

I. Ausgangssituation

Für das Gebiet, das mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 6 abgedeckt wird, existiert ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Erweiterung des Siedlungsgebietes an der Unteren Königsteiner Straße" in Bad Soden, der am 30.10.1962 Rechtskraft erlangt hatte sowie ein Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 6 (neu) für das Gebiet Untere Königsteiner Straße der seit dem 21.05.1976 rechtskräftig ist. Sowohl auf der Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1962 als auch auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 (neu) vom 21.05.1976 wurde die Bebauung im Plangebiet zum größten Teil bereits vollzogen. Da mit dem neuen Bebauungsplan die beiden genannten Pläne sowohl sachlich als auch räumlich insgesamt erfaßt werden, handelt es sich nicht um die Änderung dieser Bebauungspläne, sondern um deren nicht ersatzlose Aufhebung im Wege der Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

II. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Wie bereits erwähnt, ist die Bebauung im Plangebiet überwiegend vollzogen, für das Baugebiet wurde ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis insbesondere der Bereich der geplanten Gartenhofhausbebauung hinsichtlich der Grundstücksbildung geändert wurde und abweichend von den Festsetzungen bebaut wurde.
2. Im Teilgebiet C wurde abweichend von den rechtswirksamen Planfestsetzungen (max. 8 Geschosse innerhalb von 30 x 30 m großen Baufenstern) bei teilweiser Überschreitung der Baugrenzen Anlagen des Geschößwohnungsbaus mit max. 6 Geschossen realisiert. Eine Restfläche ist noch unbebaut, sie soll durch die Bebauungsplanneuaufstellung ebenfalls eine geschößzahlreduzierte Bebauung erfahren.
3. Die ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf, Schule und Kindergarten, wird im Hinblick auf die ausreichende Versorgung des Gemeindegebietes mit derartigen Einrichtungen nicht mehr benötigt, sie wurde in die mittlerweile hergestellte Spielplatzanlage einbezogen.
4. Weiterhin wurde aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden vom 05.09.1980 die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in ein Konzept der Verkehrsberuhigung für das Gesamtgebiet einbezogen und nach den Ergebnissen der fachplanerischen Untersuchungen in verkehrsberuhigender Form ausgebaut. Diese qualitativ verbesserte Ausbauform wird durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht abgedeckt, d.h. die hergestellten öffentlichen Straßen, Wege, Plätze überschreiten die Planfestsetzungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Darstellungen über die Ausbauprofile der verschiedenen Straßentrassen. Nach diesen erläuternden Skizzen war ausschließlich an den Ausbau nach dem System der Trennung der Funktionsflächen (Fahren, Parken, Gehen, Pflanzstreifen) gedacht. Für die Maßnahme wurde die Zustimmung gem. § 125 Abs. 2 BBauG durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt zwischenzeitlich erteilt.

5. In einem zur L 3014 hin gelegenen, insgesamt 50 m breiten Geländestreifen ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zwar ein Zeichensymbol für Anschüttungen enthalten, jedoch setzt der alte Bebauungsplan die mittlerweile errichtete aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall) nicht ausdrücklich fest, hier soll die Bebauungsplanneuaufstellung auch inhaltlich (Art u. Maß des Lärmschutzes) regeln.
6. Wie bereits erwähnt, erfaßt das Bebauungsplankonzept auch Teilbereiche, die bislang nur von dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1962 planerisch erfaßt wurden, dessen Rechtsnormqualität angesichts der nicht exakt festgelegten Geltungsbereichsabgrenzung sowie der fehlenden Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung /GRZ/GFZ) in Frage gestellt werden muß, die Neuaufstellung soll hier Rechtssicherheit geben und zugleich zur Verwaltungsvereinfachung beitragen.

Aus den genannten Gründen ist es geboten, die abweichend von den bisher rechtsgültigen Bebauungsplänen vollzogene bauliche Entwicklung, die versucht den Anforderungen heutiger Erkenntnisse gerecht zuwerden, aufzufangen und in rechtlich einwandfreier und bestimmter Form hierüber Festsetzungen zu treffen.

Das Bebauungsplankonzept enthält jedoch darüber hinausgehend auch Festsetzungen, die über eine passive Bestandsbeschreibung hinausgehen und die im Baugebiet abzuschließende städtebauliche Weiterentwicklung ordnen. Es handelt sich hierbei um Flächen der ehemals vorgesehenen Flächen für Gemeinbedarf sowie noch unbebaute, ursprünglich als Bauflächen ausgewiesenen Flächen.

III. Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß aus den oben genannten Gründen in ihrer Sitzung am 23.06.1981 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Nach Überarbeitung des Planes folgte die Bürgerbeteiligung gem. 2 a (2) BBauG am 24.10.1984, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 14.06.1985 bis 18.07.1985. Die vorgezogenen Beteiligungen erbrachten als wesentliche Änderung die Übernahme der landschaftspflegerischen Maßnahmen im Gebiet, so daß der Bebauungsplan nunmehr in seinem Planteil 2 - Landschaftsplan - auch den Anforderungen des Hess. Naturschutzgesetzes an die Bauleitplanung genügt. Des weiteren wurde entsprechend den Vorschlägen der zuständigen Fachbehörden die Lärmschutzmaßnahmen entlang der L 3014 erweitert, so daß nunmehr das gesamte Wohngebiet den Anforderungen der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen und Landstraßen entspricht.

Die Offenlage erfolgte vom 23.09.1985 bis 24.10.1985 nach Veröffentlichung in der Bad Sodener Zeitung vom 11.09.1985.

Änderungen ergaben sich aus den eingegangenen Bedenken und Anregungen hierzu nicht. Es wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen vorgenommen.

IV. Andere Planungen

1. Auf das Vorhandensein von rechtsgültigen Bebauungsplänen wurde bereits hingewiesen. Aus den Darstellungen der für die Bauleitplanung verbindlichen Raumordnungsplanung und Flächennutzungsplanung ergeben sich Bindungen, die bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes beachtet wurden. Das Plangebiet ist sowohl in der Siedlungsflächendarstellung des Regionalen Raumordnungsplanes aus dem Jahr 1979 enthalten, als auch als Wohnbaufläche im fortgeltenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden dargestellt und findet auch bei den z. Zt. in Aufstellung befindlichen Verfahren RROP und FNP Berücksichtigung.
2. Als weitere Fachplanung wird auf die vorlaufenden Untersuchungen für die bereits durchgeführte verkehrsberuhigende Maßnahme im Plangebiet verwiesen.

V. Sonstige rechtliche Vorgaben

1. Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße 3014, von der Immissionen auf das Baugebiet ausgehen. Somit ist bei der Erstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet auf die Belange des Immissionsschutzes und das gesunde Wohnen zu achten. Durch die Festsetzungen durch Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes (Lärmschutzwand/Lärmschutzwand) werden diese Belange berücksichtigt. Auf die nachfolgenden Ausführungen zu diesen Festsetzungen wird verwiesen.

VI. Planerische Gestaltung

1. Aufgrund der überwiegend vollzogenen Bebauung im Plangebiet kann mit dem vorgelegten Bebauungsplankonzept auf die generelle Wirkung des Baugebietes auf das Orts- und Landschaftsbild kein Einfluß mehr genommen werden. Gleiches gilt für das Grundnetz der Verkehrserschließung. Dennoch wurde zur Sicherung der landschaftspflegerischen Belange im Gebiet sowie zur Sicherstellung der Ortsrandeingrünung ein Landschaftsplan erstellt in dem sowohl bereits gepflanzte, erhaltenswerte Gehölze sowie noch zu pflanzende Gehölze aufgenommen wurden und in dem neben einer Ortsrandeingrünung im Südwesten auch die Pflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles festgesetzt sind.

VII. Beschreibung des Planinhaltes, planerische Absichten

1. Durch die vorgegebene Situation der vorhandenen Bebauung und das vorhandene Erschließungssystem ist der Inhalt des Bebauungsplanentwurfes weitgehend vorbestimmt. Die Art der baulichen Nutzung wurde gegenüber den rechtskräftigen vorlaufenden Bebauungsplänen nicht geändert, sie ist generell als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich im Bereich unmittelbar im Anschluß an die Lärmschutzmaßnahme ist aufgrund der abgeschirmten Lage dieses Teilgebietes reines Wohngebiet festgesetzt. Um Störfaktoren im Gebiet selbst auszuschließen, wurde von der Möglichkeit des Ausschluß von Ausnahmen, die im Baugebiet ohne entsprechende Festsetzung möglich wären, Gebrauch gemacht. Es handelt sich hierbei um nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung. Im übrigen bleiben die generell zulässigen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet zulässig.

2. Auch beim Maß der baulichen Nutzung wurde weitgehend auf die Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Änderungen wurden lediglich vorgenommen im Bereich des Geschößbaus, für die bereits bebauten Bereiche im Teilgebiet C ist in Abweichung von den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 21.05.1976 an Stelle der bislang zulässigen 8-geschossigen Bauweise nunmehr max. 6-geschossige Bebauung festgesetzt. Für den zum hergestellten Kinderspielplatz hin ausgerichteten Bereich, der noch unverbaut ist, wurde ebenfalls eine Reduzierung von 8 auf 6 Geschosse vorgenommen.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wurde im Vorverfahren ein Alternativvorschlag für eine zweigliedrige, max. 3-geschossige Bebauung vorgelegt. Um möglichen Planungsschaden abzuwenden mußte jedoch die Reduzierung auf eine 6-geschossige Bauweise beschränkt bleiben, da nur so annähernd die Ausnutzungsziffern des noch rechtskräftigen Planes erreicht werden können. Durch Pflanzzwänge soll jedoch im Teilgebiet der Geschößwohnungsbauten eine Relativierung der Baumasse und ein kontinuierlicher Übergang zur Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Die unbebauten Bereiche zwischen Mozartstraße und Gluckstraße im Teilgebiet A sollen in Ergänzung und Ausfüllung der bereits vollzogenen Gruppenbauweise ebenfalls für eine Bebauung mit Hausgruppen in versetzter Form zur Verfügung stehen. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschößflächenzahl) werden für die Teilgebiete A, D, D1 und E ergänzt durch eine Festsetzung über die Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Außenwandhöhe. Damit soll erreicht werden, daß die maximal bzw. zwingend zweigeschossige Bebauung für die entsprechenden Gebiete vorherrschend bleibt und kein Dachgeschöß über die Zweigeschossigkeit hinaus mit entsprechend hoher Kniestockausbildung entsteht.

3. Die Bauweise wurde weitgehend entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes in das Bebauungsplankonzept übernommen, das bedeutet, daß die Gliederung in einzelne Teilgebiet auch durch die Bauweise geprägt ist, die ursprünglich vorgegebene Bauweisenfestsetzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1976 wurde nur im Bereich des Teilgebietes D1 aufgegeben. Hier scheint es im Hinblick auf die Gegenlage zur verdichteten Zone des Teilgebietes C vertretbar, von einer Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser abzusehen. Die bislang unbebauten Grundstücke, die an den ersten Stichweg angrenzen, sind ohne Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser und ohne Beschränkung auf die Anzahl der Wohnungen in den festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen bebaubar.

Zur Unterbringung des gegenüber der ursprünglichen baulichen Verdichtung erhöhten Aufkommens an ruhendem Verkehr ist eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich Gemeinschaftsstellplätze in beschränkter Anzahl unmittelbar im Anschluß an die Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anzahl von insgesamt ca. 20 Gemeinschaftsstellplätzen die oberirdisch errichtet werden können, entspricht in etwa der Anzahl der Stellplätze und Garagen, die entstanden wären, wenn nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes eine Einzel- und Doppelhausbebauung in diesem Bereich vollzogen worden wäre. Nach dem alten Bebauungsplan waren ca. 8 - 10 Einzel- bzw. Doppelhäuser möglich mit entsprechendem Stellplatz- bzw. Garagenbedarf. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in räumlicher Nähe zur HAUPTerschließungsstraße, Robert-Stolz-Straße, festgesetzt, um ein vermehrtes Ein- und Ausfahren in die Stichstraße hinein zu vermeiden.

VIII. Sonstige Festsetzungen

An erster Stelle muß die flächenmäßig umfangreiche Festsetzung über die Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) erwähnt werden. In einem Abstand von im Mittel 25 m zur L 3014 ist eine entsprechende Fläche festgesetzt. Der Lärmschutzwall wurde auf der Grundlage von Planunterlagen des Landschaftsplanungsbüros Emmerich & Partner vom Mai 1979 mittlerweile hergestellt. Er ist mindestens 6,50 m hoch und beidseits bepflanzt. Grundlage für die baureife Planung dieses Lärmschutzwalles war eine Bewertung der Lärmschutzfragen durch Prof. Dr. Ing. Karl-Heinz Weisse, auf deren Grundlage die baureife Planung erstellt wurde und die Ausführung vorgenommen wurde.

Der Umlandverband Frankfurt führte zwischenzeitlich im Rahmen des EDV-Verkehrslärmprognosemodells eine nochmalige Untersuchung des Verkehrslärmproblems an der L 3014 durch. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden bei der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält weiterhin Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für den Lärmschutzwall, die Ortsrandeingrünung, den Spielpark sowie die Verkehrsflächen und Teilgebiete der Wohnbebauung. Die Festsetzungen wurden im Planteil 2 vorgenommen der, wie bereits angesprochen, als Landschaftsplan den Anforderungen im Sinne des § 4 Abs. 1 Hess. Naturschutzgesetz genügt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften enthält der Bebauungsplanentwurf außerdem Festsetzungen über die Dachgestaltung und die Gestaltung der Einfriedung. Bei der Festsetzung der zulässigen Dachform und Dachneigung wurde auf die Gestaltungsvorstellungen des Bebauungsplanes vom 21.05.1976 zurückgegriffen, um die Fortführung der Bebauung in den bislang vorliegenden Gestaltungsrahmen zu stellen.

Im Bebauungsplangebiet ist eine rd. 19.000 qm große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, die verschiedene Anlagen für Kleinkinder und ältere Kinder beinhaltet (Rollschuhbahn, Bolzplatz, Tischtennisplatz, Wasserspiele). Diese Einrichtungen dienen nicht nur dem verplanten Baugebiet Untere Königsteiner Straße, ihr Einzugsbereich geht über die Bebauungsplangebietsgrenze hinaus.

IX. Ver- und Entsorgung, Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Erschließungsanlagen einschl. der Anlage des Lärmschutzwalles sind ausgeführt. Das Baugebiet ist voll erschl. Ebenso sind die zur Baureifmachung notwendigen Maßnahmen der Bodenordnung durchgeführt. Die Finanzierung der Kosten der Erschließung erfolgt nach dem einschlägigen Erschließungsbeitragsrecht, die von der Stadt Bad Soden aufzubringenden Mittel in Höhe von 10% des erschließungsbeitragsfähigen Aufwandes sind im Haushaltsplan eingestellt. Mit dem Bebauungsplan für das Gebiet Untere Königsteiner Straße sollen letztendlich auch die Voraussetzungen für die Rechtsgültigkeit der Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Es handelt sich hierbei um eine zulässige nachträgliche Planfeststellung.

X. Weitergehende bodenordnende und sonstige Maßnahmen auf der Grundlage dieses neuen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird sich auch nicht bei seiner Verwirklichung nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Bad Soden a.Ts., den 30.09.1987
61 Ho/ ha


(Menze)
Erster Stadtrat