

S+P ARCHITEKTEN+STADTPLANER BISHER: DR. SCHIRMACHER+PARTNER
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL 06196 98018 FAX 97074



BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SODEN NR. 59 „ORANIENSTRASSE, KÖNIGSTEINER STRASSE, KLEINER HETZEL“

BEGRÜNDUNG

Stand: Oktober 2002

INHALT	SEITE
1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsgrundlagen	2
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	2
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Landschaftsplan	3
3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	3
4. Anlaß der Planung und bisheriges Verfahren	3
5. Bestandsanalyse	5
5.1 Lage und Landschaft	5
5.2 Bebauung und Nutzung	5
5.3 Verkehr	6
5.4 Versorgung	6
5.5 Grünordnung	7
5.6 Wertung	7
6. Ziele der Planung	8
7. Planungskonzept	8
7.1 Art und Maß der Nutzung	8
7.2 Verkehr	10
7.3 Ver- und Entsorgung	11
7.4 Grünordnung	12
7.5 Zusammenfassung	12
8. Erhaltungssatzung	12

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfasst sehr unterschiedliche Baugebiete: Teile des alten Stadtkerns (Zum Quellenpark, Königsteiner Straße), Villenbebauung und Hochhäuser an der Königsteiner Straße sowie einen Teil der Villenbebauung des Dachbergs (Paulinenstraße und Oranienstraße). Eingeschlossen ist eine größere Grünfläche und Parkanlage. Hauptgrenzen sind im Osten die Königsteiner Straße, im Westen die Oranienstraße und im Süden das Grüngelände Kleiner Hetzel.

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt 7,5 ha.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WOBauIG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479), in Kraft am 1. Mai 1993.

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung v. 1. April 1993 (GVBl. 1992 I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1998 (GVBl. I, S. 562).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775, 793).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 890), zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823).

3. Planungsgrundlagen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 ist das Gebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Bad Soden ist für den größten Teil des Plangebietes W (Wohnbauflächen) ausgewiesen, für einen kleinen Teil im Südosten (Zum Quellenpark/Königsteiner Straße) M (Gemischte Bauflächen) und Grünflächen (Parkanlagen etc.) für den nördlichen Teil des Kleinen Hetzel.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist seit dem 13.12.2000 genehmigt. Dieser stellt im Bereich des Plangebietes „Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“ mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ dar und westlich der Oranienstr. 8 bis 14 „Grünfläche – Wohnungsferne Gärten“.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Überprüfung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Verbindung mit § 245 c BauGB nicht erforderlich ist.

4. Anlass der Planung und bisheriges Verfahren

Am 6. Dezember 1995 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 59 „Königsteiner Straße, Oranienstraße und Kleiner Hetzel“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird östlich von der Königsteiner Straße, im Westen von der Oranienstraße und im Südwesten und Süden vom Gebiet „Im Kleinen Hetzel“ begrenzt. Außer der Oranienstraße liegen sonst keine der vorgenannten Begrenzungen selbst im Plangebiet.

Begründung:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die teilweise ungeplanten Bereiche entlang der Königsteiner Straße einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. In den anderen Bereichen soll durch eindeutige Festlegungen zur Bebauung eine größere Rechtssicherheit aller Betroffenen erreicht werden.

An Anlehnung an den Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt werden im Plangebiet überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt, lediglich entlang der Königsteiner Straße wird ein kleiner Bereich in Richtung Innenstadt als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Mit dem Beschluss ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dachberg Südhang“ (Rechtskraft 16.08.1979) verbunden, und zwar für die Parzellen an der Oranienstraße und der Paulinenstraße vom Lahnweg bis Königsteiner Straße. Gemäß Zielen der Planung reduziert sich hier das Maß der Nutzung.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 (3) BauGB ist erforderlich geworden, da Verdichtungstendenzen die Gebietscharakteristik zu zerstören drohen. Die typische Einfamilienhausbebauung der gehobenen Wohnlage wird durch Mehrfamilienhausanlagen verdrängt. So entstanden z.B. auf fünf Grundstücken an der Oranienstraße von 1990 bis 1996 41 neue Wohneinheiten statt bisher nur drei!

Nicht nur über die Nutzung sind dem Gebiet als Gesamtheit Grenzen in der Kapazität gesetzt, sondern auch in Verkehrsnetz und Wasserversorgung. Nach Verkehrsgutachten bietet das Netz noch Reserven von maximal 40 %. Aus der Stellungnahme des Tiefbauamtes zur Wasserversorgung liegt die maximale Einwohnerdichte im Plangebiet bei 50 Personen/ha.

Der Auftrag zur Ausarbeitung der Bebauungspläne wurde dem Büro S+P Architekten und Stadtplaner am 16. Juli 1998 vom Magistrat der Stadt Bad Soden erteilt.

Die Vorentwürfe wurden gemäß § 3 (1) BauGB in der öffentlichen Veranstaltung am 18. März 1999 im Bürgerhaus Neuenhain den Bürgern vorgestellt. Außerdem erfolgte vom 19. März bis 09. April 1999 die öffentliche Auslegung. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (1) BauGB vom 05. Mai 1999 bis 09. Juli 1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß eingegangener Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf geändert, so dass eine erneute Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB notwendig geworden ist.

5. Bestandsanalyse

5.1 Lage und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt. Der größte Teil gehört zum Dachberg. Eingeschlossen sind die nördlichen Ausläufer des Kleinen Hetzel, einer Grünfläche am Fuße des Dachbergs, die meist aus Obstwiesen besteht. Dazu gehört auch der mit zahlreichen wertvollen Bäumen bestandene Park des Elisabethenheimes (s. Bestandsaufnahme des Büros Rademacher und Partner). Der Rest des Gebietes gehört zum Teil zur Innenstadt und zum Teil zum ehemaligen Kurgebiet. Die Höhenentwicklung verläuft von 145 m (Straße Zum Quellenpark) bis 188 m (obere Oranienstraße). Das Gefälle zwischen Oranienstraße und Paulinenstraße beträgt 10 % bis 15 %, unterhalb der letzteren z.T. noch mehr. Besonders die zum Dachberg gehörenden Baublocks sind noch stark durchgrünt. Altlasten existieren nicht im Plangebiet. Eine entsprechende Überprüfung blieb ohne Ergebnis.

5.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bis auf zwei Grundstücke an der Paulinenstraße und die inneren Park- und Grünflächen vollständig bebaut, mit Substanz aus fast allen Epochen der Geschichte Bad Sodens. An der Straße Zum Quellenpark und an der Königsteiner Straße herrschen immer noch Kurvillen vor. Wegen ihrer architektonischen Qualität und ihrer guten Erhaltung stehen einige unter Denkmalschutz, und zwar innerhalb von Gesamtanlagen, und zwar an der Königsteiner Straße und an den Straßen Am Kleinen Hetzel/Zum Quellenpark. Außerhalb dieser Gebiete ist die Villa Epting (ehemals Schulamt des Kreises), Oranienstraße 13 in die Denkmalliste eingetragen.

Die Mehrheit der Bauten stammt aus den Nachkriegsjahren. An der Königsteiner Straße wurden zwischen die Kurvillen wenig passende fünf- bis sechsgeschossige Wohnhochhäuser gestellt.

Die Einfamilienhausgegend Oranienstraße/Paulinenstraße erfuhr in letzter Zeit Veränderungen durch größere Wohnanlagen, mit bis zu zehn Wohnungen, vorher waren es nur eine oder zwei. Obwohl diese Neubauten sich innerhalb der Grundflächenzahl (GRZ) der BauNVO bewegen, sind sie wegen ihrer massiven Wirkung städtebauliche Fremdkörper für die gewachsene Umgebung. Berechnungen der GRZ und GFZ (Geschoßflächenzahl) für das Teilgebiet Oranienstraße/Eptingweg/Paulinenstraße ergaben Werte von GRZ 0,1 bis 0,2 für ältere Bebauung und GRZ 0,27 bis 0,33 für neuere. Auch durch Grundstücksteilung entstehen höhere Werte, z.B. GRZ 0,37 für Eptingweg 1.

Die offene Bauweise ist die Regel, geschlossene nur im Block an der Straße Zum Quellenpark.

Im Dachbergviertel gibt es fast nur Wohngebäude. An der Königsteiner Straße und an der Straße Zum Quellenpark herrscht dagegen Mischnutzung vor - größtenteils Büros, aber auch Läden, Gastronomie und das einzige Kino der Stadt. Außerdem das Elisabethenheim mit sehr großem Flächenanteil.

5.3 Verkehr

Die Königsteiner Straße (L 3266) ist eine alte, schnurgerade Verkehrsader vom Main (Höchst) in den Taunus. Sie ist mit 12.000 Fahrzeugen pro Tag in diesem Abschnitt stark belastet (Verkehrsrahmenplan 1988, planungsgruppe 4, Berlin). Die Spitzenbelastung nachmittags betrug 1994 am Knoten Königsteiner Straße/Oranienstraße (Gutachten Burgholzer und Trieb, 1994) 1200 KFZ/Stunde.

5.4 Versorgung

Trinkwasser

Laut ausführlichem Exposé der Stadtwerke Bad Soden ist der Trinkwasserbedarf gedeckt. Der größte Teil des Gebietes liegt in der Hochzone Bad Soden (Hochbehälter Gickels), die Straßen Zum Quellenpark und Am Kleinen Hetzel sind der Tiefzone Bad Soden zugerechnet (Hochbehälter Dachberg).

Hier wird verwiesen auf das Exposé der Abteilung Tiefbau des Fachbereichs III Bau und Technik (ehemals Tiefbauamt, Amt 66). Siehe Anlage zur Begründung.

Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist für das gesamte Gebiet gewährleistet.

Wasserschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III A der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I - III - Wasserwerk I an der Sulzbacher Straße - der Stadt Bad Soden am Taunus.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der weiteren quantitativen Heilquellenschutzzone C sowie in der qualitativen weiteren Schutzzone III der Stadt Bad Soden am Taunus. Zusätzlich liegt der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes in der engeren quantitativen Schutzzone B 2 des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Soden am Taunus.

Abwasser

Das Gebiet wird teils im Mischsystem, teils im Trennsystem entwässert. Genaues siehe Exposé der Stadtwerke. Wesentliche Kernpunkte sind folgende Grenzwerte: a) Versiegelung der einzelnen Grundstücke einschließlich Stellplätzen maximal 40 % und b) Einwohnerdichte von maximal 50 Einwohner/ha bzw. 80 % und 120 EW/ha im südlichen Mischgebiet.

5.5 Grünordnung

(Dipl.-Ing. Günter Rademacher)

Das Gebiet ist von Bebauung (überwiegend 1- und 2-Familienhäuser) mit den typischen Hausgärten geprägt. Auffällig ist auf vielen Grundstücken der extrem hohe Anteil an immergrünen Gehölzen und Koniferen, besonders auch blaue und gelbe Sorten. Bei den Laubgehölzen handelt es sich oft um „Exoten“. Im Bereich zwischen Oranienstraße, Paulinenstraße und Eptingweg ist dies darauf zurückzuführen, daß sich dort früher eine Gartenanlage der Hoechst AG befand. Die noch vorhandenen Bäume sind jedoch oft in einem schlechten Zustand. Heimische Großbäume sind in eher geringem Maße anzutreffen.

Bemerkenswert und unbedingt erhaltenswert ist die zum Elisabethenheim, Königsteiner Straße 81, gehörende Parkanlage auf den Flurstücken 30/11 und 38/11, die eine Vielzahl sehr großer, prägender Bäume und Baumgruppen aufweist.

5.6 Wertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schneidet aus dem Stadtgebiet sehr unterschiedlich strukturierte Flächen aus - Wohnviertel Dachberg, klassizistischer Straßenzug Königsteiner Straße und Innenstadtblock an der Straße Zum Quellenpark. Entsprechend unterschiedlich sind Art und Maß der Nutzung.

Im Dachbergviertel haben die Verdichtungstendenzen der letzten Jahre bereits zu wesentlichen Störungen nicht nur des Gesamtbildes, sondern auch für Anwohner geführt. Die Regelung von Neubauvorhaben über § 34 BauGB hat sich als wenig verträglich mit dem Charakter des Gebietes erwiesen. Einfamilienhäuser werden durch Anlagen mit fünf, acht, zehn oder zwölf Wohnungen ersetzt, so dass die frühere städtebauliche Einheit in der Oranienstraße und der Paulinenstraße, beide Male bis zum Eptingweg, im Begriff ist zu verschwinden.

Derartige Größenordnungen lassen sich auf Dauer weder mit dem Charakter des Gebietes vereinbaren, noch mit der Kapazität der vorhandenen Verkehrs- und Versorgungsanlagen. Gemäß Verkehrsgutachten des Büros Burgholzer und Trieb (1994) hat der Knoten Königsteiner Straße/Oranienstraße hinsichtlich der Verkehrsmengen noch Reserven von maximal 40 %. Das würde eine obere Grenze der Wohnungszahl von (135 + 40 %) 190 bedeuten. Auch aus der Stellungnahme des Tiefbauamtes zur Wasserentsorgung ergeben sich Grenzen für die Verdichtung des Gebietes. Danach darf die Einwohnerdichte im Plangebiet 50 Personen/ha nicht überschreiten. Das entspricht etwa 20 Wohneinheiten/ha.

Noch überwiegen allerdings, auch im meistbetroffenen Block C, die Ein- oder Zweifamilienhäuser. Sie sind noch entscheidend für den Gebietscharakter.

Der Wert der alten Kurvillen ist offensichtlich stärker in das allgemeine Bewusstsein gerückt. Sie stehen nach Landesrecht zum Teil unter Denkmalschutz. Einige wurden vorbildlich restauriert. Dieses für die Kurstadt Bad Soden typische Erbe soll über das Denkmalrecht hinaus gemäß § 172 BauGB - Erhaltungssatzung - geschützt werden.

6. Ziele der Planung

Entsprechend Gebietscharakteristik sind die Ziele sehr unterschiedlich. Für das Dachbergviertel soll ein Planrecht geschaffen werden, das den Bau weiterer großer Wohnanlagen unterbindet.

Hauptziel ist die Erhaltung des Gebietscharakters, sowohl hinsichtlich Art und Maß der Nutzung als auch des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

In diesem Rahmen soll eine maßvolle Nachverdichtung möglich sein. Überdimensionale Geschoßbauten mit überdurchschnittlich vielen Wohnungen sollen verhindert werden. Die Regel wird das ein- oder zweigeschossige Gebäude für ein oder zwei Familien sein.

Das parkähnliche Aussehen soll auch in Zukunft bestimmend für das Wohngebiet Dachberg sein. Der wertvolle Baumbestand ist zu schützen. Neubauten sind in den Grünbestand einzufügen.

In den historischen Bereichen soll möglichst umfassend der Schutz der alten Kurvillen und anderer erhaltenswerter Bauten vorbereitet werden.

Die Art der Nutzung bleibt unverändert.

7. Planungskonzept

7.1 Art und Maß der Nutzung

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist für den Dachberg und die Grundstücke ab Königsteiner Straße 85 W (Wohnbauflächen) ausgewiesen, für den Rest des Plangebietes M (Gemischte Bauflächen). Im Bebauungsplan wird die Grenze zwischen den Nutzungsarten nach Norden verschoben. Das Mischgebiet wird entlang der Königsteiner Straße bis zur Hausnummer 91 einschließlich verlängert, da hier a) die Art der Nutzung mehr einem Mischgebiet als einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht und b) eine städtebauliche Umstrukturierung nicht geplant ist. Die rückwärtigen Hausnummern Königsteiner Straße 89a/89b und 91a bleiben im Allgemeinen Wohngebiet.

Um das Wohnen im Mischgebiet nicht völlig zu verdrängen, wird in den textlichen Festsetzungen eine geschossweise Gliederung der Art der Nutzung gemäß § 1 (7) BauNVO vorgenommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurden, außer für die Grundstücke an der Königsteiner Straße, zum Schutz des Gebietscharakters planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine adäquate Entwicklung des Wohnquartieres Dachberg gewährleisten sollen. Gemäß § 9 (1) 6. BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt. Auch einer weiteren Verdichtung durch Parzellenteilung soll entgegengewirkt werden. Je nach Typik der Teilgebiete wird für diese gemäß § 9 (1) 3. BauGB die Mindestgröße der Baugrundstücke festgelegt. Zur Vermeidung gebietsfremder Hausformen wird festgesetzt, dass Baukörper ab 18 m Länge in Abschnitte bis 15 m zu gliedern sind.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie GRZ und GFZ richten sich nach dem Bestand. Maximal sind zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch Höhenbegrenzung sollen Staffelgeschosse vermieden werden. Diesem Zweck dient auch die Maßgabe, dass alle Geschossflächen (auch von Nichtvollgeschossen) in die GFZ einzurechnen sind. Letztere und die GRZ sind gemäß Bestand in einigen Teilgebieten auf ca. 75 % der Maximalwerte der BauNVO festgelegt.

Die bestehende fast ausschließliche Wohnfunktion soll weitestgehend erhalten werden. Entsprechend werden die textlichen Festsetzungen abgefasst. Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO werden die in § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein, außer Wohngebäuden, und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO. Sie werden zugelassen, jedoch nur in einem Geschoss und nur bis zu einer Nutzfläche von 80 m². Von einer Ausweisung als „Reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 3 BauNVO wurde abgesehen, da 1. die dort gültigen Lärmrichtpegel dem Bestand in diesem Gebiet teilweise nicht entsprechen und 2. nicht störende Betriebe möglich bleiben sollen. Beispiel: Ein Eigentümer betreibt sein Büro im eigenen Wohnhaus, das heißt, daß die Nutzung der Wohnung für gewerbliche Zwecke in geringem Umfang nicht völlig ausgeschlossen werden soll.

Die bebaubaren Flächen sind so konzipiert, dass erstens Bauten gleicher Art (z.B. an der Straße oder in der Tiefe des Grundstücks) zusammengefasst werden und zweitens Baumgruppen und Einzelbäume geschützt werden. Bei einzelnen Grundstücken wird eine Neuordnung vorgeschlagen, die nicht immer bestehende Gebäude in ihrer Gesamtheit erfasst. Sie sind jedoch durch Bestandschutz gesichert, d.h. die gegenwärtige bauliche Anlage und deren Nutzung ist geschützt.

Der Eigentümer oder Betrieb hat Anspruch auf die Genehmigung von Folgemaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktion: Reparatur, Änderungen oder Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß. Der Bestandschutz erlischt mit der Zerstörung des Bauwerks. Der Neubau ist dann nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten.

Die Bauflächen für die Anwesen Oranienstraße 15, 17, 19 und 21 sind kammartig geordnet vorgesehen. Dies verfolgt das Ziel, sowohl eine Neubebauung, als auch eine Erhaltung der kleinen Serienhäuser aus der Nachkriegszeit zu ermöglichen, bzw. auch bei zu erwartenden Erweiterungen durch rückwärtigen Anbau oder zusätzliche rückwärtige Bauten (kammartig) den bestehenden Siedlungscharakter der Anlage zu erhalten.

Für den größten Teil des Plangebietes ist gemäß Bestand offene Bauweise festgelegt. Ausnahmen bilden Parzellen mit historischer Bebauung. An der Königsteiner Straße stehen Hofgebäude auf der Grenze (geschlossene Bauweise) und an der Straße Zum Quellenpark teils an der Grenze, teils frei (besondere Bauweise). Als Maßnahme gegen die Versiegelung offenen Bodens dürfen Garagen, soweit sie nicht gesondert ausgewiesen sind, und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb bebaubarer Flächen errichtet werden.

7.2 Verkehr

Fahrender Verkehr

Im Verkehrsrahmenplan 1988 (Planungsgruppe 4, Berlin) ist die Königsteiner Straße (Grenze zum Plangebiet) als örtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft, die Oranienstraße als Sammelstraße und die Paulinenstraße als Anliegerstraße. Die beiden letztgenannten sollten, wie auch alle anderen auf dem Dachberg, falls es zu Umbaumaßnahmen kommen sollte, gleichartig gestaltet werden, um den einheitlichen Charakter des Gebietes zu fördern.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird der Fußweg ausgewiesen: am Südrand von der Paulinenstraße hoch zur Oranienstraße (Lahnweg).

Ruhender Verkehr

Generell werden die Kraftfahrzeuge zu ebener Erde in Garagen oder auf Stellplätzen geparkt. Nur in den neueren Mehrfamilienhausanlagen sind Tiefgaragen angeordnet.

In der quantitativen Heilquellenschutzzone B2 dürfen keine Tiefgaragen gebaut werden. Das sind die Grundstücke an den Straßen „Am kleinen Hetzel“ und „Am Quellenpark“ sowie Königsteiner Straße 79 bis 87. Die Schutzzone ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Verkehrslärm, Immissionen

Im April 1994 wurde vom Akustikbüro Göttingen eine schalltechnische Untersuchung für die Königsteiner Straße durchgeführt. Einzelne Messwerte für den Bebauungsplan Nr. 59 können der Anlage 2 entnommen werden: Im Abschnitt 7, Königsteiner Straße zwischen Kronberger Straße und Parkstraße, beträgt der Emissionspegel am Tage 63,5 dB(A), in der Nacht 53,6 dB(A). Eine Berechnung bezüglich verschiedener Geschosshöhen und verschiedener Abstände von der Königsteiner Straße wurde für den Abschnitt zwischen den Hausnummern 83 und 85 vorgenommen. Die Pegel steigen zu den Obergeschossen und nehmen mit der Entfernung allmählich ab (Gutachten Tabelle 7, S 23). Ebenfalls auf Seite 23 wird festgestellt, dass die Immissionsbelastung weitestgehend unter den Orientierungswerten gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für Mischgebiete bleibt und Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV. in WA-Gebieten für die Bebauung ab zweiter Reihe eingehalten werden.

Gemäß Lärmkarten dieses Gutachtens werden im Planteil und im Textteil Festsetzungen zu den einzelnen Lärmpegelbereichen getroffen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB haben die Stadtwerke Bad Soden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine detaillierte Stellungnahme zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung abgegeben. Zum Teil wurde darauf schon unter Pkt. 5.4 Bestandsanalyse, Versorgung eingegangen.

Der jetzige Wasserbedarf, der bei 140 l/Tag/ Einwohner netto bzw. 170 l/Tag/Einwohner brutto (Verlust und Eigenbedarf Stadtwerke) wird durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gedeckt. Der geringfügige Zusatzbedarf aus der Verdichtung im Plangebiet ist im Hinblick auf die freien Kapazitäten des Wasserlieferungsvertrages für die Hochzone Bad Soden gedeckt.

Die Wasserschutzgebiete sind als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Für die gesamte Stadt Bad Soden liegt ein genereller Entwässerungsentwurf von 1981 vor. Außerdem eine Schmutzfrachtsimulation von 1997. Die Einleiterlaubnis wurde am 16.06.1994 vom Regierungspräsidenten Darmstadt erteilt.

Die Entwässerung erfolgt teils im Misch-, teils im Trennsystem. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist nur gewährleistet, wenn nicht mehr als 40 % der Grundstücksflächen versiegelt werden und die Einwohnerdichte 50 EW/ha nicht übersteigt. Das entspricht ca. 20 bis 30 WE/ha, je nach Größe der vorhandenen plus der zusätzlich möglichen Wohnungen. Außerdem hängt die Zahl der Einwohner von den weiterhin steigenden Flächenstandards pro Person ab.

Eine Ausnahme bildet das Teilgebiet zwischen der Straße Zum Quellenpark, Am Kleinen Hetzel bis zur Liegenschaft Königsteiner Straße 87. Hier können Versiegelungsgrade von 80 % und eine Einwohnerdichte von 120 Einwohner/ha entwässerungstechnisch zugelassen werden.

7.4 Grünordnung

Über die Liste erhaltenswerter Bäume und über die textlichen Festsetzungen hinaus sind in diesem bereits bebauten Gebiet keine weiteren planerischen Aussagen erforderlich. Soweit Bäume innerhalb bebaubarer Flächen liegen, gilt hierfür, daß diese Bäume möglichst erhalten werden sollen. Ist dies im Falle einer Neubebauung nicht möglich, so sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle zwingend vorgeschrieben.

7.5 Zusammenfassung

Aufgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Sicherung der Eigenart des Baugebietes.

Auf dem Dachberg soll der Trend zu unverträglicher Verdichtung, der zu gestalterischen und funktionalen Störungen führt, gestoppt werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn künftige Neubauten sich in den bestehenden städtebaulichen Rahmen einfügen. Sowohl die Verdichtung durch immer größere Wohnanlagen oder durch immer kleinere Parzellen muß verhindert werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit die Anzahl der Wohnungen zu beschränken und Mindestgrößen für die Baugrundstücke festzusetzen.

All diese Planungsinstrumente konservieren nicht den Bestand, sondern zielen auf eine nachhaltige Entwicklung des Wohngebietes Dachberg.

In den historischen Teilgebieten haben die planungsrechtlichen Festsetzungen die Aufgabe den Bestand zu sichern.

8. Erhaltungssatzung

Die Kurvillen der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts sind Zeugnis einer der bedeutendsten Epochen der Bad Sodener Geschichte. Im 19. Jahrhundert genoss das Bad internationalen Ruf und beherbergte Persönlichkeiten aus ganz Europa. Auf deren Bedürfnisse waren Hotels, Wohnhäuser und Kurgebäude zugeschnitten. Es entstand das für das Kurbad typische klassizistische Stadtbild. Hauptachse war die Königsteiner Straße mit zahlreichen Hotels und aufwendig gestalteten Villen. Erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ging die städtebauliche Geschlossenheit, vor allem der Königsteiner Straße, verloren. Trotzdem läßt sich am erhaltenen Bestand dieser Bäderkultur die frühere Bedeutung Bad Sodens noch vielfach im Stadtbild nachvollziehen.

Gemäß Denkmalschutzgesetz § 2 Abs. 2 Pkt. 1. sind in der Innenstadt mehrere Gesamtanlagen festgelegt, die vor allem die verschiedenen Kurparks mit der angrenzenden Bebauung einbeziehen. Im Bebauungsplan Nr. 59 sind dies zwei: Königsteiner Straße 79 bis 89 und Am kleinen Hetzel (z.T.). Der Denkmalschutz erstreckt sich somit nur auf den Kern des historischen Stadtbildes.

Um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken ist es jedoch erforderlich, den Schutz weiter auszudehnen, um alle historischen Bauten und deren Umgebung erfassen zu können.

Durch die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB werden Gebiete bezeichnet, in denen zu Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Abbruch, die Änderung und die Errichtung von Gebäuden der Genehmigung bedürfen. Dadurch wird erreicht, dass historische Bauten, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, aber trotzdem für die Vollständigkeit des Straßenbildes Bedeutung haben, gesichert sind. Dies betrifft z.B. die Straße Zum Quellenpark, deren Nordseite (trotz Kino) noch einen recht einheitlichen Eindruck vermittelt oder auch die Königsteiner Straße an der Einmündung der Oranienstraße. Das historische Gebäude Paulinenstraße 2 steht an städtebaulich exponierter Stelle und bestimmt daher das gesamte Straßenbild, obwohl es architektonisch einfach gestaltet ist.

Die Satzungsregelungen gemäß § 172 BauGB sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

S+P Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Roland Fromme