturen wird in den Bereichen, in denen Veränderungen und Umgestaltungen zu erwarten sind, eine äußere Eingründung sowie eine innere Durchgrünung festgesetzt. Dies betrifft den Südteil des Gebietes. Zu den westlich angrenzenden Ackerflächen hin wird ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen angeordnet, der sich entlang der jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenze (hier 4m Gesamtbreite) durch das gesamte Gebiet WA1 und 2 zieht. Dies Pflanzung wird überwiegend aus heimischen, standortgerechten Gehölzen aufgebaut.

Die im Gebiet wirksamen funktionalen Verbesserungen in ökologischer und landschaftsplanerischer Hinsicht werden auch einer wertenden Bilanzierung aus der Basis der Biotopwertliste der Ausgleichsabgabeverordnung erkennbar. Eine Gegenüberstellung der Biotoptypen und Landschaftselemente nach Umsetzung der Planung ergibt einen rechnerischen Biotopwert-Überschuß nach einer erneuten Überprüfung von 58034 Wertpunkten gegenüber der derzeitigen Situation.

Für die Errichtung der Verbindungsstraße sind entsprechende Vorhalteflächen für Böschungen vorgesehen, zu deren Duldung die Eigentümer zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsfläche verpflichtet sind.

4.6 Verkehr

4.6.1 Straßen

Die Straßen innerhalb des Planungsgebietes sind als verkehrsberuhigte Straßen vorgesehen, mit Ausnahme der „Verbindungsstraße“, um den Wohnstraßencharakter zu betonen, Lärmbelastungen zu reduzieren und mehr Sicherheit für die Kinder zu gewährleisten.

Die Gestaltungsvorschläge für die Straßen sind nicht rechtsverbindlich

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die nach örtlicher Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze werden inklusive der erforderlichen Besucherstellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Zusätzlich werden oberirdische Stellplätze in den jeweiligen, verkehrsberuhigten Bereichen in beschränkter Zahl angeboten.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas, Strom, Abwasser, ist im gesamten Geltungsbereich gesichert.

6. KOSTEN

Bei der Kostenschätzung für die Verkehrsflächen im Bebauungsgebiet werden folgende Arbeiten bzw. Maßnahmen zugrunde gelegt :

Aufbruch der vorhandenen Straßendecke, Erdarbeiten, Entwässerung, Wegedecke (Pflaster), Beleuchtung, Bäume, Grünstreifen, Ausstattungsgegenstände;

Die Kosten betragen :

Oranienstraße	(ca. 1.400 qm)	= ca. DM	247.365,00
Wiesbadener Weg	(ca. 1.400 qm)	= ca. DM	494.753,00
"Planweg"	(ca. 2.050 qm)	= ca. DM	654.551,00
Verbindungsstraße	(ca. 700 qm)	= ca, DM	161.000,00
<hr/>			
Summe		= ca. DM	1.557.669,00

6. Begründung für den Teil A des Bebauungsplanes Nr. 54 „Eden“

In der Begründung zum Teil A des Bebauungsplanes Nr. 54 „EDEN“ werden nur die Punkte aufgeführt, die sich gegenüber der Begründung zum Gesamtbebauungsplan geändert haben.

6.1. Planungsanlaß

Nach Abschluß und Auswertung der 2. Offenlage war die Frage der Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße noch nicht abschließend geklärt, weil die Eigentümergemeinschaft (Liegenschaftsverwaltung Bad Soden GbR) nahezu der gesamten Fläche des Teilbereiches B den Bau der Verbindungsstraße ablehnt und die Stadt Bad Soden ein Umlegungsverfahren ggf. verbunden mit einem Enteignungsverfahren gem. §§ 85 - 88 BauGB, vermeiden will. Da andererseits ein erheblicher städtebaulicher Mißstand durch die Industriebrache auf weiten Teilen der ehemaligen Firma Eden besteht, die durch den Abbruch der Gebäude verstärkt wurde, sollte eine Neubebauung dieses Geländes rasch ermöglicht werden.

Daher soll der Bebauungsplan zunächst nur für den Teil A zur Rechtskraft gebracht werden. Damit wird einerseits eine rasche Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes ermöglicht, andererseits besteht kein Zeitdruck mehr für Verhandlungen mit der Eigentümergemeinschaft um eine befriedigende Lösung für alle Betroffenen zu finden. Eine Lösung könnte u. U. in einem städtebaulichen Vertrag bestehen in dem ggf. rechtsverbindlich eine Rechtsnutzungsdauer der durch den Bau der Verbindungsstraße betroffenen Gebäude festgelegt wird. Bis zu einer Lösung können allerdings die Flächen des Teiles B nicht bebaut werden. Dies muß u. U. durch eine Veränderungssperre abgesichert werden.

Die Verbindungsstraße ist zur Konfliktbewältigung unbedingt erforderlich, weil nur durch sie die angrenzenden Wohngebiete an der Oranienstraße dauerhaft vom Verkehr und Verkehrslärm entlastet werden können (vergl. Abschnitt Verkehr).

6.2 Lage und Geltungsbereich

Der Teil A wird vom Wiesbadener Weg im Süden, der Königsteiner Straße im Norden, im Osten durch die Flurstücke 460/1 und 460/3 in der Flur 25 und im Westen durch die freie Flur begrenzt.

Der Geltungsbereich des Teiles A umfaßt eine Teilfläche der Oranienstraße 132/6, zwischen der Oranienstraße und dem Wiesbadener Weg in der Flur 24 die Flurstücke:

Wiesbadener Weg 133/5, 133/6.

In der Flur 24 schließen sich die Flurstücke an: 1, 2, 3, 4, 13/2, 17/3, 21/1, 135, 161/134, 164/138 (Planweg), 175/21, 20 19, 18, 17/2, 13/5, 13/4, 13/3, 17/1, 174/21 und 81/5.

Oberhalb dieses Weges liegen in der Flur 1 die Flurstücke: 231/1, 231/2, 231/3, 302/230, 303/230, 304/230, 301/257.

In der Flur 8: 6/554, 9/553, 10/555, 553/10 (8/553), 554/7, 555/1 (315/9), 556/1, 557/1, 558/4, 559/3, 559/4, 560/1, 561/1, 4221/2, 4223, 4222/1, 4221/3, 11/555, 4/555, 557/2 und 558/3..

In der Flur 31 liegen die Flurstücke 3152 und in der Flur 32 liegen die Teilstücke 3157 und 3158.

Teil A umfaßt im Bebauungsplan die Baugebiete WA 3, WA 4 und MI 4.
In Teil B liegen die Baugebiete WA 1, WA 2, MI 1, MI 2 und MI 3.

6.3 Verkehr

Wie bereits in der Begründung zum Gesamtbebauungsplan unter Punkt 3.4 dargestellt, kann die Kreuzung Oranienstraße / Königsteiner Straße den gesamten zukünftigen Verkehr sowohl aus dem bereits bebauten Gebieten einschl. einer gewissen Verdichtung dieser Gebiete, als auch den durch die Neubebauung im Gebiet des Bebauungsplanes entstehenden Verkehr, aufnehmen.

Durch Gutachten des TÜV Hessen (Gutachten Nr. L 3216 + Gutachten L 3235 TÜV Hessen) wurde festgestellt, daß zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) bereits jetzt um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Wird in der Oranienstraße eine 30 km-Zone eingeführt, kann der zusätzliche Verkehr der durch die Bebauung im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 entsteht, ohne zusätzliche Lärmbelastung bewältigt werden.

In einem ergänzenden Gutachten Nr. L 3425 des TÜV Hessen wurde festgestellt, daß bei den Gebieten in denen der Verkehrslärm flächenhaft ermittelt worden ist, bei der Beschränkung der Bebauung auf den Teil A sich der Verkehrslärm sogar um 1 dB(A) bei Einrichtung einer 30 km-Zone gegenüber dem heutigen Lärmpegel sinkt.

Für das besonders belastete Gebäude Oranienstraße 4-6, für das zusätzlich punktförmige Berechnungen an drei Punkten durchgeführt wurden, sieht das Ergebnis wie folgt aus:

Am IP1 entsprechen die Werte exakt der flächenhaften Ermittlung des Verkehrslärms, d.h. der Istzustand beträgt 60 dB(A), bei Einrichtung einer 30 km-Zone und der vollständigen Bebauung aller Teilflächen Gesamtbebauungsplan Eden bleibt der Wert unverändert, bei einer Beschränkung der Bebauung auf den Teilbereich A sinkt der Lärmpegel um 1 dB(A).

Am IP2 liegen alle Werte jeweils um 1 dB(A) darunter, d.h. der Istzustand beträgt 59 dB(A), der zukünftige Zustand bei einer vollständigen Bebauung aller Bauflächen des Bebauungsplanes Eden ebenfalls 59 dB(A), bei einer Beschränkung auf den Teilbereich A 58 dB(A).

Am IP3, der bereits im Bereich des Wiesbadener Weges liegt, beträgt der Istzustand 51 dB(A), der zukünftige Wert bei vollständiger Bebauung liegt bei 55 dB(A), bei einer Bebauung nur des Teilgebietes A bei 53 dB(A). Hier tritt eine Erhöhung um 2 dB(A) ein, die Belastung bleibt aber hier unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (sowohl tags als auch nachts).

Unter Berücksichtigung der früheren Belastung des Wohnhauses Oranienstraße 4-6 durch den von der Firma Eden-Waren verursachten Gewerbelärm (64 dB(A)) tritt noch eine weitere erhebliche Verbesserung ein.

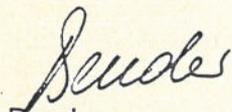
Nach dem Bau der Verbindungsstraße zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße nach Rechtskraft des Bebauungsplanes EDEN Teil B wird nochmals eine Reduzierung der Lärmbelastung erfolgen. Die Stadt Bad Soden beabsichtigt möglichst kurzfristig die Oranienstraße als 30 km-Zone einzurichten. Entsprechende Mittel sind im Entwurf des Haushaltsplanes 1997 vorgesehen.

Da einerseits mit geringfügig niedrigeren Lärmbelastungen und kaum zusätzlichen Schadstoffbelastungen gerechnet werden muß, andererseits der städtebauliche Mißstand der Industriebrache beseitigt werden soll, ist eine Überschreitung des Orientierungswertes noch hinnehmbar, insbesondere weil in absehbarer Zeit durch den Bau der Verbindungsstraße zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße eine weitere Reduzierung der Lärmbelastung erfolgen kann. Hierzu ist anzumerken, daß das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 18. Dezember 1990 zu der Entscheidung gelangte, daß eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 5 dB(A) bei einer sorgfältigen Abwägung aller Belange möglich ist, weil der somit erreichte Wert dem Orientierungswert für Misch- und Dorfgebiete entspricht, die auch dem Wohnen dienen.

6.4 Landschaftsplanerische Bewertung

Im Teil A des Bebauungsplanes EDEN liegt der Überschuß bei der Biotopbewertung erheblich höher als bei dem Gesamtbebauungsplan, weil hier eine hoher Anteil von bisher versiegelten Flächen entsiegelt wird. Der Überschuß beträgt 69.029 Punkte gegenüber einem Überschuß von 58.034 Punkten beim Gesamtbebauungsplan.

Bad Soden am Taunus, den 16. Januar 1997


Bender
Bürgermeister

7. Begründung für den Teil B des Bebauungsplanes Nr. 54 „Eden“

In der Begründung zum Teil B des Bebauungsplanes Nr. 54 „EDEN“ werden nur die Punkte aufgeführt, die sich gegenüber der Begründung zum Gesamtbebauungsplan geändert haben.

7.1. Planungsanlaß

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist eine Verbindungsstraße zwischen dem Wiesbadener Weg und der Königsteiner Straße vorgesehen, die zu einer Entlastung der Oranienstraße von dem in diesem Baugebiet entstehenden Verkehr führen soll.

Wie schon im Teil A des Bebauungsplanes Nr. 54 „EDEN“ erläutert, war nach Abschluß und Auswertung der 2. Offenlage die Frage der Realisierung der Verbindungsstraße zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße noch nicht abschließend geklärt, weil die Eigentümergemeinschaft nahezu der gesamten Fläche des Teilbereiches B (Liegenschaftsverwaltung Bad Soden GbR) den Bau der Verbindungsstraße ablehnt und die Stadt Bad Soden ein Enteignungsverfahren gem. §§ 85 - 88 BauGB, vermeiden will.

Mit einem Vertreter der Eigentümer wurde vor längerer Zeit gesprochen. Die dabei gemachte Zusage, die Vorstellung der Eigentümergemeinschaft und ein entsprechendes Konzept rasch vorzulegen, ist bis heute nicht eingehalten worden.

Statt dessen wurden in den Gebäuden, die im Bereich der zukünftigen Straßentrassen liegen, Veränderungen vorgenommen, die geeignet sind, die Nutzungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, zu verfestigen und es damit erschweren, die Ziele des Bebauungsplanes durchzusetzen.

In dieser Situation ist es erforderlich den Teil des Bebauungsplanes Nr. 54 „EDEN“, in dem die zukünftige Straßentrasse liegt, zur Rechtskraft zu bringen um einerseits einseitige Entscheidungen zu verhindern und andererseits die Voraussetzungen für die Realisierung der Straße zu schaffen. Daher wurde der noch nicht rechtskräftige Teil des Bebauungsplanes nochmals geteilt in einen Teil B, der das Gelände zwischen Königsteiner Straße und Wiesbadener Weg mit der zukünftigen Straßentrasse umfaßt, sowie einen Teil C südwestlich des Wiesbadener Weges, der bis zur Klärung der Erschließung nicht zur Rechtskraft gebracht und nicht bebaut werden soll.

Der Bau der Verbindungsstraße ist eine unverzichtbare Maßnahme zur Konfliktbewältigung, weil nur durch sie die angrenzenden Wohngebiete an der Oranienstraße dauerhaft vom Verkehr und Verkehrslärm entlastet werden können (vgl. Abschnitt Verkehr).

Mit der Rechtskraft des Teiles B liegt es bei den Eigentümern fast der gesamten Flächen der Teile B und C, wann durch den Bau der Verbindungsstraße die Voraussetzungen für die Bebauung des Teiles C geschaffen werden können.

7.2 **Lage und Geltungsbereich**

Der Teil B wird vom Wiesbadener Weg im Süden, der Königsteiner Straße im Norden, im Osten durch die Verbindungsstraße, und im Westen durch die Flurstücke 17/7 und 17/9 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Teiles **B** umfaßt eine Teilfläche zwischen dem Wiesbadener Weg und der Königsteiner Straße in der **Flur 25** mit den folgenden Flurstücken:

460/1, 460/2, 460/3, 460/4, 461, 459/2, 459/1

Teil B umfaßt im Bebauungsplan die Baugebiete WA 3, MI 1, MI 2 und MI 3.

7.3 **Verkehr**

Durch den Teil B des Bebauungsplanes Nr. 54 „Eden“ wird das Verkehrsaufkommen auf dem Wiesbadener Weg und auf der Oranienstraße kaum steigen. Die Gründe hierfür liegen zum einen darin das ein wesentlicher Teil des Verkehrsaufkommens sowohl der vorhandenen als auch der zukünftigen Bebauung direkt auf die Königsteiner Straße abfließt. Zum anderen werden die vorhandenen gewerblichen Gebäude noch intensiv genutzt, bei einem Abbruch der Gebäude und neuer Gewerbe- bzw. Wohnnutzung wird sich das gesamte Bauvolumen am Wiesbadener Weg und damit auch der Verkehr nur unwesentlich ändern.

Dennoch ist der Bau der Verbindungsstraße zwischen Wiesbadener Weg und Königsteiner Straße durch den Geltungsbereich des Teils B unumgänglich. Die Gründe hierfür sind:

1. Der Verkehr aus den neu entstehenden Wohngebieten sollte direkt auf die Königsteiner Straße abgeleitet werden und nicht vorhandene Wohngebiete zusätzlich bis weit über die Orientierungswerte hinaus belasten, insbesondere nach dem Bau des Teilgebietes C.
2. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm an der Oranienstraße ist nur zeitweilig hinnehmbar, nicht auf Dauer. Den Anwohnern der entsprechenden Wohngebäude wurden hierzu auch Zusagen durch die Stadt gemacht.
3. Die Verkehrsuntersuchungen durch das Büro Burgholzer-Trieb und die Lärmuntersuchungen durch den TÜV Hessen berücksichtigen nur eine maßvolle Eigenentwicklung der Wohngebiete am Dachberg mit zusätzlich 45 Wohnungen in den nächsten Jahren. Die Überprüfung der vorhandenen Ausnutzungen der Grundstücke in diesem Bereich im Zuge der Erarbeitung der Bebauungspläne 59 und 60 hat ergeben, daß dort trotz Einschränkungen durch die neuen Festsetzungen in den Bebauungsplänen in den nächsten Jahren noch mit einer sehr viel höheren Verdichtung der Wohnbebauung gerechnet werden muß. Daher muß mit höheren Verkehrszahlen und demnach auch mit höheren Lärmwerten auf der Oranienstraße gerechnet werden. Die Berechnungen zeigen allerdings auch, daß trotzdem die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Oranienstraße/Paul-Reiss-Straße/Königsteiner Straße, noch ausreicht.
4. Da eine Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als 5dB(A) rechtlich völlig unmöglich ist, würde ein Verzicht auf den Bau der Verbindungsstraße praktisch in wenigen Jahren zu einem faktischen Baustop im Gebiet der Bebauungspläne 59 und 60 führen.
5. Eine Alternativlösung, den Verkehr aus dem Baugebiet Eden um das neue Wohngebiet Eden herumzuführen über folgende Straßen: Wiesbadener

Weg, eine neue Verbindungsstraße zwischen dem Ende des Wiesbadener Weges und der Planstraße, sowie der Planstraße zur Königsteiner Straße ist sehr viel aufwendiger, teurer und belastet sehr viel mehr Anlieger, als die Verbindungsstraße, zum Teil erheblich über die Orientierungswerte hinaus (Vgl. Gutachten TÜV L 3231/1), wobei bei den Wohngebäuden Königsteiner Straße die Orientierungswerte auf allen Seiten überschritten werden.

6. Demgegenüber liegen an der geplanten neuen Verbindungsstraße nur wenige Wohnungen und in geringem Umfang Gewerbeflächen. Bei einer Neubebauung kann eine optimale Berücksichtigung der Schallbelastung durch entsprechende Baumaßnahmen und Gestaltung der Baukörper sowie der Raumaufteilung der neuen Bebauung erfolgen. Dies ist bei einer vorhandenen Bebauung in der Regel nicht möglich.
7. Eine Erschließung des gesamten Dachberggebietes und des zukünftigen Wohngebietes Eden, d.h. eines Wohngebietes mit ca. 500 bis 600 Wohnungen und ca. 1000 bis 1200 Einwohnern nur durch eine einzige Straße, ist städtebaulich sehr problematisch und kann bei Baumaßnahmen, Schadensfällen, etc. zu erheblichen Problemen führen.

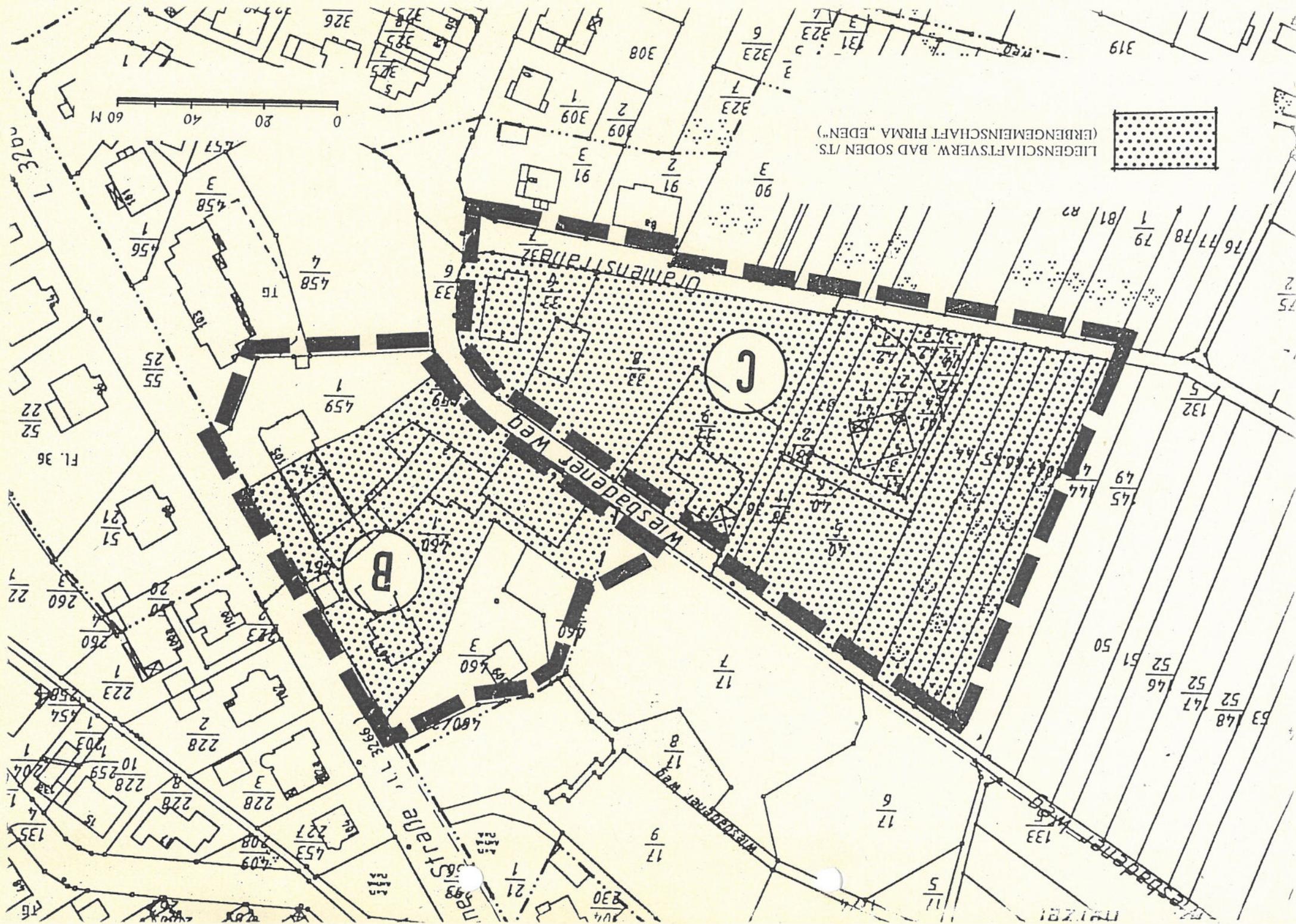
Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß ein Verzicht auf den Bau der Verbindungsstraße den Eigentümern der Liegenschaftsverwaltung Bad Soden GbR als Eigentümer nahezu des gesamten Baugebietes Eden nur Vorteile, den Anliegern der umliegenden Wohngebiete nur Nachteile bringen würde. Damit kann von einer gerechten Abwägung zwischen den unterschiedlichen Interessen nicht mehr die Rede sein.

7.4 Landschaftsplanerische Bewertung

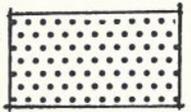
Die Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eden“ Teil B sind in hohem Umfang versiegelt. Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes wird die Versiegelung stark reduziert, d.h. es tritt eine erhebliche Verbesserung ein. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bad Soden am Taunus, März 2000

Anlagen



LIEGENSCHAFTSVERW. BAD SODEN /T.S.
(ERBENGEMEINSCHAFT FIRMA "EDEN")



C

B

Wiesbadener Weg

Südstraße

Fl. 36

Anlage

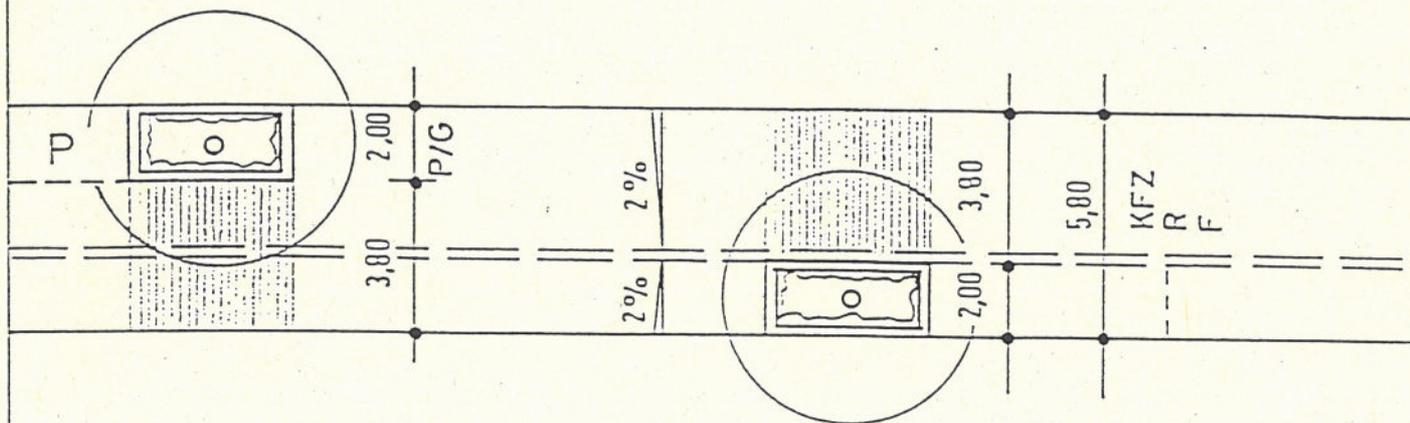
Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme:

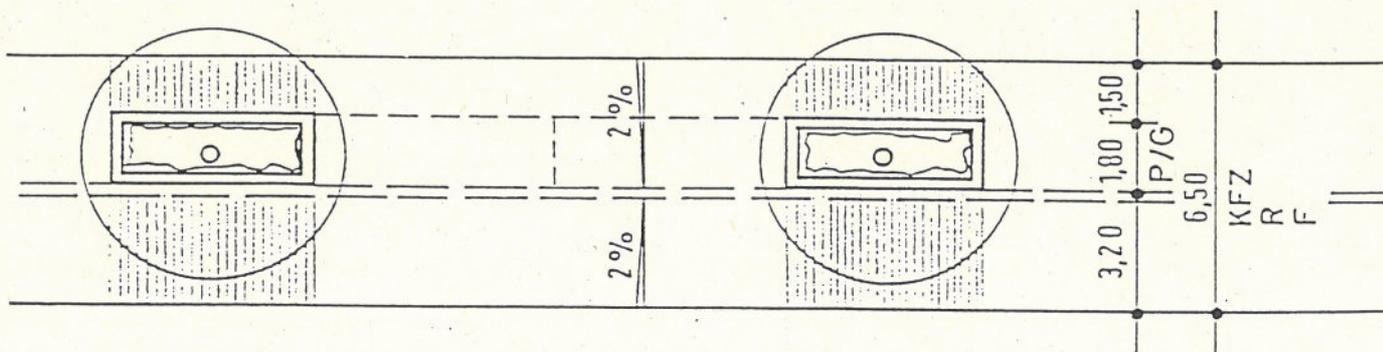
Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 54 "Eden", Bad Soden am Taunus, Gesamtgebiet Entwurf

Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
02.500 Heckenpflanzung heimisch, Innenbereich	25	---	1 105	---	27 625
03.120 Streuobstwiese neu angelegt	31	---	6 775	---	210 025
04.110 Einzelbaum, heimisch od. standortgerecht, Obstbaum	31	972*	24*	30 132	744
04.120 Einzelbaum, nicht heimisch od. standortgerecht	26	198*	---	5 148	---
09.120 Kurzlebige Ruderalflur	23	220	---	5 060	---
10.510 Sehr stark oder					
10.520 völlig versiegelte Flächen	3	9 590	7 900	28 770	23 700
10.530 Wassergeb. Fläche, befestigte Fläche m. Versickerung	6	345	3 835	2 070	23 010
10.610 bewachsener Feldweg	21	1 095	---	22 995	---
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	8 625	---	25 875	---
10.715 Dachfläche nicht begrünt, mit Wassernutzung	6	---	11 825	---	70 950
11.131 Acker, intensiv genutzt	13	390	---	5 070	---
11.211 Grabeland, Einzelgärten	14	1 155	---	16 170	---
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	23 600	15 930	330 400	223 020
11.225 Wiese im besiedelten Bereich	21	4 185	1 835	87 885	38 535
* : wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet					
Summe / Übertrag		49 205	49 205	559 575	617 609
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: Überschuß 58 034 Punkte	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung:..... Grundstücksbereitstellung:..... Technische Baumaßnahme:..... Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	

WIESBADENER WEG



PLANWEG



GÜNTER RADEMACHER + PARTNER

FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

ZUM QUELLENPARK 45 · 65812 BAD SODEN AM TAUNUS · TEL. 06196/21825



WOHN PARK 'EDEN' BAD SODEN

31.10.94

GE

M 1:200

Anlage

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: **Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 54 "Eden", Teilbereich A, Bad Soden am Taunus**
Entwurf

Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
03.120 Streuobstwiese neu angelegt	31	---	5 650	---	175 150
04.110 Einzelbaum, heimisch od. standortgerecht, Obstbaum	31	497*	24*	15 405	744
04.120 Einzelbaum, nicht heimisch od. standortgerecht	26	128*	---	3 328	---
10.510 Sehr stark oder					
10.520 völlig versiegelte Flächen	3	5 350	4 260	16 050	12 780
10.530 Wassergeb. Fläche, befestigte Fläche m. Versickerung	6	275	2 370	1 650	14 220
10.610 bewachsener Feldweg	21	735	---	15 435	---
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	5 875	---	17 625	---
10.715 Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwassernutzung	6	---	5 960	---	35 760
11.131 Acker, intensiv genutzt	13	390	---	5 070	---
11.211 Grabeland, Einzelgärten	14	1 155	---	16 170	---
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	10 490	8 380	146 860	117 320
11.225 Wiese im besiedelten Bereich	21	4 185	1 835	87 885	38 535
* : wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet					
Summe / Übertrag		28 455	28 455	325 480	394 509
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: Überschuß 69 029 Punkte	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung:..... Grundstücksbereitstellung:..... Technische Baumaßnahme:..... Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	

Anlage

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme:

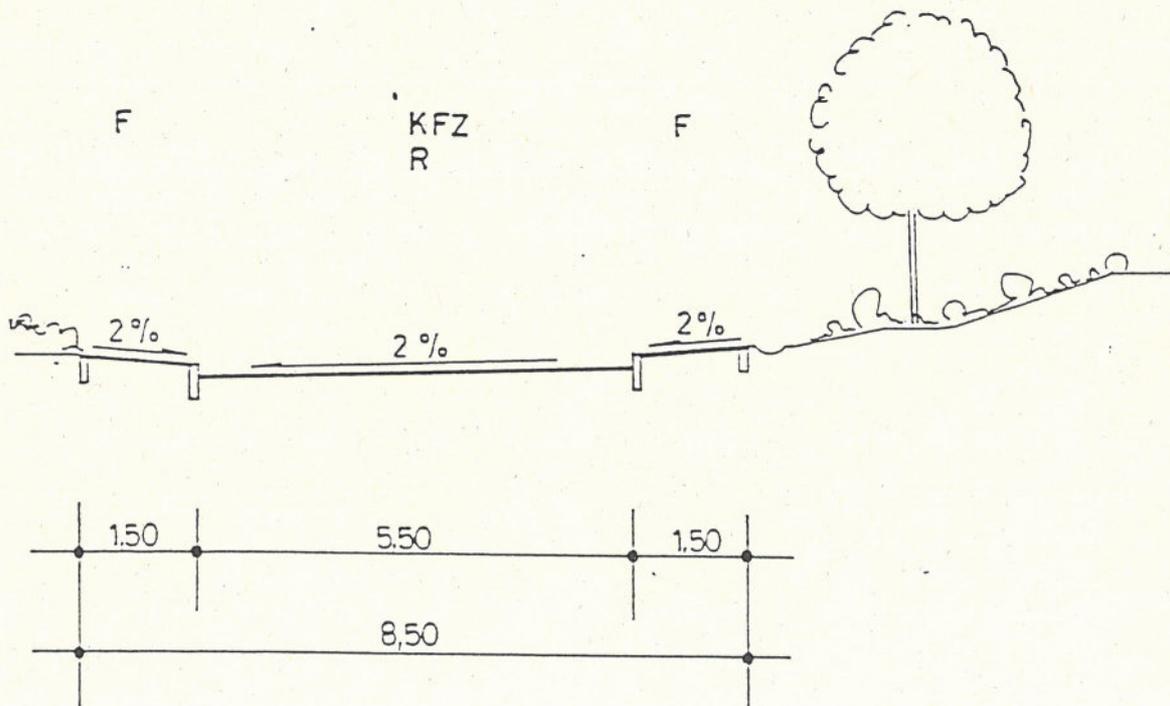
Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 54 "Eden", Teilbereich B, Bad Soden am Taunus
Entwurf

Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
02.500 Heckenpflanzung heimisch, Innenbereich	25	---	1 105	---	27 625
03.120 Streuobstwiese neu angelegt	31	---	1 125	---	34 875
04.110 Einzelbaum, heimisch od. standortgerecht, Obstbaum	31	475*	---	14 725	---
04.120 Einzelbaum, nicht heimisch od. standortgerecht	26	70*	---	1 820	---
09.120 Kurzlebige Ruderalflur	23	220	---	5 060	---
10.510 Sehr stark oder					
10.520 völlig versiegelte Flächen	3	4 240	3 640	12 720	10 920
10.530 Wassergeb. Fläche, befestigte Fläche m. Versickerung	6	70	1 465	420	8 790
10.610 bewachsener Feldweg	21	360	---	7 560	---
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	2 750	---	8 250	---
10.715 Dachfläche nicht begrünt, mit Wasserverwendung	6	---	5 865	---	35 190
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	13 110	7 550	183 540	105 700
* : wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet					
Summe / Übertrag		20 750	20 750	234 095	223 100
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: Defizit: 10 995 Punkte	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung:..... Grundstücksbereitstellung:..... Technische Baumaßnahme:..... Biologische Baumaßnahme:			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	

VERBINDUNGSSTRASSE

REGELQUERSCHNITT

ENTWURFSPROFIL :
TRENNUNGSPRINZIP



GÜNTER RADEMACHER + PARTNER

FREISCHAFFENDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

ZUM QUELLENPARK 45 · 65812 BAD SODEN AM TAUNUS · TEL. 06196/21825



WOHN-PARK 'EDEN'

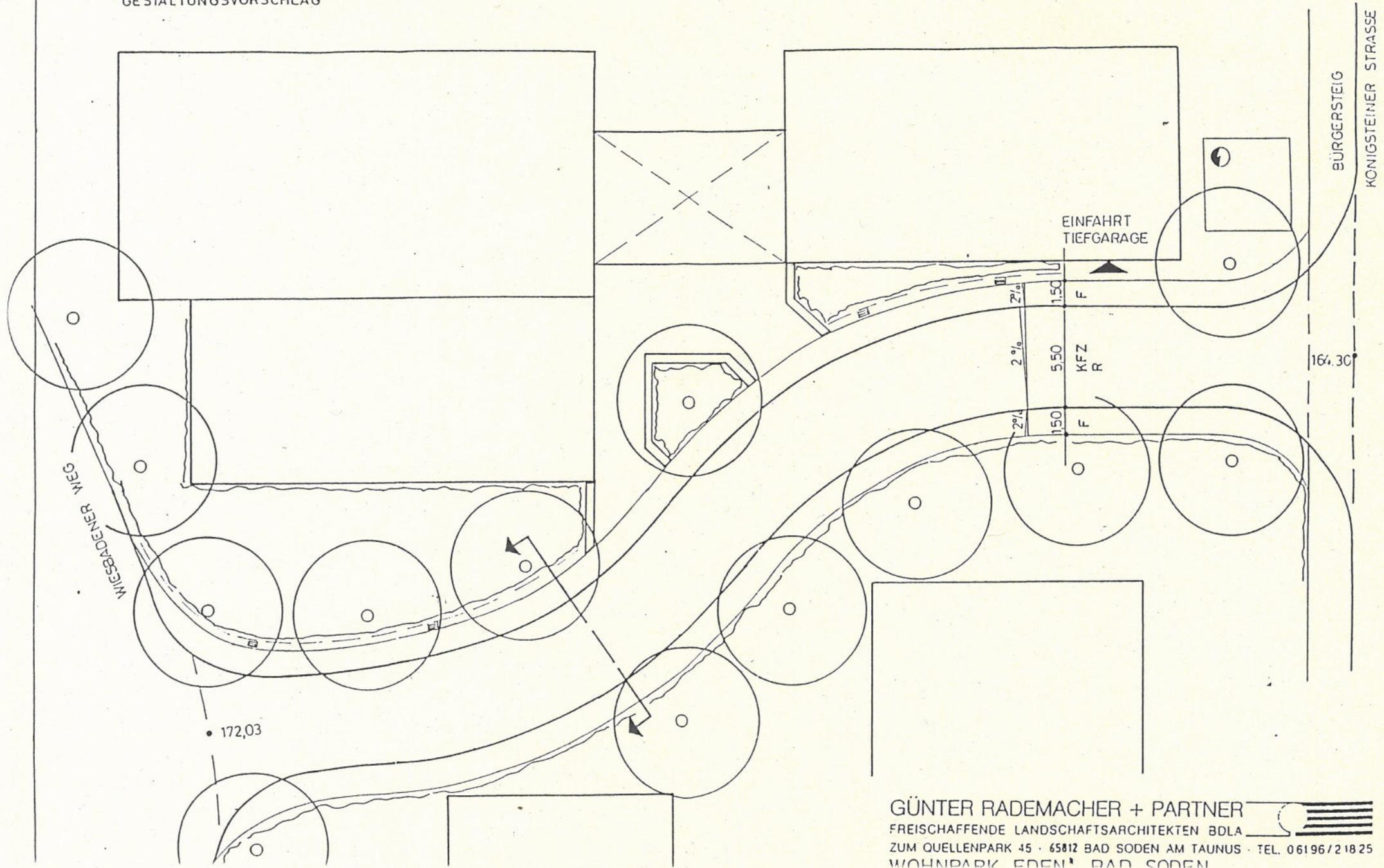
BAD SODEN

8.3.95

GE

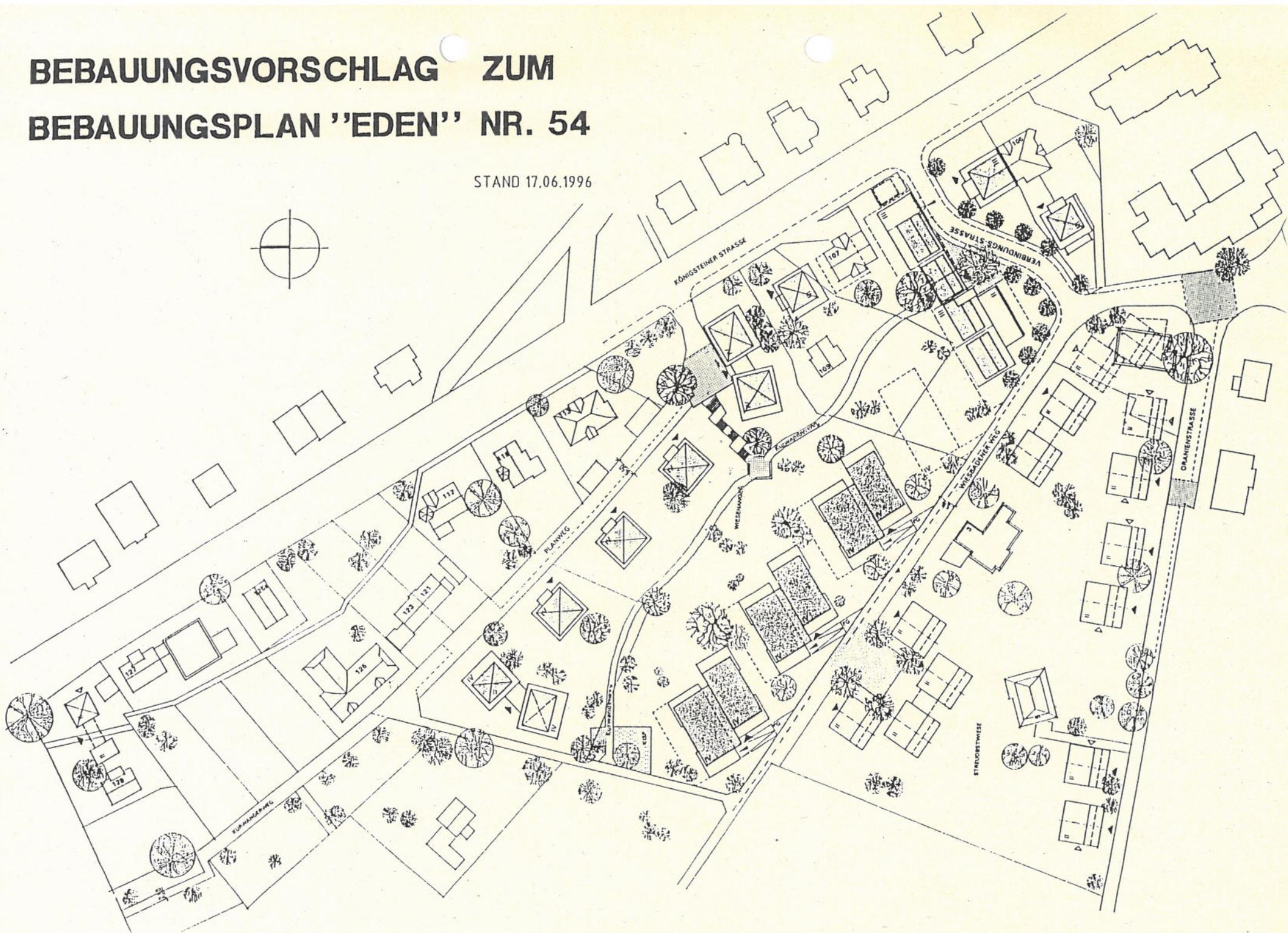
M 1:100

VERBINDUNGSSTRASSE
GESTALTUNGSVORSCHLAG

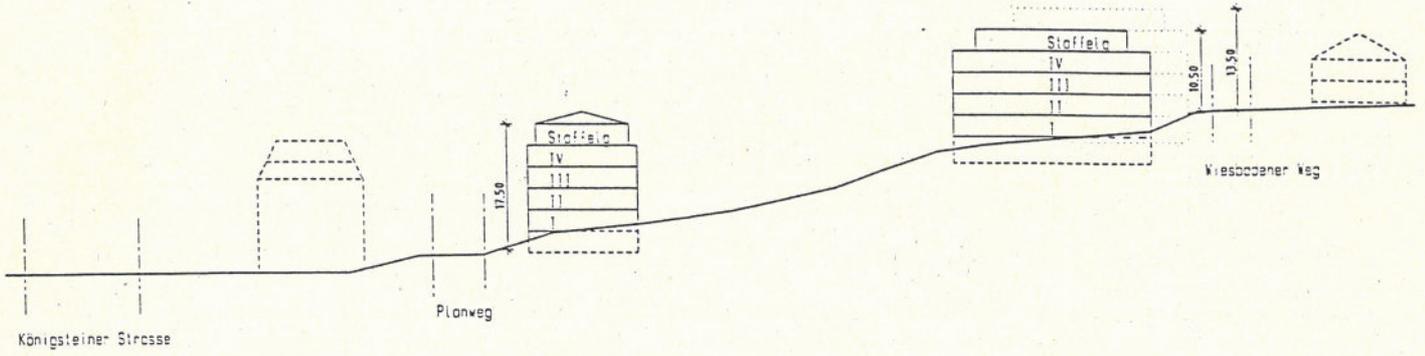


BEBAUUNGSVORSCHLAG ZUM BEBAUUNGSPLAN "EDEN" NR. 54

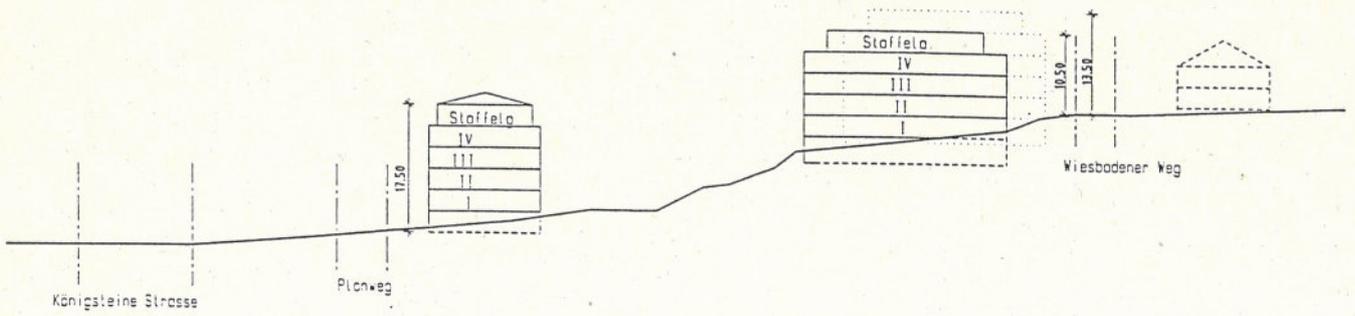
STAND 17.06.1996



SYSTEMSCHNITT 1



SYSTEMSCHNITT 2



SYSTEMSCHNITT 3

