

S+P ARCHITEKTEN+STADTPLANER BISHER: DR. SCHIRMACHER+PARTNER
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL 06196/28018 FAX 27074



BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SODEN NR. 60 „WESTLICH DER ORANIENSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Stand: Oktober 2002

INHALT	SEITE
1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsgrundlagen	2
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Landschaftsplan	3
3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	3
4. Anlaß der Planung und bisheriges Verfahren	3
5. Bestandsanalyse	4
5.1 Lage und Landschaft	4
5.2 Bebauung und Nutzung	4
5.3 Verkehr	5
5.4 Versorgung	5
5.5 Grünordnung	6
5.6 Wertung	6
6. Ziele der Planung	7
7. Planungskonzept	7
7.1 Art und Maß der Nutzung	7
7.2 Verkehr	9
7.3 Ver- und Entsorgung	9
7.4 Grünordnung	10
7.5 Zusammenfassung	10

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfasst den oberen Teil des Villengebietes Dachberg. Grenzen sind: im Westen und Norden die offene Landschaft, im Osten und Süden das sich fortsetzende Villengebiet, z.T. im benachbarten Bebauungsplan Nr. 59 gelegen.

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt 9,9 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, Stadtteil Bad Soden ist das gesamte Plangebiet mit W (Wohnbauflächen) ausgewiesen

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 6. Dezember 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet „Westlich der Oranienstraße“ der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden, Süden und Osten durch die Oranienstraße und im Westen durch die Gartenlandgebiete „Am Gickels“, „Großer Hetzel“ sowie die freie Flur „Am Kreuz“ begrenzt. Die Oranienstraße selbst liegt nicht 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, den z.Zt. noch ungeplanten Innenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Entsprechend dem Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt sieht der Bebauungsplan Nr. 60 für den gesamten Geltungsbereich Wohnbauflächen vor.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 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 erfasst den größten Teil der Bergkuppe des Dachbergs. Der tiefste Punkt liegt auf 171 m (untere Oranienstraße), der höchste auf 215 m, am oberen Ende der Nassaustraße. Die Hangkante verläuft etwa entlang der Straßenzüge Hessenweg/Marburger Weg. Das Gefälle auf den Grundstücken beträgt oberhalb dieser Kante etwa 10 %, unterhalb ist es steiler mit ca. 15 %.

Das Baugebiet ist stark durchgrünt, z.T. mit älteren, wertvollen Bäumen, z.B. Eichen, Zypressen, Ahornarten (s. Bestandspläne, Büro Rademacher und Partner, Bad Soden). Der parkähnliche Charakter ist nicht nur für die einzelnen Straßenzüge kennzeichnend, sondern auch für die Fernwirkung, z.B. Blick vom gegenüberliegenden Burgberg.

Den unmittelbaren Übergang zur offenen Landschaft bilden die westlichen Grundstücke an der Egmontstraße. Der Stadtrand wird zur Feldflur hin durch Hecken und Bäume markiert.

5.2 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet ist bis auf sehr wenige Lücken vollständig bebaut, fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern der 50er und 60er Jahre. Durch weitläufige Parzellierung und großzügige Bebauung ergibt sich eine villenartige Struktur. Der Dachberg gehört zu den gehobenen Wohngebieten der Stadt Bad Soden. Der städtebauliche Gesamteindruck ist noch einheitlich.

Dem äußeren Bild entspricht das Maß der Nutzung. Es liegt im Schnitt etwa bei der Hälfte der Maximalwerte der Baunutzungsverordnung, z. T. jedoch auch erheblich darunter. Diesbezügliche Untersuchungen im Teilgebiet

Nassaustraße/Weilburger Weg ergeben Grundflächenzahlen (GRZ), die um 0,2 liegen, aber auch einen Extremwert von nur 0,03.

Ausnahmen bilden nur zwei neuere Wohnanlagen, die die maximale GRZ von 0,4 zu 100 % ausschöpfen.

Auch bezüglich der Zahl der Vollgeschosse und der Zahl der Wohnungen wird der Gebietscharakter deutlich. Es herrschen Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss vor. Strukturfremd auch hier die neuen Wohnanlagen mit bis zu zehn Wohnungen.

5.3 Verkehr

Das Verkehrsnetz ist relativ weitmaschig angelegt, wohl um große Blocktiefen und große Parzellen zu erreichen. Die Oranienstraße hat eine Breite von 10,0 m, alle anderen 7,0 bzw. 8,0 m. Dies entspricht der jeweiligen Funktion. Die Oranienstraße ist Sammelstraße, die übrigen Anliegerstraßen.

Kraftfahrzeuge werden auf privaten Flächen - Garagen oder Stellplätze geparkt. Über Fußwege ist das Gebiet gut erschlossen, zur offenen Landschaft über Emser Weg und Nassaustraße (Kurweg Nr. 3) und zur Innenstadt über den Lahnweg (auch Kurweg Nr. 3).

5.4 Versorgung

Trinkwasser

Laut ausführlichem Exposé der Stadtwerke Bad Soden ist der Trinkwasserbedarf gedeckt. Die Versorgung der Hochzone Bad Soden, zu der auch das Plangebiet gehört, erfolgt über das Pumpwerk Pfitzner Weg durch Fremdbezug von der Mainova/Frankfurt und aus dem Wasserwerk III - Fresenius.

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

Der mittlere und maximale Versorgungsdruck in dem Quartier Emser Weg/Marburger Weg/Hessenweg/Egmontstraße einschließlich der Nassaustraße und des Weilburger Weges kann nicht gewährleistet werden. Die Bauten auf den jeweils betroffenen Grundstücken müssen mit einzelnen Druckerhöhungsanlagen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers ausgestattet werden.

Löschwasser

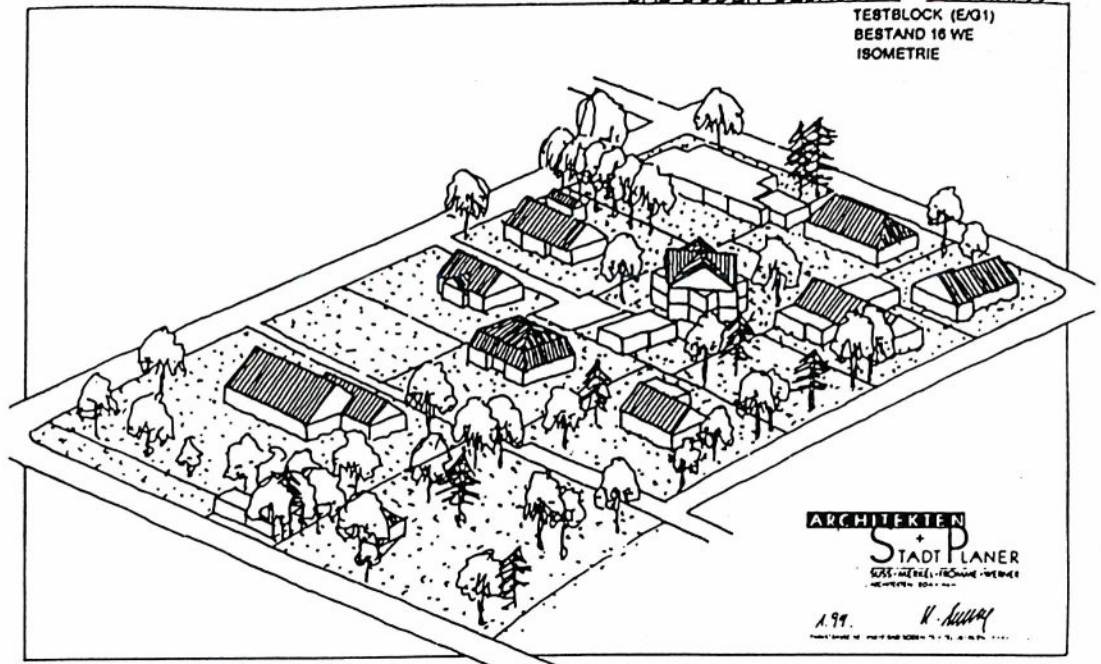
Gegenwärtig reicht der Löschwasserdruck für die Egmontstraße zwischen Weilburger Weg und Hessenweg nicht aus.

Wasserschutzgebiete

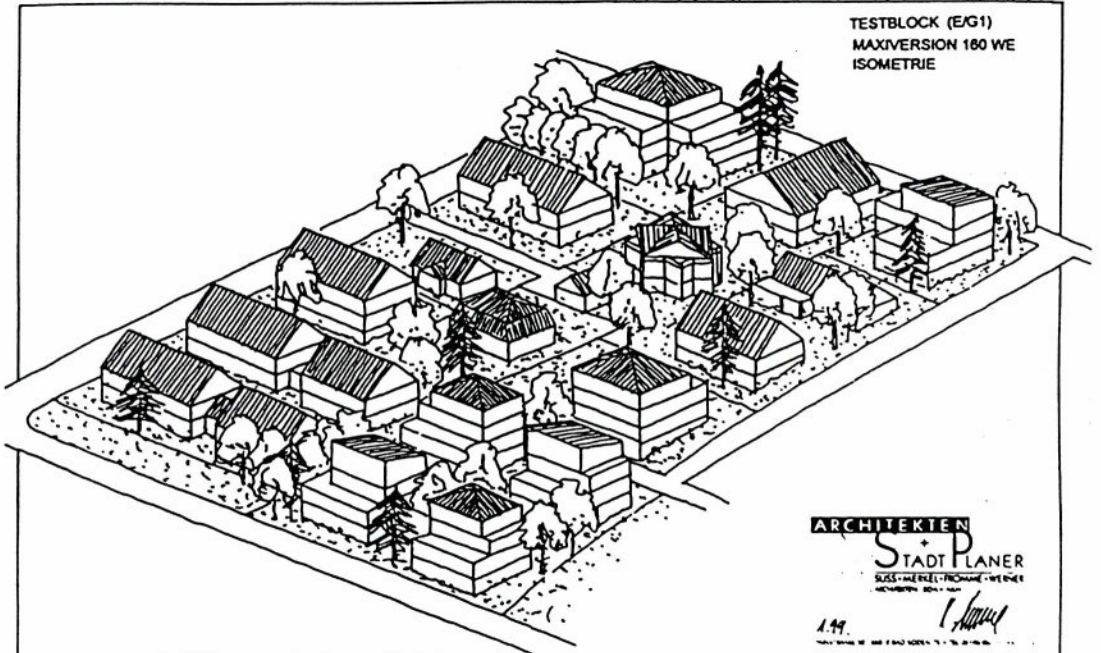
Das Bebauungsplangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III A der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I - III - Wasserwerk I an der Sulzbacher Straße - der Stadt Bad Soden am Taunus.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der weiteren quantitativen Heilquellenschutzzone C sowie in der qualitativen weiteren Zone III mit Ausnahme des Gebietes A 1, der Stadt Bad Soden am Taunus.

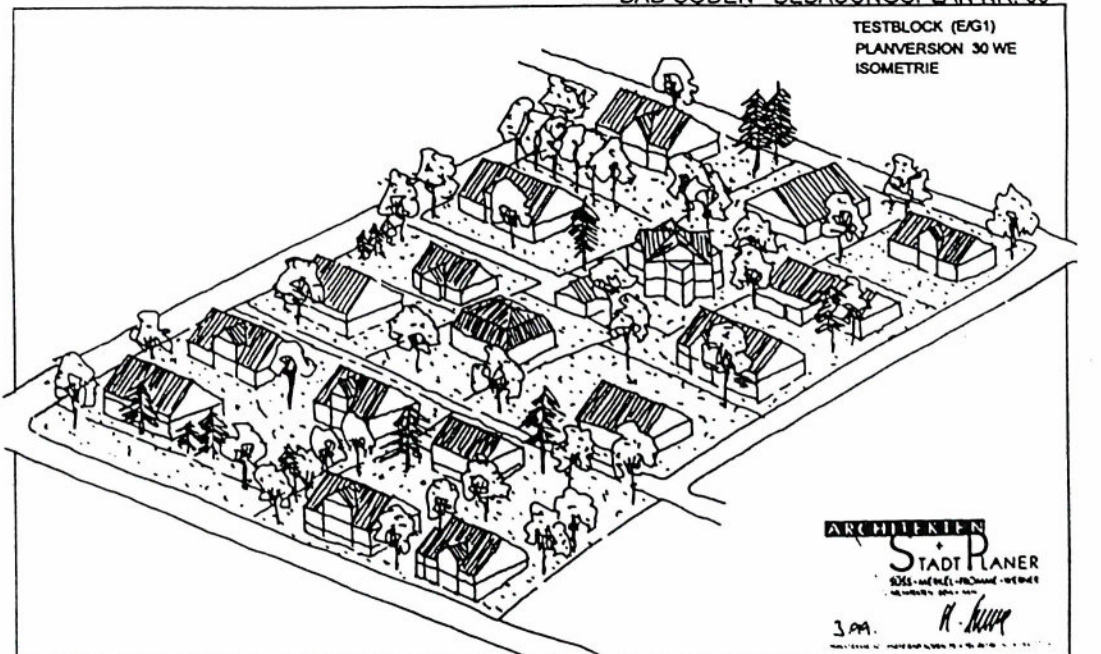
TESTBLOCK (EG1)
BESTAND 16 WE
ISOMETRIE



TESTBLOCK (EG1)
MAXIVERSION 180 WE
ISOMETRIE



TESTBLOCK (EG1)
PLANVERSION 30 WE
ISOMETRIE



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.

5.5 Grünordnung

(Dipl.-Ing. Günter Rademacher)

Das Gebiet ist von Bebauung (überwiegend 1- und 2-Familienhäuser) mit den typischen Hausgärten geprägt. Es besteht die Tendenz zum Bau von Mehrfamilienhäusern. Auffällig ist auf vielen Grundstücken der extrem hohe Anteil von immergrünen Gehölzen und Koniferen, besonders auch blaue und gelbe Sorten. Bei den Laubbäumen handelt es sich oft um „Exoten“. Heimische Großbäume sind in eher geringem Maße anzutreffen. Die Eingrünung des Ortsrandes zu den Landwirtschaftsflächen hin ist nur gering ausgeprägt und besteht vielfach aus Koniferen.

5.6 Wertung

Im Plangebiet, wie auch auf dem übrigen Dachberg, hat sich über Jahrzehnte die städtebauliche Eigenart erhalten. Villenartige Bebauung charakterisiert es als Wohnviertel gehobenen Standards. Erst in den 90er Jahren zeichnen sich einschneidende strukturelle Veränderungen ab. Auf einzelnen Grundstücken wird die Ausnutzung bis zu den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft, Bäume und Grünflächen verschwinden, das Verkehrsaufkommen erhöht sich deutlich. Oder durch Teilung entstehen kleine Grundstücke, die wiederum eine Verdichtung bewirken, die auch nicht typisch für den Dachberg ist.

Die Investorenprojekte der letzten Jahre zeigen modellhaft, welcher tiefgreifender Wandel und welche städtebaulichen Probleme auf das Gebiet zukommen werden, wenn keine planungsrechtlichen Instrumente geschaffen werden, die für eine verträgliche Entwicklung des Gebietes sorgen. Die neuesten Baumaßnahmen demonstrieren, dass die gewünschte Nachhaltigkeit über § 34 BauGB nicht zu erreichen ist.

Auf den diesbezüglichen Grundstücken hat sich die Zahl der Wohnungen gegenüber dem vorherigen Altbestand im Schnitt verfünffacht. Überträgt man diesen Multiplikator - rein theoretisch - auf das gesamte Plangebiet, ergäben sich statt der 135 bestehenden Wohnungen fast 700.

Die Möglichkeiten einer Maximierung der Nutzfläche gemäß § 34 BauGB wurde für das Teilgebiet Weilburger Weg/Nassaustraße genauer ermittelt. Bei zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschossen und einer GRZ von 0,4 könnten bis zu 160 neue Wohnungen gebaut werden. Heute sind es 15 (s.a. Skizzen DIN A 4).

Derartige Größenordnungen lassen sich 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 der Stadtwerke zur Abwasserentsorgung ergeben sich Grenzen für die Verdichtung des Gebietes. Danach darf die Einwohnerdichte im Plangebiet 50 Personen/ha nicht überschreiten. Das entspricht etwa 20 bis 30 Wohneinheiten/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.

6. Ziele der Planung

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 ermöglicht sein. Überdimensionierte 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.

7. Planungskonzept

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist für das Gebiet „Wohnbauflächen“ (W) ausgewiesen (§ 1 (1) BauNVO). Der Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) nach § 4 BauNVO. Von einer Ausweisung als „Reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 3 BauNVO wurde abgesehen, da 1. die dort gültigen Lärmrichtpegel dem Bestand in diesem Gebiet

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. 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.

Zum Schutz des Gebietscharakters werden 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, in einigen Teilen auf drei (mit Einliegerwohnung) beschränkt. Auch einer weiteren Verdichtung durch Parzellenteilung soll entgegen gewirkt 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 den meisten Teilgebieten auf ca. 75 % der Maximalwerte der BauNVO festgelegt.

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.

Als Bauweise wird für alle Flächen Einzelhaus festgesetzt, da dies durchgängig der Gebietscharakteristik entspricht. Doppelhäuser, Hausgruppen oder geschlossene Bebauung sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Bei einzelnen Grundstücken wird eine Neuordnung der Bebauung vorgeschlagen, die nicht immer bestehende Gebäude in ihrer Gesamtheit erfasst. Sie sind jedoch durch Bestandsschutz 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 Bestandsschutz erlischt mit der Zerstörung des Bauwerks. Der Neubau ist dann nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten.

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.

Außerdem soll verhindert werden, dass weitere Sichtachsen in das Rhein-Main-Gebiet verbaut werden. Am Ende des Weilburger Weges soll kein Gebäude entstehen können.

7.2 Verkehr

Im Verkehrsrahmenplan von 1988 (Planungsgruppe 4, Berlin) ist die Oranienstraße Sammelstraße mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf den Kreuzungen, Egmontstraße und Emser Weg sind verkehrsberuhigter Bereich/Zone 30, alle übrigen sind Anliegerstraßen. Diese Differenzierung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch nicht vorgenommen, sondern es werden nur Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Damit bleibt das System offen, sodass künftige Entwicklungen besser berücksichtigt und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen flexibler durchgeführt werden können.

Anzustreben ist jedoch, ungeachtet der funktionalen Widmung, eine gleichartige Gestaltung der Straßenräume, wenn es zu Umbaumaßnahmen kommt.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgelegt: die Fußwege a) zwischen Nassaustraße und Marburger Weg und b) in Verlängerung der Egmontstraße (im Süden), sowie die Feldwege am Nord- und Westrand als Wirtschaftswege.

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.

Der Löschwasserdruck von 1,5 bar ist nicht für alle Straßen gesichert. Ende 1999 soll der generelle Wasserversorgungsentwurf vorgelegt werden, der dazu nähere Auskunft geben wird.

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 (das sind ca. 20 bis 30 WE/ha) nicht übersteigt.

7.4 Grünordnung

Über die Liste erhaltenswerter Bäume und über die textlichen Festsetzungen hinaus sind in dem 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. Der Trend zu unverträglicher Verdichtung, der zu gestalterischen und funktionalen Störungen führt, soll 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 ermöglichen eine nachhaltige Entwicklung des Wohngebietes Dachberg.

S+P Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Roland Fromme

Stadtwerke
66/100 Wo/spl

Bad Soden am Taunus, den 11.05.1999

Amt 61

**Bebauungsplan Nr. 60 „Westlich der Oranienstraße“
der Stadt Bad Soden am Taunus, Kernstadt
hier: Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes**

Stellungnahme zur Abwasserentsorgung

In bezug auf das Merkblatt des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.11.1993 zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung wird zur Abwasserentsorgung für das o.g. Baugebiet wie folgt Stellung genommen:

7. Abwasser

7.1 Kanal

7.1.1 Mischsystem

- 7.1.1.1 Die Bebauungsplanteilgebiete entlang der Oranienstraße zwischen Wiesbadener Weg und Nassaustraße sind durch Abwasseranlagen mit Vorflut über den Hauptsammler DN 500 in der unteren Oranienstraße und Entlastung über das Regenüberlaufbecken 5 in der Paul-Reiss-Straße im Mischsystem erschlossen.

Die Einleitererlaubnis in den Niedersdorfbach wurde am 16.06.1994 durch das Regierungspräsidium Darmstadt erteilt.

Der Mischwassersammler in der Oranienstraße zwischen Emser Weg und Wiesbadener Weg ist rechnerisch zu 130 % ausgelastet; in der Praxis sind aber bisher keine Beschwerden wegen Rückstau bekannt geworden. Der bauliche Zustand der Kanalisation ist zufriedenstellend.

Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanalisation sind die Grundflächenzahlen so zu wählen, daß die Versiegelung der einzelnen Grundstücke einschließlich Stellplätze 40 % nicht übersteigt.

Die Einwohnerdichte der Bebauungsplanteilgebiete darf 50 Einwohner/ha nicht übersteigen.

Die geplante Ausnutzung des Bebauungsplangebietes mit 18 WE/ha ist hierauf zu überprüfen.

- 7.1.1.2 Bei Einhaltung der vorgenannten Werte (max. 50 Einwohner/ha) ist für die bei der Berechnung zugrunde gelegte Wassergüte des Niedersdorfbaches keine Verschlechterung zu erwarten.

7.1.2 Trennsystem

- 7.1.2.1 Die Bebauungsplanteilgebiete werden im Bereich der an den Emser Weg, Marburger Weg, Egmontstraße, Nassaustraße, Hessenweg, Oranienstraße ab Nassaustraße Richtung Neubaugebiet angrenzenden Grundstücke im Trennsystem entwässert.

Die bauliche Funktionstüchtigkeit steht teilweise nur bedingt zur Verfügung. Innerhalb der nächsten 10 – 15 Jahre ist die Sanierung bzw. Erneuerung der Abwasseranlagen im Mischsystem erforderlich.

Das Trennsystem geht in der Oranienstraße in ein Mischsystem über und hat ebenfalls Vorflut zur Regenentlastungsanlage RÜB 5 in der Paul-Reiss-Straße.

Der Regenwassersammler im Hessenweg weist eine rechnerische Auslastung zwischen 106 – 350 % auf. In der Praxis sind aber bisher keine Probleme aufgetreten.

Aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Trennkanalisation sind die Grundflächenzahlen so zu wählen, daß die Versiegelung der einzelnen Grundstücke einschließlich Stellplätze 40 % nicht übersteigt.

Die Einwohnerdichte in den Bebauungsplanteilgebieten darf 50 Einwohner/ha nicht übersteigen. Die avisierten Wohneinheiten von 18 WE/ha sind dahingehend zu überprüfen.

- 7.1.3 Für die gesamte Stadt Bad Soden am Taunus liegt ein genereller Entwässerungsentwurf aus 1981, zugestimmt vom Regierungspräsidium in Darmstadt am 20.05.1983, vor. Darüber hinaus liegt die Berechnung der Schmutzfrachtsimulation aus März 1997 vor.

- 7.1.4 Die Einleitererlaubnis wurde am 16.06.1994 vom RP in Darmstadt erteilt.

7.2 Kläranlage

- 7.2.1 Die Stadt Bad Soden am Taunus ist Mitglied des Abwasserverbandes Vordertaunus und entwässert zur Kläranlage Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.


Wolf

Technischer Betriebsleiter

Amt 61

**Bebauungsplan Nr. 60 „Westlich der Oranienstraße“ Kernstadt
hier: Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trink- und Löschwasser**

Ihr Schreiben vom 05.05.1999

Stellungnahme zur Wasserversorgung

In bezug auf das Merkblatt zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.11.1993 wird für das o.g. Gebiet zur Wasserversorgung einschließlich der betroffenen Wasserschutzgebiete wie folgt Stellung genommen:

1.1 Art der Wasserversorgung

Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Hochzone Bad Soden, welche über den Hochbehälter Gickels versorgt wird.

Eigenversorgung

Die Hochzone Bad Soden wird über das Pumpwerk Pfützner Weg durch Fremdbezug von der Mainova (vorher Stadtwerke Frankfurt am Main) und aus dem Wasserwerk III – Fresenius – mit Trinkwasser versorgt.

In 1998 wurden rd. 689.000 m³ Wasser in den Hochbehälter Gickels eingespeist, wobei der Stadtteil Altenhain vollständig und der Stadtteil Neuenhain anteilig hierüber versorgt werden.

Der Anteil des Trinkwassers aus dem Wasserwerk III beträgt rd. 7 % des Gesamtwasserbedarfs.

Die Entnahmemengen aus den Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus der letzten 3 Jahre (1996 – 1998) können den Anlagen 1 – 3 entnommen werden.

Fremdbezug

Der Fremdwasserbezug von der Mainova in Höhe von 73.000 m³/Monat für das gesamte Stadtgebiet erfolgt über die Pumpstation Pfitzner Weg u.a. zum Hochbehälter Gickels und von dort über die Pumpstation Altenhain in den Hochbehälter Altenhain sowie direkt in den Hochbehälter der Niederzone Neuenhain bzw. über die Pumpstation Neuenhain in den Hochbehälter der Hochzone Neuenhain.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahren keine Steigerung der Fremdwasserbezugsmenge erwartet.

1.2 Wasserbedarfsermittlung

Es wird mit einem spezifischen Wasserbedarf von 170 l/Einwohner x d brutto (einschließlich Verlust und Eigenbedarf Stadtwerke) bzw. mit 140 l/Einwohner x d netto für Haushalte und Kleingewerbe gerechnet.

1.3 Deckung des Wasserbedarfs

Der jetzige Wasserbedarf wird durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gedeckt. Durch das vorgelegte Bauleitverfahren und der damit verbundenen marginalen Bebauungsverdichtung wird sich der Wasserbedarf geringfügig erhöhen. Der zukünftige Wasserbedarf ist im Hinblick auf die freien Kapazitäten des Wasserlieferungsvertrages für die Hochzone Bad Soden gedeckt.

1.4 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser ist für das Bebauungsplangebiet nur teilweise gewährleistet. Der erforderliche Löschwasserdruck von 1,5 bar kann in der Egmontstraße zwischen Weilburger Weg und Hessenweg nicht als gesichert angesehen werden. Hier wird der Ende 1999 vorliegende generelle Wasserversorgungsentwurf näher Auskunft geben.

1.5 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 Zone III mit Ausnahme des Gebietes A 1 der Stadt Bad Soden am Taunus.

1.6 Angaben zur Wasserqualität und vorhandene Aufbereitungsanlagen

Das Wasser aus den Schürfungen Teufelslache und Ochsenwiese wird über die physikalisch/chemische Aufbereitungsanlage im Wasserwerk III – Königsteiner Straße 100 – aufbereitet dem Hochbehälter Gickels zugeführt. Der Anteil an der Versorgung des Plangebietes beträgt ca. 7 %.

Zur Desinfektion wird Chlordioxyd eingesetzt.

Die untersuchten Parameter entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung

1.7 Anschluß an das bestehende Netz

Das Bebauungsplangebiet ist bezüglich der Wasserversorgung erschlossen, wenngleich der mittlere und maximale Versorgungsdruck in dem Quartier Emser Weg/Marburger Weg/Hessenweg/Egmontstraße einschließlich der hier beinhalteten Nassaustraße und des Weilburger Weges nicht gewährleistet werden kann.

Die Bauten auf den jeweils betroffenen Grundstücken müssen mit einzelnen Druckerhöhungsanlagen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers ausgestattet werden.

Der statische Druck liegt ansonsten zwischen 2,5 bar und 5,2 bar (Oranienstraße/Wiesbadener Weg) und ist damit für 1 1/2-geschossige bis maximal 4-geschossige Bebauung ausreichend.

1.8 Neuanlagen

Das Gebiet ist zur Zeit voll erschlossen. Zum gegebenen Zeitpunkt wird je nach Bauungsentwicklung einschließlich Grundstücksteilungen im verlängerten Marburger Weg zwischen Weilburger Weg und Nassaustraße eine Wasserversorgungsanlage erforderlich werden.



Wolf
Technischer Betriebsleiter

Wasserförderungsstatistik der Trinkwassergewinnungsanlagen
der Stadt Bad Soden am Taunus für 1996

- Angaben in cbm -

	Tiefbrunnen 1	Tiefbrunnen 2	Tiefbrunnen 3	Kaltenborn 1/2	Holzborn	Pfingstborn	Sauerborn	Teufelslache	Ochsenwiese
Januar	9.716	916	17.061	2.392	735	3.135	5.110	0	0
Februar	8.909	435	17.125	II.a.B. 542	a. B. 0	2.922	5.124	2.501	1.588
März	9.980	640	18.360	725	0	2.886	4.751	2.285	2.494
April	8.817	887	15.846	530	i. B. 114	3.058	4.840	1.572	2.573
Mai	9.192	1.377	15.737	644	737	2.913	4.624	1.355	2.508
Juni	11.698	973	17.796	II.i.B. 1.101	644	2.615	4.206	1.206	2.391
Juli	7.589	990	15.046	2.680	770	2.996	4.760	1.099	2.403
August	7.807	1.398	15.191	1.488	485	2.637	4.154	969	2.327
September	7.889	1.662	14.990	1.435	466	2.690	4.228	852	2.142
Oktober	6.152	590	11.940	2.240	594	2.746	4.430	871	2.252
November	4.388	612	8.546	4.853	1.178	2.839	4.968	1.187	2.398
Dezember	2.892	564	5.332	7.268	1.562	3.277	5.960	1.982	2.800
Summe 1996	95.029	11.004	172.970	25.918	7.285	34.714	57.155	15.879	25.876

**Wasserförderungsstatistik der Trinkwassergewinnungsanlagen
der Stadt Bad Soden am Taunus für 1997**

- Angaben in cbm -

	Tiefbrunnen 1	Tiefbrunnen 2	Tiefbrunnen 3	Kaltenborn 1/2	Holzborn	Pfingstborn	Sauerborn	Teufelslache	Ochsenwiese
Januar	5.327	2.241	9.681	3.890	474	2.963	5.024	1.612	2.720
Februar	2.753	403	4.921	7.319	a. B.	3.885	7.612	1.845	2.557
März	4.110	3.470	4.330	1.890	a. B.	4.177	7.994	3.689	3.450
April	6.035	6.319	5.433	864	a. B.	2.605	4.214	2.301	2.951
Mai	19.645	1.008	17.967	1.167	a. B.	3.028	a. B.	1.983	2.752
Juni	13.690	6.590	13.720	758	a. B.	2.867	a. B.	1.489	2.475
Juli	8.770	7.500	8.310	2.417	345	2.926	3.426	1.627	2.541
August	11.040	10.350	11.480	1.820	353	2.813	4.452	1.324	2.427
September	6.025	8.918	9.646	1.398	459	2.621	4.123	1.016	2.158
Oktober	8.555	9.132	9.904	1.459	511	2.681	4.196	943	2.144
November	4.493	6.897	7.538	1.701	645	2.627	4.132	873	2.068
Dezember	4.431	6.613	7.519	2.179	662	2.735	4.321	897	2.169
Summe 1997	94.874	69.441	110.449	26.862	3.449	35.928	49.494	19.599	30.412

**Wasserförderungsstatistik der Trinkwassergewinnungsanlagen
der Stadt Bad Soden am Taunus für 1998**

- Angaben in cbm

	Tiefbrunnen 1	Tiefbrunnen 2	Tiefbrunnen 3	Kaltenborn 1/2	Holzborn	Pfingstborn	Sauerborn	Teufelslache	Ochsenwiese
Januar	3.794	6.067	5.813	3.201	1.464	2.845	4.743	1.062	2.325
Februar	2.552	4.542	5.056	1.735	470	1.735	2.500	971	2.115
März	4.450	7.101	7.764	2.372	600	2.782	4.394	969	2.373
April	1.670	2.270	2.500	7.052	1.430	3.114	5.449	1.232	3.605
Mai	4.210	6.702	7.338	5.465	1.179	3.121	5.301	1.693	2.635
Juni	4.264	6.412	6.717	3.954	1.911	2.753	4.394	1.360	2.453
Juli	5.915	9.075	9.734	2.161	2.924	2.764	4.353	1.118	2.410
August	7.575	11.504	12.012	1.472	2.894	2.683	4.197	1.007	2.376
September	5.332	8.339	8.699	3.117	3.260	2.646	4.222	1.036	2.360
Oktober	3.006	4.823	8.699	7.803	2.112	3.297	6.111	1.606	2.822
November	2.983	4.028	4.448	6.473	5.175	5.862	10.420	4.828	3.686
Dezember	1.716	3.219	3.176	6.588	2.364	4.185	8.376	3.984	3.678
Summe 1998	47.567	74.082	81.956	51.393	25.783	37.787	64.460	20.866	32.838