

# BEGRÜNDUNG

## **zum Bebauungsplan Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße“ der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden**

(Zugleich Teiländerung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 „Königsteiner-, Allee- und Hasselstraße“ und Nr. 18a „Am Bahnhof“ der Stadt Bad Soden am Taunus)



Fachbereich 2 - Abteilung Stadtplanung  
Bearbeitung: Abteilung Stadtplanung  
Stand: 24. Juli 2002

**Inhaltsverzeichnis:****Seite:**

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Planungsgebiet und -anlass .....</b>                                                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Planungsgebiet                                                                                 |           |
| 1.1.1 Lage                                                                                         |           |
| 1.1.2 Geltungsbereich                                                                              |           |
| 1.1.3 Größe /Höhenlage / Grundstücke                                                               |           |
| 1.2 Planungsanlass                                                                                 |           |
| <b>2. Rechtliche Grundlagen.....</b>                                                               | <b>4</b>  |
| 2.1 Flächennutzungsplan                                                                            |           |
| 2.2 Sonstige rechtliche Bindungen                                                                  |           |
| 2.3 Aufstellungsbeschluss                                                                          |           |
| 2.4 Umweltschützende Belange/Umweltverträglichkeitsprüfung                                         |           |
| <b>3. Bestand.....</b>                                                                             | <b>7</b>  |
| 3.1 Bebauung / Nutzung                                                                             |           |
| <b>Bestandsplan ( M.1:1000 ).....</b>                                                              | <b>8</b>  |
| <b>Baumkataster ( M.1:1000 ) .....</b>                                                             | <b>9</b>  |
| 3.2 Umgebende Bebauung                                                                             |           |
| 3.3 Verkehr                                                                                        |           |
| 3.3.1 Verkehrserschließung                                                                         |           |
| 3.3.2 Ruhender Verkehr                                                                             |           |
| 3.4 Landschaftsökologische Grundlagen                                                              |           |
| 3.4.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie, Boden                                                    |           |
| 3.4.2 Klima                                                                                        |           |
| 3.4.3 Potentielle natürliche Vegetation                                                            |           |
| 3.4.4 Vegetationsbestand                                                                           |           |
| 3.4.5 Überschwemmungsgebiet                                                                        |           |
| <b>4. Planungsziele.....</b>                                                                       | <b>12</b> |
| 4.1 Planungsziele des Teilbereichs im Bebauungsplan Nr. 7 "Königsteiner-, Allee- und Hasselstraße" |           |
| 4.2 Planungsziele des Bereiches um die Kreuzung Königsteiner-/Sulzbacher Straße                    |           |
| 4.3 Allgemeine Planungsziele                                                                       |           |
| <b>5. Planungskonzepte.....</b>                                                                    | <b>13</b> |
| 5.1 Nutzungskonzept                                                                                |           |
| 5.2 Bebauungskonzepte                                                                              |           |
| <b>Städtebauliches Konzept der Stadt Bad Soden am Taunus ( M.1:1000 ).....</b>                     | <b>15</b> |
| <b>Studie Höhenentwicklung ( M.1:500 ).....</b>                                                    | <b>16</b> |
| 5.3 Grünordnungskonzept                                                                            |           |
| 5.4 Verkehrskonzept                                                                                |           |
| 5.4.1 Verkehrsschließung                                                                           |           |
| <b>Varianten zur Verkehrserschließung.....</b>                                                     | <b>20</b> |
| 5.4.2 Fußwege/Schulwege                                                                            |           |
| <b>Schulwegeplan: Bestand .....</b>                                                                | <b>24</b> |
| <b>Schulwegeplan: Planung .....</b>                                                                | <b>25</b> |
| 5.4.3 Ruhender Verkehr                                                                             |           |
| 5.4.4 Lärmbelastung                                                                                |           |
| 5.5 Ver- und Entsorgung                                                                            |           |
| 5.5.1 Wasserversorgung                                                                             |           |
| 5.5.2 Abwasserentsorgung                                                                           |           |

## **1. Planungsgebiet und -anlass**

### **1.1 Planungsgebiet**

#### **1.1.1 Lage**

Das Gebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtkerns von Bad Soden am Taunus an den Verkehrsknotenpunkten bzw. Einmündungen der Alleestraße und der Sulzbacher Straße in die Königsteiner Straße.

#### **1.1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- Von Nordwestlicher Richtung aus durch die Alleestraße, die nicht Bestandteil ist, durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Gebäude Alleestraße 9,11,13 und 15 und durch den Mühlweg, der nicht Bestandteil ist.
- Von Südwestlicher Richtung aus durch die Gartenstraße, die nicht Bestandteil ist und durch die Königsteiner Straße an dem Grundstück Königsteiner Str. 27.
- Von Südöstlicher Richtung durch die Richard-Wagner-Straße, die Bestandteil ist und die südöstliche Grenze des Grundstücks Sulzbacher Straße 2 – 4.
- Von Nordöstlicher Richtung aus durch die Königsteiner Straße und das Gleisgrundstück entlang der Grundstücke Sulzbacher Straße 1 c und 3 sowie Mühlweg 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht Teilbereiche von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes mit ein. Diese sind:

- für den Bereich südwestlich der Königsteiner Straße der Bebauungsplan Nr. 7 „Königsteiner-, Allee- und Hasselstraße“, Rechtskraft am 20.06.1996
- für den Bereich zwischen Königsteiner Straße und Sulzbacher Straße der Bebauungsplan Nr. 50 „Misch- und Gewerbegebiet Königsteiner Straße“, Aufstellungsbeschluss am 23.04.1984, in der Vorentwurfsphase zurückgestellt,
- zwischen Sulzbacher Straße und Mühlweg der Bebauungsplan Nr. 18 A „Am Bahnhof“, Rechtskraft am 17.06.1982, Änderungsbeschluss am 19.03.1997.

Die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 überlagern die der Teilbereiche der o.g. Bebauungspläne. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 64 werden die Festsetzungen der alten Bebauungspläne durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich ersetzt.



### 1.1.3 Größe / Höhenlage / Grundstücke

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,84 ha, es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 134,40 m bis 136,80 m über NN und fällt von Nordwesten nach Südosten hin leicht ab.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße“:

- 2/4, 2/10, 4/1, 5/1, 5/2, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 9/1, 10/1, 11/1, 16/1, 16/3, 16/4, 16/5, 33/3, 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16 33/17, 166/10, 166/11, 495/33, 581/7, 577/7 aus der Flur 11
- teilweise 33/5, 33/7, 33/8, 166/9, 167/13, 176/2, aus der Flur 11
- 20/1, 21/1, 21/2, 22/4, 22/ 5, 22/6, 22/7, 25/4, 25/5, 25/6, 78/21, 80/21, 89/22 aus der Flur 30
- teilweise 49/1 aus der Flur 29.

## 1.2 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 sieht im Bereich entlang der Richard-Wagner-Straße hinter dem Verbrauchermarktgelände eine Gemeinbedarfsfläche für ein Rathaus vor.

Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 07.04.1996, den bisherigen Rathausstandort an der Königsteiner Straße gegenüber des alten Kurparks beizubehalten, wird diese Gemeinbedarfsfläche nicht mehr benötigt. Sie soll zukünftig für Wohnen und ggf. Dienstleistung in geringem Umfang genutzt werden.

Weiterhin bestehen erhebliche Probleme an den Einmündungen der Sulzbacher Straße und der Alleestraße in die Königsteiner Straße. Beide Verkehrsknoten liegen an der Grenze ihrer Belastbarkeit. Zusätzlich muss die verkehrstechnisch unbefriedigende und rechtlich problematische Zufahrt zum bestehenden Verbrauchermarkt geklärt werden.

## 2. Rechtliche Grundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Lediglich entlang der Gartenstraße ist Wohnbaufläche in einer Tiefe von ca. 60 m ausgewiesen.



## 2.2 Sonstige rechtliche Bindungen

Der Landschaftsplan enthält keine über die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes hinausgehenden Festsetzungen.

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (IIIA) der Trinkwassergewinnungsanlage mit den Tiefbrunnen I bis III an der Sulzbacher Straße und grenzt entlang der Alleestraße an die quantitative Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Soden am Taunus.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die alte Pumpstation von 1906 an der Alleestraße Nr. 7 unter Denkmalschutz.

Teile des Geltungsbereiches liegen im Überschwemmungsgebiet des Sulzbaches. Eine exakte Festlegung erfolgt derzeit durch das Regierungspräsidium Darmstadt.

## 2.3 Aufstellungsbeschluss

Mit Datum vom 10.12.1997 erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus ein Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Königsteiner-, Allee-, und Hasselstraße“ für den Teilbereich zwischen Königsteiner Straße, Alleestraße, Gartenstraße und Richard-Wagner-Straße. „Die wesentlichen Ziele sind die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche (Rathaus) in Wohn- und Dienstleistungsgebiete und vollständige Öffnung der Richard-Wagner-Straße mit dem Ziel, den Verkehr von der Hasselgrundhalle und der neuen Bebauung auf direktem Wege zur Königsteiner Straße zu führen.“

Nach der Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde das Planungsziel dahingehend geändert, dass die Richard-Wagner-Straße nur zur Zu- und Abfahrt des Verbrauchermarkt-Geländes zur Königsteiner Straße hin geöffnet wird.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Königsteiner Straße, Sulzbacher Straße, Richard-Wagner-Straße, Mühlweg zu schaffen und eine Neuordnung der von der Umgestaltung betroffenen Grundstücke zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich durch den Bereich zwischen Mühlweg, Gleisgrundstück, Königsteiner Straße und südöstliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Sulzbacher Straße 2 – 4 erweitert.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus in ihrer Sitzung am 24.10.2001 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den gesamten Geltungsbereich einschließlich der o.g. Erweiterungen mit der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße“ gefasst.

## 2.4 Umweltschützende Belange/Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 18a) mit Ausnahme der kleinen Teilfläche zwischen Sulzbacher Straße und Königsteiner Straße, die derzeitig gem. § 34 BauGB bebaubar ist.

Die Ausweisungen dieser Bebauungspläne wurden entweder beibehalten oder geringfügig abgesenkt, sowohl bei der GRZ wie bei GFZ, sodass sich keine negativen Veränderungen gegenüber der bisherigen rechtlichen Situation ergeben. Zusätzlich wurden die nicht überbaubaren Flächen weiter ausgedehnt und wesentliche Teile des erhaltenswerten Baumbestandes im Bebauungsplan geschützt. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Dies gilt insbesondere auch für das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastung.

Insgesamt handelt es sich um drei größere Bauvorhaben:

1. zusätzliche Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbe auf dem Verbrauchermarkt-Gelände einschließlich zusätzlicher Wohnungen,
2. die Wohnanlage hinter dem Verbrauchermarkt-Gelände mit insgesamt 64 Wohnungen und ca. 128 Einwohnern,
3. die Neubebauung der Gewerbeflächen an der Sulzbacher Straße 2 – 4 mit ca. 900 m<sup>2</sup> zusätzlicher Gewerbefläche und ca. 32 Arbeitsplätzen sowie 2 Wohnungen mit 4 Einwohnern.

Zusätzlich sind im Bereich der Gartenstraße und Richard-Wagner-Straße noch ca. 6 zusätzliche Wohnungen möglich, zwischen der Sulzbacher Straße und der Bahn ca. 600 m<sup>2</sup> zusätzlicher Gewerbefläche mit 22 Arbeitsplätzen und 10 Wohnungen mit ca. 20 Einwohnern. Insgesamt sind durch den Bebauungsplan ca. 2.400 m<sup>2</sup> zusätzliche Gewerbefläche mit ca. 80 – 90 Arbeitsplätzen möglich, sowie ca. 85 – 92 Wohnungen mit ca. 170 – 185 Einwohnern.

Für alle Bauvorhaben ist weder einzeln noch in ihrer Gesamtsumme eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, unbeschadet davon, dass bereits jetzt entsprechende zusätzliche Gewerbeflächen und Wohnungen zulässig sind.

Insgesamt ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Güter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Die Größe der Vorhaben bewegt sich in einem Bereich, der nicht einmal eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.



### 3. Bestand

#### 3.1 Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet lässt sich in sechs unterschiedlich genutzte Bereiche mit den folgenden Merkmalen unterteilen:

Ecke Alleestraße / Königsteiner Straße:

- Mischbebauung
- zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach bzw. Walmdach / viergeschossig mit Flachdach

Ecke Richard-Wagner-Straße / Königsteiner Straße:

- Verbrauchermarkt-Gelände
- eingeschossiger Verkaufsmarkt mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und Tiefgarage mit Zufahrt für Parkplätze und Anlieferung

Entlang der Gartenstraße / Ecke Richard-Wagner-Straße:

- Wohnbebauung
- ein- bis zweigeschossig mit Satteldach bzw. Walmdach / dreigeschossig mit Flachdach

Innenbereich zwischen Richard-Wagner-Straße und Alleestraße (Grünfläche):

- Extensiv genutzte oder brachliegende Flächen mit standortgerechtem Baumbestand
- Trafostation / und unter Denkmalschutz stehende alte Pumpstation an der Alleestraße

Ecke Königsteiner Straße / Sulzbacher Straße (Sulzbacher Str. 2 – 4):

- Zweigeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach / Getränkehandel, überwiegend Lager, eingeschossig
- entlang der Königsteiner Straße Bachlauf des „Sulzbach“ und erhaltenswerter Baumbestand

Bereich zwischen Gleisgrundstück, Mühlweg und Sulzbacher Straße

- Wohnbebauung, teilweise mit Dienstleistung und Gewerbe entlang der Sulzbacher Straße
- zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach

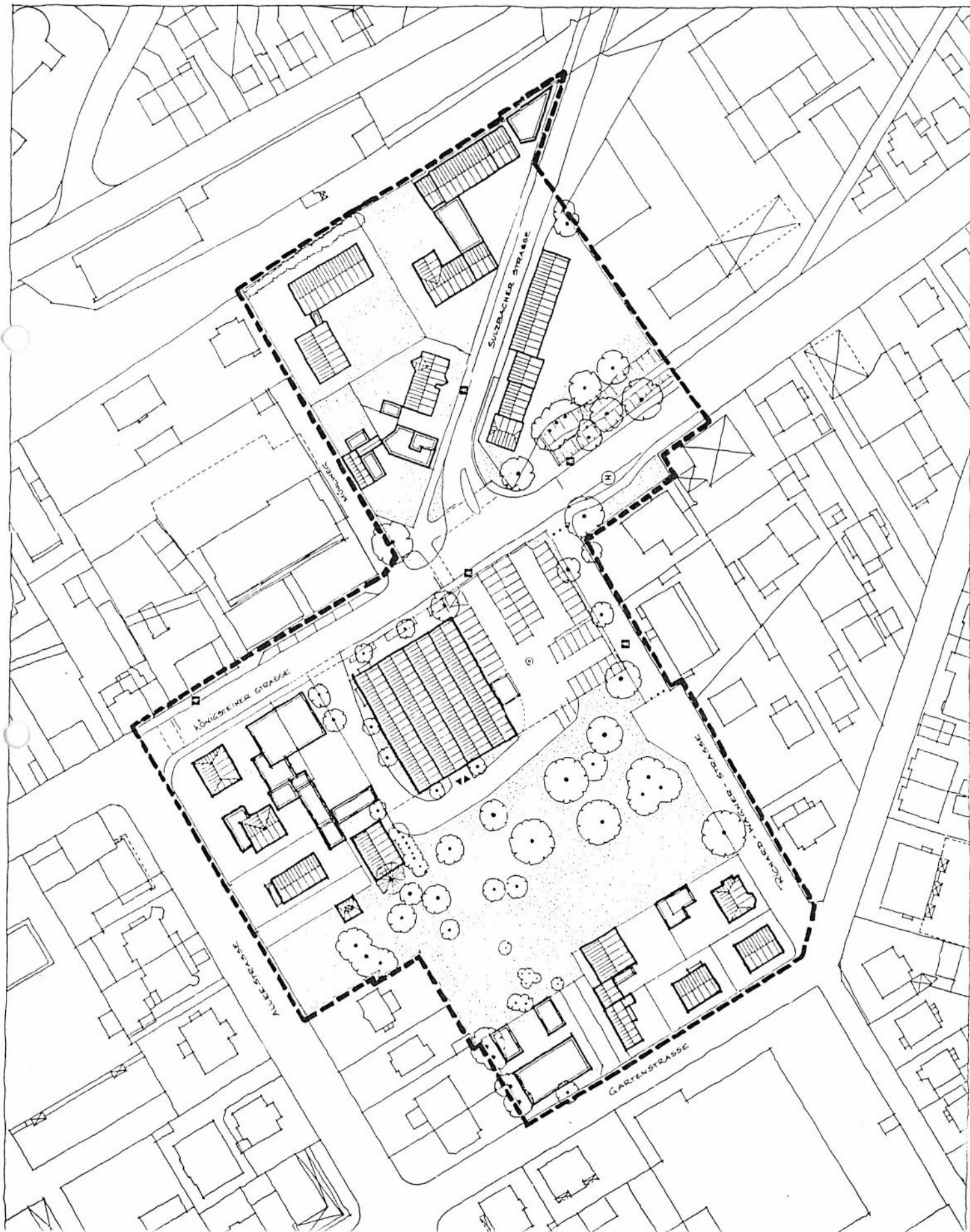




- ZEICHENERKLÄRUNG:
- GELTUNGSBEREICH
  - VORHANDENE BEBAUUNG
  - GEHEIGTES DACH
  - FLACHDACH
  - VERKEHR
  - STRASSE
  - FUSSWEG
  - BUSHALTESTELLE
  - EINFAHRT TIEFGARAGE
  - ST
  - STELLPLATZ
  - BEGRÜNNUNG
  - GRÜNFLÄCHE
  - ERHALTENSWERTER BAUM
  - ERHALTENSWERTE HECKE



BEBAUUNGSPLAN NR. 64  
 „KÖNIGSTEINER-, SULZBACHER-  
 UND RICHARD-WAGNER-STR.“  
 BESTAND







### **3.2 Umgebende Bebauung**

Nicht im Geltungsbereich aber innerhalb des Quartiers entlang der Alleestraße / Ecke Gartenstraße liegen 3 Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Sattel- bzw. Walmdach. Gegenüber, entlang der Alleestraße befinden sich einige denkmalgeschützte stadtbildprägende Gebäude mit 3 Vollgeschossen, Sockelgeschoß und Sattel- bzw. Walmdach.

An der Einmündung des Mühlweges in die Königsteiner Straße (gegenüber der derzeitigen Einfahrt zum Verbrauchermarkt) befindet sich ein achtgeschossiges Hochhaus mit Arztpraxen und Wohnungen. Der angrenzende, südöstliche Teil im Bereich der Königsteiner Straße vor dem Kreuzungsbereich wird durch einen Autogroßhandel und eine Tankstelle geprägt.

Im Bereich der Gartenstraße und der Richard-Wagner-Straße schließen sich allgemeine Wohngebiete an, in denen sich direkt an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs die Mehrzweckhalle „Hasselgrundhalle“ befindet.

### **3.3 Verkehr**

#### **3.3.1 Verkehrserschließung**

Alle Grundstücke im Plangebiet sind von der Sulzbacher-, Königsteiner-, Allee-, Garten-, Richard-Wagner-Straße und dem Mühlweg um- bzw. erschlossen, wobei die Richard-Wagner-Straße in einem Wendehammer endet und als fußläufige Verbindung bis zur Königsteiner Straße fortführt.

Die Einmündungen der Alleestraße in die Königsteiner Straße und die Sulzbacher Straße in die Königsteiner Straße liegen an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit.

Die Erschließung des Tengelmann-Supermarktes mit dazugehöriger Tiefgarage, Parkplätzen und Anlieferung erfolgt zur Zeit von der Königsteiner Straße aus und ist rechtlich umstritten.

#### **3.3.2. Ruhender Verkehr**

Sowohl der Verbrauchermarkt, als auch die anderen Gebäude verfügen zur Zeit über ausreichend Stellplätze.

### **3.4 Landschaftsökologische Grundlagen:**

#### **3.4.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie, Boden**

Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Main-Taunus-Vorland“ mit der Untereinheit „Nordöstliches Main-Taunus-Vorland“.

Der geologische Untergrund besteht aus Sand-, Kies-, Ton- und Kalksteinablagerungen aus dem Miozän des Teriär sowie junge eiszeitliche Hochflutablagerungen wie Lehm, Sand und Kies aus dem Holozän des Quartär als obere geologische Schichten.



Auf den sulzbachbedingten Ablagerungen des Moizäns haben sich ungesättigte Braunerden auf den Ablagerungen des Holozäns Aueböden entwickelt. Aufgrund der Bebauung ist mit einer Veränderung der oberen Bereiche der Bodenschichten zu rechnen.

#### **3.4.2 Klima**

Aufgrund von Lage, Vegetationsstruktur im Stadtkern und der geringen Größe spielt das Gebiet bei der Kaltluftproduktion nur eine untergeordnete Rolle. Eine lufthygienisch-meteorologische Untersuchung in der Region Untermain zeigt gegenüber der umliegenden Bebauung nur geringe Temperaturunterschiede in Strahlungsnächten auf.

#### **3.4.3 Potentielle natürliche Vegetation**

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes ist typischer Perlgras-Buchenwald. Von den vorhandenen Gehölzarten gehören vor allem Berg- und Spitzahorn, Walnuss, Linde und Vogelkirsche der potentiellen natürlichen Vegetation an.

#### **3.4.4 Vegetationsbestand**

Auch hinsichtlich des Vegetationsbestandes lässt sich das Gebiet in die unterschiedlichen Teilbereiche untergliedern. Während die bebauten Bereiche entlang der Königsteiner Straße / Ecke Alleestraße / Ecke Richard-Wagner-Straße und entlang der Gartenstraße / Ecke Richard-Wagner-Straße einen hohen Prozentsatz an versiegelten Flächen und so gut wie keine potentielle natürliche Vegetation aufweisen, besteht der Innenbereich zwischen Alleestraße und Richard-Wagner-Straße zum Großteil aus ungenutzten Garten- bzw. Obstwiesengrundstücken, die zum Teil einen dichten Gehölzbewuchs aufweisen, welcher überwiegend als sehr erhaltenswert eingestuft werden kann.

Auf dem Grundstück Sulzbacher Str. 2 - 4 befindet sich entlang des Sulzbaches erhaltenswerter Baumbestand.

#### **3.4.5 Überschwemmungsgebiet**

Im Bereich des Sulzbaches existiert in Teilbereichen auf dem Grundstück Sulzbacher Straße 2 – 4 (die Böschung und die Fläche mit dem erhaltenswerten Baumbestand) und auf der Königsteiner Straße ein Überschwemmungsgebiet. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wird zur Zeit überprüft und befindet sich im Feststellungsverfahren.

#### **4. Planungsziele**

##### **4.1 Planungsziele des Teilbereichs zwischen Königsteiner Straße, Alleestraße, Gartenstraße und Richard-Wagner-Straße**

Nachdem das Gelände hinter dem Tengelmann nicht mehr als Standort für ein Rathaus benötigt wird, soll dort eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes und der umgebenden Bebauung erfolgen. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet, wobei die Neubebauung primär dem Wohnen dienen soll.

Die unbefriedigende und auch rechtlich umstrittene Verkehrsanbindung des Supermarktes soll geändert werden und durch eine ergänzende Bebauung des Supermarktgeländes eine bessere bauliche Einbindung in die umgebende Bebauung erreicht werden.

Auf die zunächst vorgesehene Öffnung der Richard-Wagner-Straße wurde zu Gunsten der Wohnbebauung an der Richard-Wagner-Straße verzichtet, die Richard-Wagner-Straße wird zur Königsteiner Straße nur zur Zu- und Abfahrt des Verbrauchermarktgeländes geöffnet. Die weitere Wohnbebauung an der Richard-Wagner-Straße wird über die Gartenstraße erschlossen.

Durch das Gebiet soll ein sicherer Schulweg führen (vergleiche hierzu auch Abschnitt 4.2).

##### **4.2 Planungsziele des Bereiches um die Kreuzung Königsteiner-/Sulzbacher Straße**

Wesentliches Ziel ist die Verbesserung des bereits jetzt problematischen Verkehrsflusses an der Einmündung der Sulzbacher Straße in die Königsteiner Straße, sowie die Einmündung der Alleestraße in die Königsteiner Straße. Durch die allgemeine Zunahme des Verkehrs sowie Baugebiete in der näheren Umgebung, u.a. "Much-Gelände, Leopoldhof, Gleiskopf/Salinenstraße" oder in weitere Entfernung "Eden" etc. und des zusätzlichen Verkehrs der aus dem Planungsgebiet selbst kommen wird, muss mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses gerechnet werden, falls keine Veränderungen des Verkehrsknotens erfolgen.

Hierbei muss auch das Schulwegenetz berücksichtigt und auch zukünftig sichere Schulwege vorgesehen werden.



### 4.3. Allgemeine Planungsziele

Weitergehende Zielvorstellungen über die bisher genannten Planungsziele sind:

- die weitgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bzw. Parkdecks.
- die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken, insbesondere den erhaltenswerten Baumbestand im Quartiersinnenbereich.
- maximale Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken als Ausgleich für zusätzliche Bodenversiegelung und Veränderung des Kleinklimas.
- eine ausreichende Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudes „alte Pumpstation“ auf dem Grundstück Alleestraße 7.
- die optimale fußläufige Erschließung der Gesamtanlage unter Berücksichtigung der neuen Verkehrssituation am Kreuzungsbereich/Einmündung Richard-Wagner-Straße und Sulzbacher Straße in die Königsteiner Straße.
- optimale Sicherung der Schulwege

## 5. Planungskonzepte

### 5.1 Nutzungskonzept

Für den Bereich des derzeitigen Einkaufsmarktes, für den eine Umgestaltung und Erweiterung geplant ist, sind primär Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

Auf dem Grundstück Sulzbacher Str. 2 – 4 und dem Eckgrundstück Mühlweg/Sulzbacher Straße sind analog hierzu dreigeschossige Baukörper mit Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss vorgesehen, die sich in ihrer Nutzung an die Nutzung der Gebäude entlang der Königsteiner Straße in Richtung Ortsausgang orientieren (primär Gewerbe, Dienstleistung).

Für den Bereich der Wohnanlage sind, wenn überhaupt, im vorderen Bereich zum Gelände des Verbrauchermarktes hin Dienstleistungsbetriebe etc. erdgeschossig vorgesehen. Die übrigen Flächen der Neubebauung sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wobei alternativ auch Altenwohnungen denkbar sind.

Insgesamt ist mit folgendem Zuwachs zu rechnen:

|                                     | Gewerbeflächen           | Arbeitsplätze | Wohnungen | Einwohner |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------|-----------|
| Verbrauchermarktgelände             | ca. 900 m <sup>2</sup>   | ca. 32        | ca. 7     | ca. 14    |
| Wohnanlage neu                      | -                        | --            | ca. 64    | ca. 128   |
| Sulzbacher Str. 2 – 4               | ca. 900 m <sup>2</sup>   | ca. 32        | ca. 2     | ca. 4     |
| Gartenstraße/Richard-Wagner-Straße  | --                       | --            | ca. 6     | ca. 12    |
| zwischen Sulzbacher Straße und Bahn | ca. 600 m <sup>2</sup>   | ca. 22        | ca. 10    | ca. 20    |
| GESAMT:                             | ca. 2.400 m <sup>2</sup> | ca. 86        | ca. 89    | ca. 178   |

Für die restlichen bebauten Grundstücke im Geltungsbereich ist eine Nutzung vorgesehen, die sich am Bestand orientiert und für die kurzfristig keine Zuwächse zu erwarten sind.

## 5.2 Bebauungskonzept

Für die Bereiche Ecke Alleestraße/Königsteiner Straße und entlang der Gartenstraße/Ecke Richard-Wagner-Straße sind nahezu keine Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan vorgesehen. Ebenso geht nach wie vor die Konzeption davon aus, im Bereich des Einkaufsmarktes eine drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Königsteiner Straße/Ecke Richard-Wagner-Straße zuzulassen und dadurch eine mögliche Neubebauung in das Stadtgefüge einzubinden.

Auf dem Grundstück Sulzbacher Straße 2 – 4 soll eine Neubebauung ermöglicht werden, die unter Berücksichtigung des Baumbestandes etwas zurückversetzt von der Königsteiner Straße die neue Kreuzungssituation aufnimmt und sich in der Nutzungsart an den Grundstücken in Richtung Ortausgang orientiert.

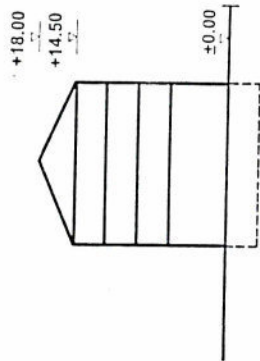
Für den Innenbereich, das ehemalige städtische Grundstück, liegt ein Bebauungskonzept vor, das eine hofartige Bebauung mit 2 begrünten Innenhöfen vorsieht, durch die Fußwege und der Schulweg geführt werden. Vorgesehen sind 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, das an den Straßen mindestens 1,2 m hinter der Fassade liegen muss, sonst 0,6 m. Durch vorgeschriebene Vor- und Rücksprünge in der Fassade soll die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung weitgehend berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 hat bereits für die Bebauung an der Garten- und der Richard-Wagner-Straße eine höhere Grundstücksausnutzung als vorhanden und bis zu drei Vollgeschosse ermöglicht.

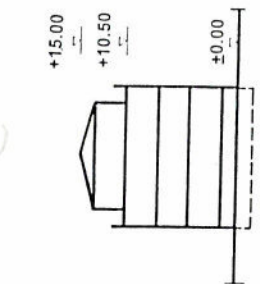
Durch das Konzept wird eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu begrünten Innenbereichen mit dem vorhandenen wertvollen Baumbestand erreicht. Das Konzept ist ein Kompromiss zwischen dem ursprünglichen Konzept und dem Bebauungsvorschlag des Investors, der Gagfah, unter weitest gehender Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und einer veränderten Schulwegeführung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auch die weitgehende Umsetzung des während der ersten öffentlichen Auslegung vorgelegten zweiten Bebauungsvorschlages der Gagfah.

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung. Nur in den Erdgeschossen in den Gebäuden neben dem Verbrauchermarkt, sind nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Stellplätze müssen weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

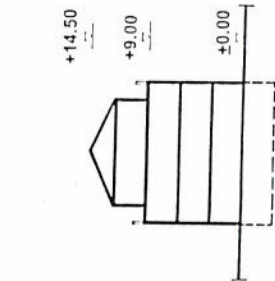




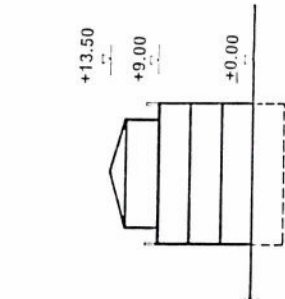
Mögliche Bebauung  
nach B-Plan Nr.7



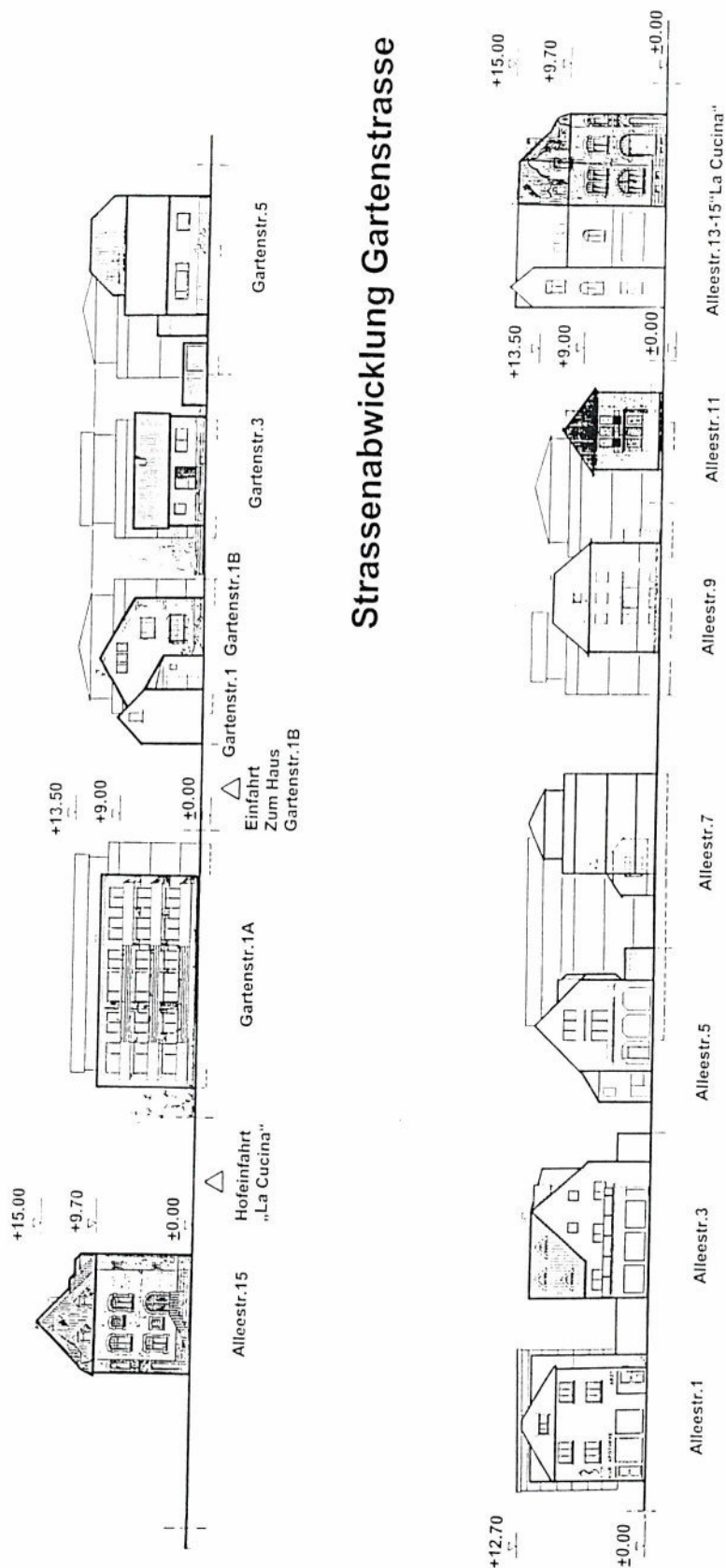
Mögliche Bebauung  
nach B-Plan Nr.7  
3.Änderung



Mögliche Bebauung  
nach B-Plan Nr.64  
„Bürgerbeteiligung“



Mögliche Bebauung  
nach B-Plan Nr.64  
„Offenlage“



## Strassenabwicklung Gartenstrasse

## Strassenabwicklung Alleestrasse

BEBAUUNGSPLAN NR.64  
„KÖNIGSTEINER“,  
SULZBACHER-UND  
RICHARD-WAGNER-STR.  
STUDIE  
HOHENENTWICKLUNG

### 5.3 Grünordnungskonzept

Ziel der Landschaftsplanung ist eine möglichst schonende Einpassung der geplanten Bebauung, eine Durchgrünung des Gebietes und die Erhaltung wertvoller Gehölze.

Aus diesem Grund wird angestrebt, die Neubebauung der Wohnanlage so zu gruppieren, dass sich zwei begrünte Innenhöfe ergeben und möglichst viele Bäume des wertvollen Baumbestandes erhalten werden können. Auch die Wege sind so anzulegen, dass die vorhandenen Bäume geschont werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Hecken und Gehölze werden aufgenommen und erweitert, zum einen an der S-Bahn, wo die vorhandene Hecke erhalten werden soll und ggf. wenn auf dem südlich davon liegenden Grundstück eine Neubebauung erfolgt, die Hecke verlängert werden kann, zum anderen bei der Neubebauung hinter dem Verbrauchermarkt, wo die vorhandenen Gehölze und Hecken zu einem geschlossenen Saum um das Gelände herum erweitert werden sollen. Damit erfolgt eine intensive, ökologisch wertvolle Begrünung des Geländes, die erheblich zum Ausgleich des Eingriffs in das bestehende Gebiet beiträgt und eine Abschirmung und größere Ruhe für die benachbarte vorhandene Bebauung bewirkt.

Zusätzlich ist vorgesehen, dass je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Tiefgaragen müssen mit 60 cm Erde überdeckt werden, um eine ausreichende Bepflanzung auch mit Gehölzen zu erreichen. Dachflächen mit einer geringeren Neigung als 15 ° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Für das Grundstück Sulzbacher Straße 2 - 4 ist eine Bebauung vorgesehen, die die vorhandene Situation mit dem erhaltenwerten Baumbestand entlang des Sulzbaches erhält.

### 5.4 Verkehrskonzept

#### 5.4.1 Verkehrserschließung

Wesentlicher Bestandteil des Verkehrskonzeptes ist es, die Richard-Wagner-Straße zur Zu- und Abfahrt des Verbrauchermarktgeländes zur Königsteiner Straße zu öffnen und einen verbesserten Verkehrsfluss auf der Königsteiner Straße und der Sulzbacher Straße zu erreichen.

Bereits 1998 wurde von der Abteilung Stadtplanung und Hochbau der Vorschlag des Verkehrsrahmenplanes von 1988, ein Verkehrskreis, aufgegriffen und entsprechend den neuen Anforderungen umgesetzt. Eine Überprüfung der Firma Dorsch Consult, Wiesbaden, durch eine Verkehrszählung ergab, dass alle Verkehrsströme ohne Ampelregelung bewältigt werden können. In ihrer Sitzung am 29.04.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus dieser Kreisellösung zugestimmt.



Bei der weiteren Bearbeitung der Bebauungspläne Nr. 18a und 64 stellte sich allerdings heraus, dass die Frage der Schulwege bei der beabsichtigten Kreisellösung zunächst nur unzureichend gelöst werden konnte. Daher wurden wieder klassische Kreuzungslösungen überprüft, insgesamt wurden fünf Varianten für eine Kreuzung entwickelt, die aber alle die zukünftigen Verkehrsströme nur unzureichend bewältigen können.

Aufgrund der unbefriedigenden Ergebnisse für die signalgesteuerten Verkehrsknoten wurde – entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1998 – nochmals eine Kreisellösung untersucht. Hierbei ergab sich, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit Reserven in den Hauptzufahrten Königsteiner Straße und Sulzbacher Straße von 8 – 20 % gewährleistet ist, sodass auch kurzzeitige Verkehrsspitzen bewältigt werden können.

Der wesentliche Vorteil der Kreisellösung liegt darin, dass alle Verkehrsbeziehungen gelöst werden können, einschließlich einer besseren Anbindung des Mühlweges. Außerdem ergeben sich deutliche Vorteile für den Stauraum zwischen Sulzbacher Straße und Alleestraße.

Die Alternative zur Kreisellösung, ein Ausbau der Einmündung Sulzbacher Straße und Richard-Wagner-Straße in die Königsteiner Straße zu einer vollen Kreuzung mit Fahrbeziehung in jeweils alle Richtungen stößt bis an die Grenze der Leistungsfähigkeit und führt zu kurzzeitigen Überstauungen in der Spitzenviertelstunde. Auch eine reibungslose Koordinierung mit dem Nachbarknoten Alleestraße ist während der Verkehrsspitzenzeiten nicht gewährleistet (Variante 1). Eine Variante 2 mit modifizierten Ampelphasen erbrachte kein wesentlich günstigeres Ergebnis.

In einer Variante 3 wurde auf die Links-Abbiegespur der Königsteiner Straße aus Richtung Süden in die Richard-Wagner-Straße verzichtet, die Ausfahrt aus der Richard-Wagner-Straße auf eine Spur begrenzt und eine zusätzliche Abbiegespur auf der Königsteiner Straße in Richtung Süden in die Richard-Wagner-Straße eingepflanzt. Hierdurch wurde erreicht, dass auch bei kurzzeitigen Spitzen kein Rückstau in den Knoten Alleestraße erfolgt und eine Koordinierung der Nord-Süd-Richtung mit dem Knoten Alleestraße noch möglich ist.

Dies gilt allerdings nur mittelfristig. Längerfristig muss davon ausgegangen werden, dass auch diese Lösung nicht mehr ausreicht.

Sollte der Verkehr bereits kurz- bis mittelfristig sehr stark zunehmen, müsste für die Richard-Wagner-Straße ein Rechtsabbiege-Gebot bei der Ausfahrt ausgesprochen werden, was die Fahrbeziehung zusätzlich einschränkt aber zu einer verbesserten Verkehrsführung auf der Gesamtkreuzung führt.

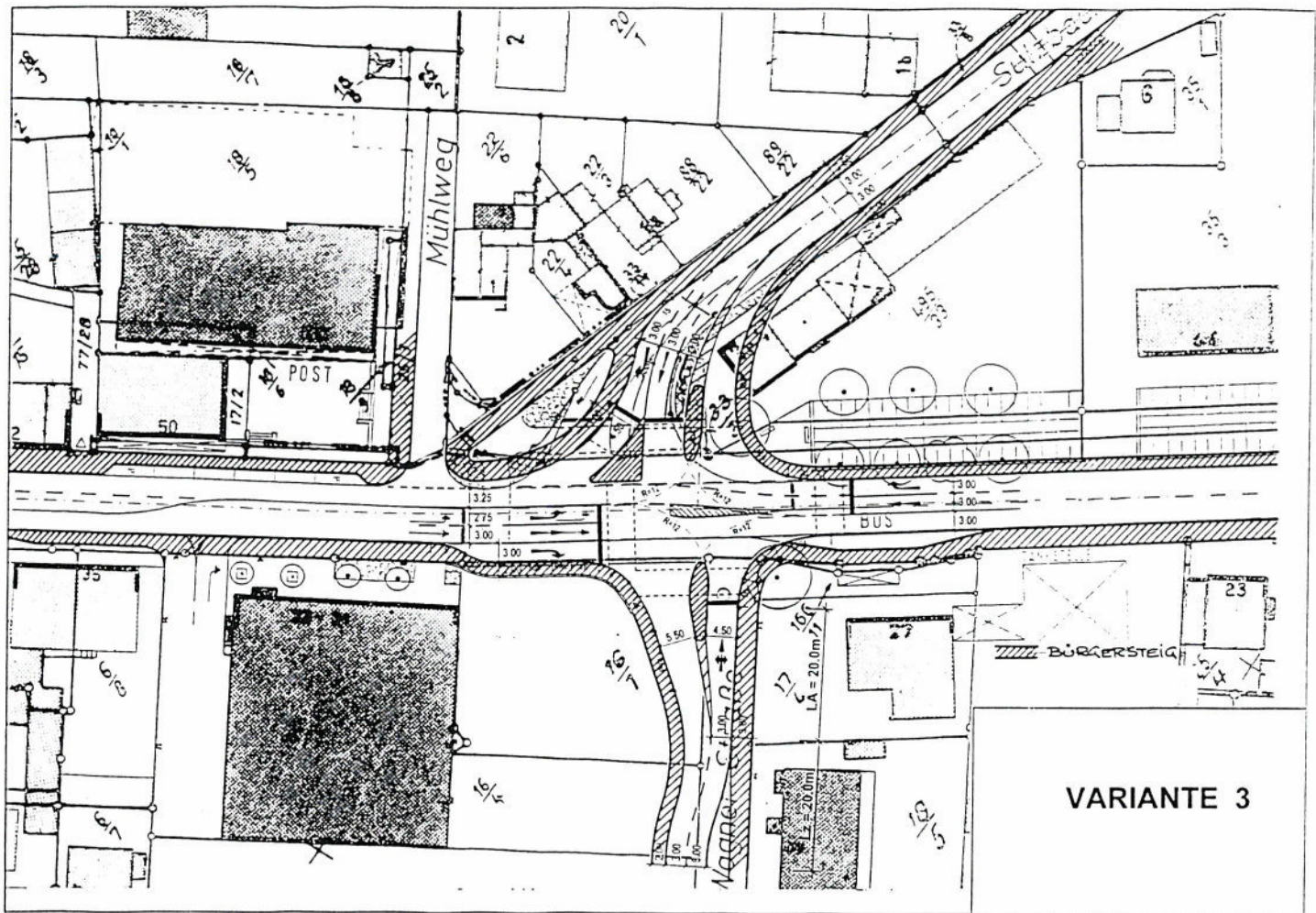
Aufgrund der unbefriedigenden Ergebnisse erfolgte nochmals eine Überprüfung der Verkehrsmengen sowie eine Überarbeitung der Kreuzungen anhand der städtebaulichen Entwürfe. Die Variante 3 b stellt eine Modifikation der Variante 3 dar, insbesondere wird auf der Sulzbacher Straße auf eine Fahrspur verzichtet. Sie bleibt trotz Verbesserung im Detail auch störanfällig, es muss mit Rückstaus in den Spitzenzeiten gerechnet werden.

Die Varianten 3 c und 3 d sehen jeweils eine Umfahrung des Blocks Königsteiner Straße/Alleestraße/Gartenstraße/Richard-Wagner-Straße vor, wobei die Richard-Wagner-Straße als Einbahnstraße gedacht ist. Bei der Variante 3 c fließt der Verkehr aus der Richard-Wagner-Straße in die Königsteiner Straße, bei der Variante 3 d aus der Königsteiner Straße in die Richard-Wagner-Straße. Bei der Variante 3 c verbessert sich die Leistungsfähigkeit des Knotens Königsteiner Straße/Sulzbacher Straße geringfügig um 5 %, bei der Variante 3 d um 14 %.

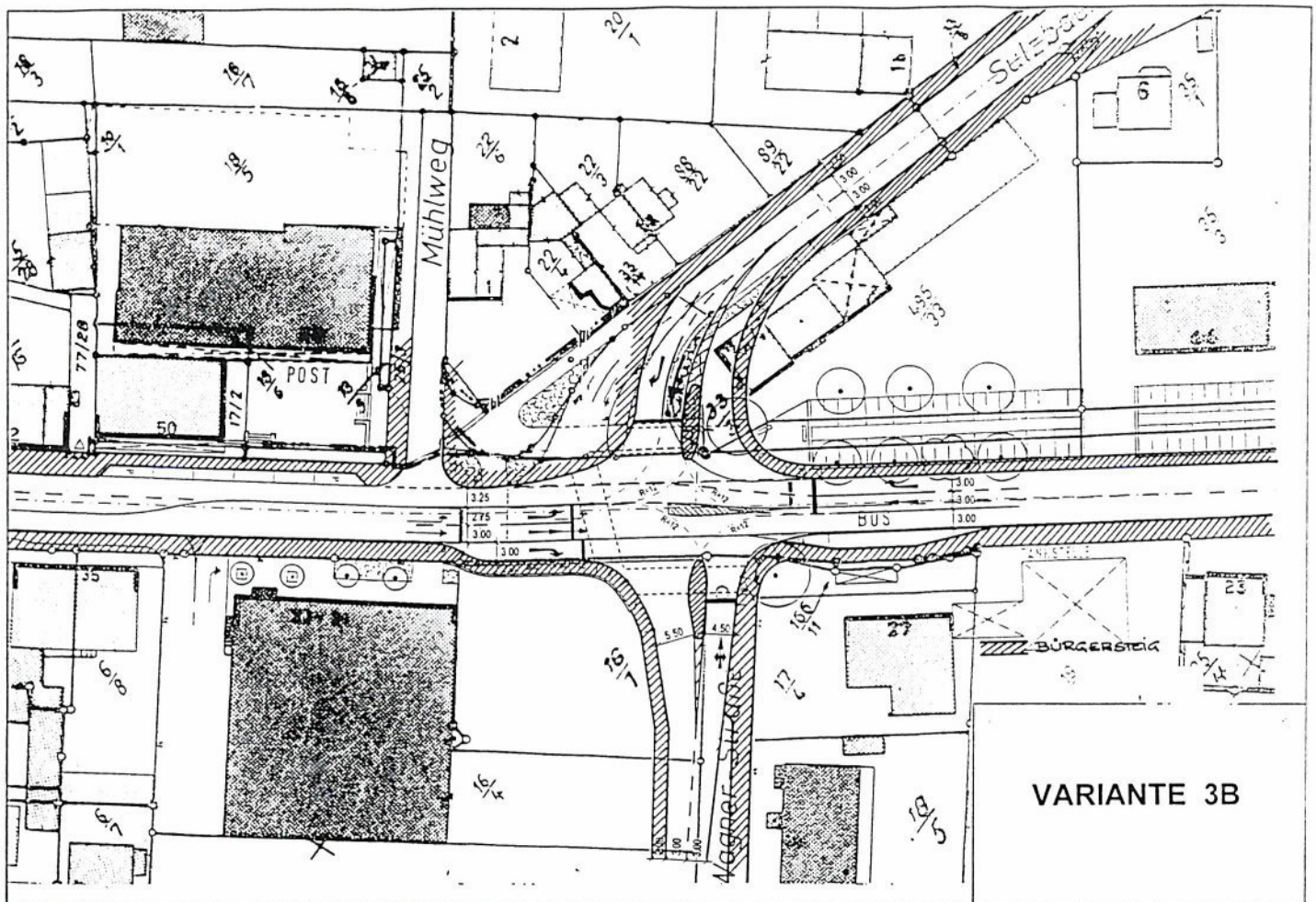
Allerdings sinken die Leistungsfähigkeiten der benachbarten Verkehrsknoten (Königsteiner Straße/Alleestraße und Brunnenstraße/Alleestraße/Gartenstraße) entsprechend ab. Während bei der Variante 3 c mit geringen Störungen gerechnet werden muss, ist bei der Variante 3 d mit sehr starken Störungen zu rechnen. Da durch diese Varianten somit auch keine generelle Verbesserungen erreicht werden kann, sollten auch sie nicht weiter verfolgt werden.

Aufgrund der unbefriedigten Ergebnisse für die signalgesteuerten Verkehrsknoten wurde - entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1998 - nochmals ein Kreisverkehrsplatz als Variante 4 untersucht. Hierbei ergab sich, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit Reserven in den Hauptzufahrten Königsteiner Straße und Sulzbacher Straße von 8 – 20 % gewährleistet ist, sodass auch kurzzeitige Verkehrsspitzen bewältigt werden können.



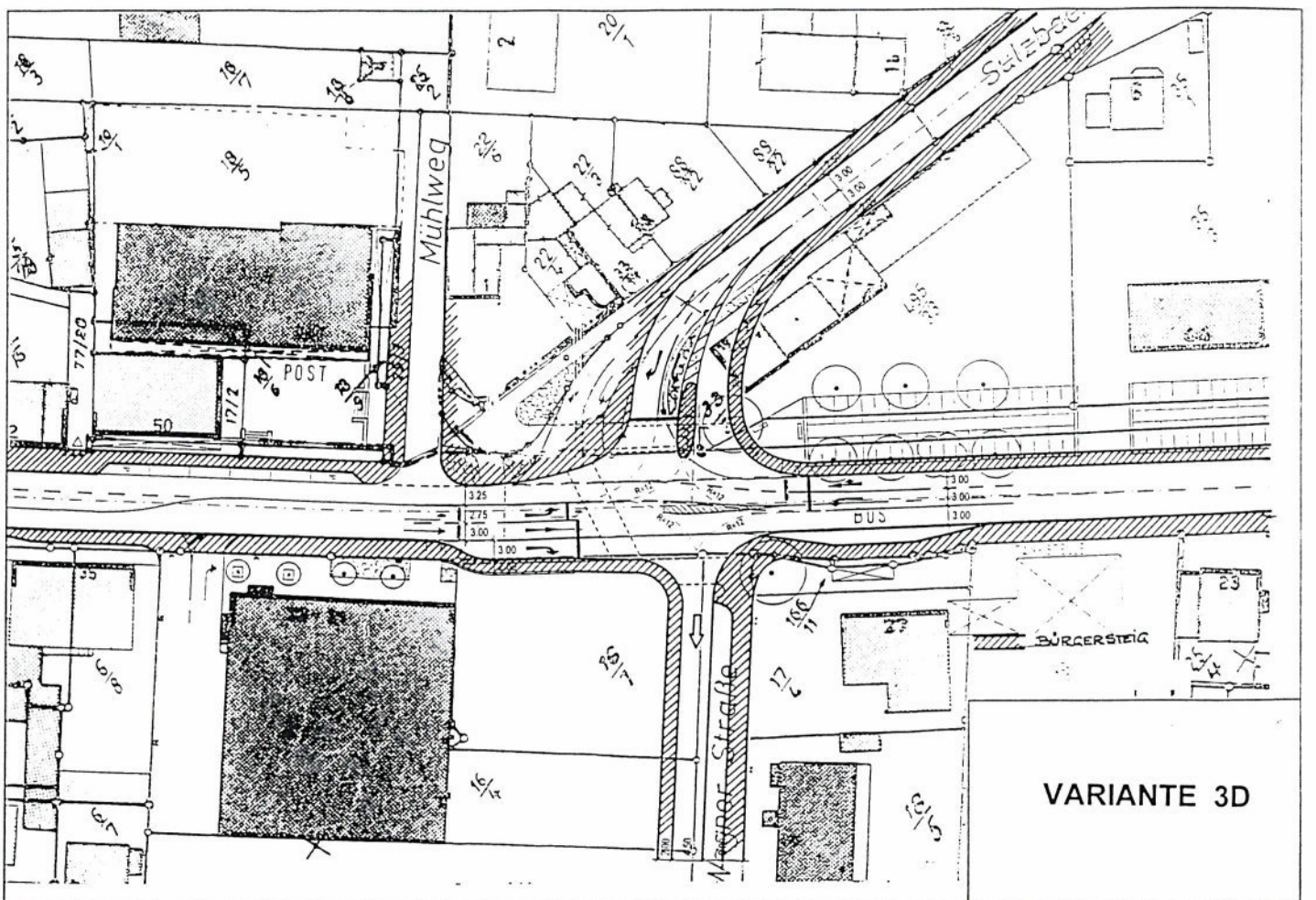
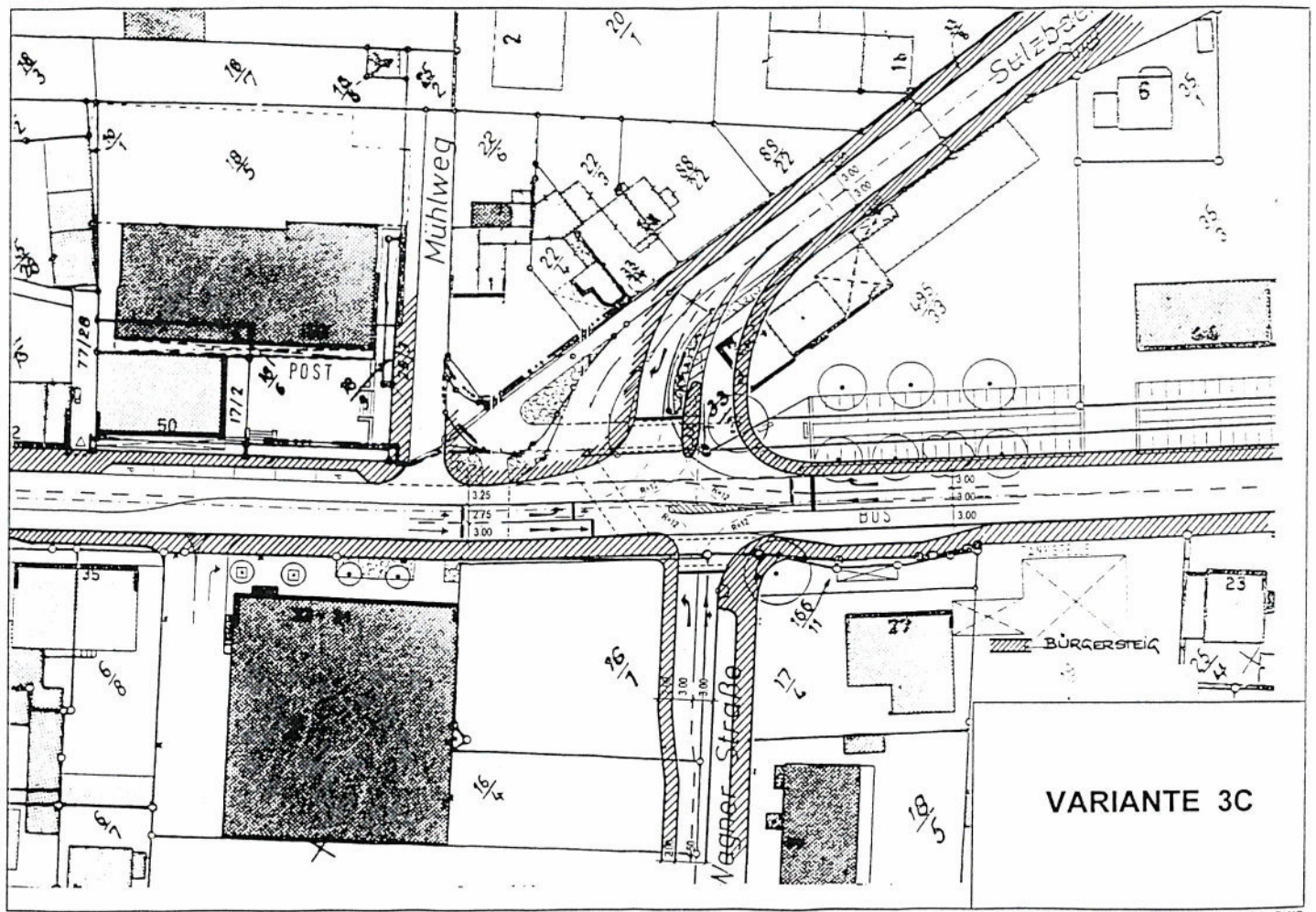


U:\USERS\0127\19580127\ACADIAN\AGE 3.DWG



U:\USERS\0127\1958\Bad Soden\DWG\ANLAGE-3b.DWG







Architectural site plan for 'VARIANTE 4'. The plan shows a street layout with 'Mühlweg' and 'Vogel Straße'. The plan includes building footprints, a bus stop, a tank station, and various lot numbers and dimensions. A curved road with a dashed center line and a solid edge line is shown, with a radius of 10m indicated. The plan is oriented with North at the top.

Key features and labels:

- Streets:** Mühlweg, Vogel Straße
- Buildings:** 2, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1w, 1x, 1y, 1z, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
- Other Labels:** BUS, TANKSTELLE, POST, 10m, 1/10, 1/20, 1/30, 1/40, 1/50, 1/60, 1/70, 1/80, 1/90, 1/100, 1/120, 1/150, 1/200, 1/250, 1/300, 1/350, 1/400, 1/450, 1/500, 1/550, 1/600, 1/650, 1/700, 1/750, 1/800, 1/850, 1/900, 1/950, 1/1000, 1/1100, 1/1200, 1/1300, 1/1400, 1/1500, 1/1600, 1/1700, 1/1800, 1/1900, 1/2000, 1/2100, 1/2200, 1/2300, 1/2400, 1/2500, 1/2600, 1/2700, 1/2800, 1/2900, 1/3000, 1/3100, 1/3200, 1/3300, 1/3400, 1/3500, 1/3600, 1/3700, 1/3800, 1/3900, 1/4000, 1/4100, 1/4200, 1/4300, 1/4400, 1/4500, 1/4600, 1/4700, 1/4800, 1/4900, 1/5000, 1/5100, 1/5200, 1/5300, 1/5400, 1/5500, 1/5600, 1/5700, 1/5800, 1/5900, 1/6000, 1/6100, 1/6200, 1/6300, 1/6400, 1/6500, 1/6600, 1/6700, 1/6800, 1/6900, 1/7000, 1/7100, 1/7200, 1/7300, 1/7400, 1/7500, 1/7600, 1/7700, 1/7800, 1/7900, 1/8000, 1/8100, 1/8200, 1/8300, 1/8400, 1/8500, 1/8600, 1/8700, 1/8800, 1/8900, 1/9000, 1/9100, 1/9200, 1/9300, 1/9400, 1/9500, 1/9600, 1/9700, 1/9800, 1/9900, 1/10000



### 5.4.2 Fußwege/Schulwege

Bereits jetzt können die Kinder, die aus der Richard-Wagner-Straße zur Königsteiner Straße kommen, die Königsteiner Straße nicht direkt überqueren, sondern müssen einen Umweg auf die Nordseite der Einmündung der Sulzbacher Straße machen, um die Königsteiner Straße zu überqueren.

Schulkinder, die auf der Ostseite der Königsteiner Straße gehen, müssen die Sulzbacher Straße ohne Ampel – kurz vor der Unterführung – überqueren, weil dort kein Bürgersteig mehr weiterführt.

Zukünftig soll der Schulweg, der durch die Richard-Wagner-Straße führt, schon an der Gartenstraße umgeleitet und über den Fußweg durch das neue Baugebiet und zwischen Supermarkt und dem nördlich davon liegenden Wohngebäude zur Königsteiner Straße geführt werden. Vorgesehen ist eine Bedarfsampel, die von der jetzigen Stelle an der Einmündung der Sulzbacher Straße ca. 30 m weiter nördlich nach dem Eingang des Supermarktes und zum Treppenaufgang zur Post verlegt wird. Gegebenenfalls ist auch eine Verlegung der Fußgängerampel auf der Südseite der Einmündung der Alleestraße in die Königsteiner Straße an dieser Stelle möglich. Damit würden alle Fußgängerströme an einer wesentlichen, häufig genutzten Stelle zusammengefasst.

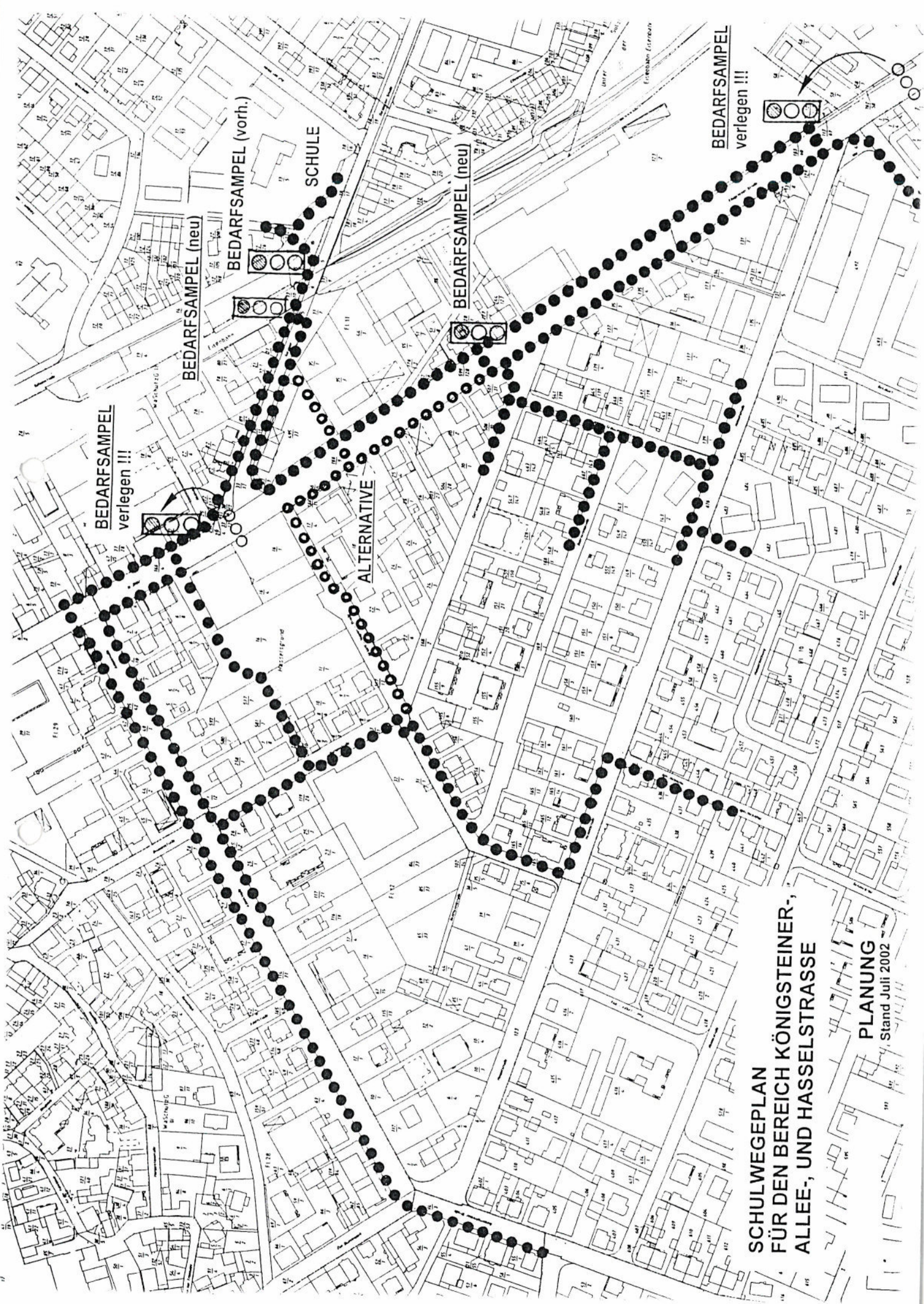
Durch die Verlegung des Schulweges auf die Nordseite des Verbrauchermarktes kann er unabhängig von Baumaßnahmen, Verkehr etc. auf dem sonstigen Gelände des Verbrauchermarktes sofort nach dem Bau des Verkehrskreisels genutzt werden. Die Zufahrt zum Verbrauchermarkt muss unmittelbar nach Fertigstellung des Kreisels zur Richard-Wagner-Straße verlegt werden.

Für die Schüler, die aus weiter südlich gelegenen Gebieten des Musikerviertels kommen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, bereits im Bereich von Schubert- und Gartenstraße mit Bedarfsampeln die Königsteiner Straße zu überqueren. Zusätzlich sollte eine Bedarfsampel vor der Unterführung in der Sulzbacher Straße geschaffen werden, um auch dort den Schulkindern eine gefahrlose Überquerung der Straße zu ermöglichen.

Durch ein Geh- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Sulzbacher Str. 2 – 4, dem der Eigentümer und der zukünftige Erwerber und Investor zugestimmt haben, besteht auch die Möglichkeit, die Schulwege alternativ südlich der Richard-Wagner-Straße mit einer Bedarfsampel über die Königsteiner Straße direkt zur Sulzbacher Straße führen. Bestand und Planung der Schulwege sind in den Anlagen dargestellt.

Durch das Baugebiet an der Richard-Wagner-Straße sind zwei Fußwege bzw. Passagen vorgesehen. Der eine Fußweg von der Gartenstraße durch die Wohnbebauung und nördlich des Verbrauchermarktes zur Königsteiner Straße, der andere von der Richard-Wagner-Straße zur Alleestraße. Diese Fußwege sollen als Privatwege von den Investoren gebaut werden. Durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wird dennoch eine enge Verzahnung von Wohngebiet, Einkaufsbereich und Innenstadt, sowie eine verbesserte Schulwegeführung erreicht. Der im Bebauungsplan dargestellte Wegeverlauf kann durch den Investor in Abstimmung mit der Stadt Bad Soden am Taunus abgeändert werden.

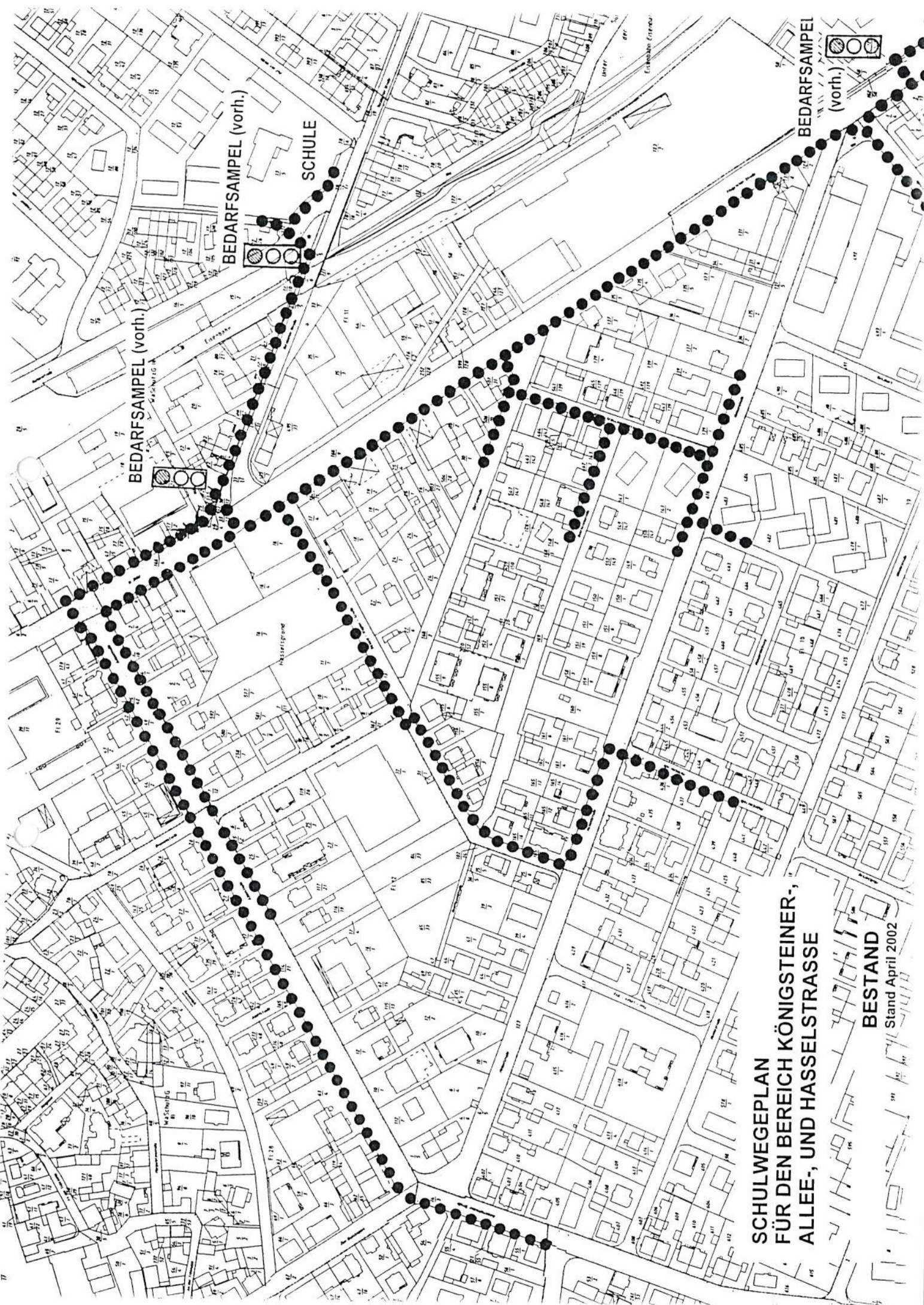




SCHULWEGEPLAN  
FÜR DEN BEREICH KÖNIGSTEINER-,  
ALLEE-, UND HASSELSTRASSE

PLANUNG  
Stand Juli 2002





**SCHULWEGEPLAN  
FÜR DEN BEREICH KÖNIGSTEINER-,  
ALLEE-, UND HASSELSTRASSE**

**BESTAND**  
Stand April 2002



### 5.4.3 Ruhender Verkehr

Für die neugeplante Wohnanlage muss der ruhende Verkehr weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Diese Tiefgaragen sind unter der Bebauung vorgesehen, um Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren.

Bei einer Neubebauung des derzeitigen Verbrauchermarktgeländes, die deutlich über das bisherige Bauvolumen hinausgeht, wird eine zweigeschossige Tiefgarage, möglichst als Vollrampenanlage, notwendig.

Hierbei muss sich das Erdgeschossniveau von der Königsteiner Straße aus in Richtung Blockinnenbereich stufenweise an das um circa ein halbes Geschoss tiefer liegende Niveau der vorgesehenen Wohnbebauung angleichen. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen für die neue Wohnbebauung erfolgen sowohl über die Richard-Wagner-Straße als auch über die Gartenstraße. Durch den hohen Grundwasserstand (ca. 0,7 – 1,0 m unter Gelände) muss mit erhöhten Aufwendungen für die Tiefgaragen gerechnet werden.

Naheliegend zu den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind Besucherparkplätze vorgesehen. Zwischen der Wohnanlage und dem Verbrauchermarktgelände sind erdgeschossig Parkplätze vorgesehen, die der Wohnanlage und den Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss der Wohnanlage zur Verfügung stehen (nicht für den Verbrauchermarkt!). Die Zufahrt hierfür erfolgt über die Richard-Wagner-Straße von der Gartenstraße aus. Eine Zufahrt des Verbrauchermarktes über die Richard-Wagner-Straße ist nicht vorgesehen.

Die Stellplätze für das Verbrauchermarktgelände, für eine Neubebauung des Eckgrundstückes Mühlweg/Sulzbacher Straße und für die Bebauung des Grundstücks Sulzbacher Straße 2 - 4 sind ebenfalls weitestgehend in Tiefgaragen unterzubringen.

### 5.4.4 Lärmbelastung

In der Königsteiner Straße sowie besonders an den Verkehrsknoten Königsteiner Straße/ Alleestraße und Königsteiner Straße/Sulzbacher Straße sowie in Teilbereichen von Alleestraße und Sulzbacher Straße sind erhebliche Lärmbelastungen vorhanden. Daher hat die Stadt Bad Soden für den gesamten Bereich der Königsteiner Straße eine schalltechnische Untersuchung durch das Akustikbüro Göttingen anfertigen lassen. Die Untersuchung ergab, dass entlang der Königsteiner Straße, aber auch von Teilbereichen der Allee- und der Sulzbacher Straße Lärmschutzmaßnahmen bei einer Neubebauung erforderlich sind. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz) differieren je nach Abstand von den Verkehrsstraßen bzw. den Verkehrsmengen. Die Lärmschutzzonen sind im Bebauungsplan eingetragen, die erforderlichen bautechnischen Maßnahmen sind bei den textlichen Festsetzungen enthalten.

Durch die vorgesehene Neubebauung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Verkehrslärms. Als wesentliche Änderungen gelten die Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB. Zur Überprüfung der Lärmbelastung insbesondere im Bereich der Richard-Wagner-Straße wurde vom TÜV Süddeutschland ein Gutachten für zwei Planungsvarianten erstellt.

In der Variante 1 bleibt der Markt in seinem jetzigen Bestand erhalten, lediglich der anlagebezogene Kfz.-Verkehr soll zukünftig ausschließlich von der Königsteiner Straße aus über die Richard-Wagner-Straße auf das Gelände des Verbrauchermarktes abgewickelt werden.

In Variante 2 wird davon ausgegangen, dass der bestehende Einkaufsmarkt durch eine 3-geschossige Bebauung mit Tiefgarage ergänzt bzw. erweitert wird.

Bei der Variante 1 ist aufgrund der verlagerten Anlieferung mit deutlich höherer Lärmbelastung zu rechnen, bei der Variante 2, bei der eine Anlieferung über eine Haltebucht an der Königsteiner Straße vorgesehen ist, vermindert sich der derzeitige Lärmpegel deutlich, sowohl wegen der verlagerten Gewerbeanlieferung, als auch wegen der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage. Daher soll gem. Entwurf zum Bebauungsplan die Anlieferung des Verbrauchermarktes über eine Haltebucht an der Königsteiner Straße erfolgen und nicht mehr wie im Vorentwurf über eine Andienung an der Richard-Wagner-Straße.

Zusätzlich legt der Bebauungsplan fest, dass die Tiefgaragenzufahrt überbaut und schalldämpfenden Maßnahmen versehen werden muss.

Mit weiteren Immissionen muss durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage gerechnet werden (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Hinweise hierzu sind im Bebauungsplan erfolgt. Um die Auswirkungen der Immission zu reduzieren, sieht der Bebauungsplan für eine künftige Neubebauung einen Mindestabstand von 5m vom Gelände der Bahn vor. Innerhalb dieses Streifens können auch aktive Schallschutzmaßnahmen sowie eine intensive Begrünung vorgenommen werden, um die Auswirkungen vom Bahngelände zu minimieren.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

### 5.5.1 Wasserversorgung

Der Nachweis der sicheren Trinkwasserversorgung stellt sich wie folgt dar:

Für alle Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus liegen Wasserrechte vor.

#### Wasserdargebot:

|                                         |      |                                  |
|-----------------------------------------|------|----------------------------------|
| Wasserwerk I (Tiefbrunnen 1 + 3)        |      | 250.000 m <sup>3</sup> /Jahr     |
| Wasserwerk II (Neuenhainer Schürfungen) | i.M. | 225.000 m <sup>3</sup> /Jahr     |
| Wasserwerk III (Fresenius-Anlagen)      | i.M. | <u>65.000 m<sup>3</sup>/Jahr</u> |
| Summe eigener Gewinnungsanlagen         |      | 540.000 m <sup>3</sup> /Jahr     |

|                                   |  |                                            |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------------|
| Wasserlieferung Hessenwasser GmbH |  | <u>876.000 m<sup>3</sup>/Jahr</u>          |
| Summe Gesamtdargebot              |  | <u><u>1.416.000 m<sup>3</sup>/Jahr</u></u> |

Benötigtes Wasseraufkommen einschließlich aller Verluste in 2000

rd. 1.318.000 m<sup>3</sup>



Benötigtes Wasseraufkommen einschließlich  
aller Verluste in 2001

rd. 1.313.000 m<sup>3</sup>

Mehrbedarf durch Bebauungsplan Nr. 64:  
200 Einwohner x 140 l/Einwohner x Tag =

10.220 m<sup>3</sup>/Jahr

Die Wasserversorgung ist somit auch nach Vollzug des Bebauungsplanes Nr.64 hinreichend gewährleistet.

Wir verweisen auf das Wasserrechtsverfahren über die Grundwasserentnahmen aus den Tiefbrunnen 1 + 3 - Az.: IV/Wi-41.1-79e04.06 N 937 -, in dem die mittelfristige Wasserbedarfsprognose der Stadt Bad Soden am Taunus bis 2010 dargelegt wurde.

Die Grundwasserentnahmen aus den Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus für den Bewirtschaftungszeitraum 01.01. - 31.12.2001 wurden dem StaatlichenUmweltamt Wiesbaden mit Bericht vom 04.02.2002 vorgelegt.

Der Brandschutz und die Feuerwehruzufahrt(en) werden rechtzeitig mit der Bauaufsichtsbehörde geklärt.

### 5.5.2 Abwasserentsorgung

Eine Neubebauung ist im Mischsystem zu entwässern. Die Vorflutkanäle in der Gartenstraße und in der Richard-Wagner-Straße sind ausgelastet bzw. weisen in den letzten beiden Haltungen vor Einmündung in den Mischwasserkanal Königsteiner Straße einen leichten Einstau aus.

Die ursprüngliche Absicht, den Abfluss aus dem städt. Grundstück über ein Regenrückhaltebecken zu drosseln, ist nicht möglich, da der Gesamtabfluss am Knoten Gartenstraße/Richard-Wagner-Str. größer als die Vollfüllung des abgehenden Hauptsammlers (Haltungen 51 – 58) ist.

Selbst wenn der Regenwasserabfluss aus dem Sammlergebiet 12.05 (Projektareal) von ca. 90 l/sek. auf Null gesetzt würde, wären die nachfolgenden Haltungen 52 bis 58 überlastet. Das zurückgehaltene Volumen an Regenwasser von ca. 230 m<sup>3</sup> müsste der abfließenden Hochwasserwelle im Entsorgungsnetz nachlaufend geschaltet werden. Dies ist sowohl vom Betrieb als auch von der Unterhaltung der Anlage her ein großer technischer und finanzieller Aufwand, bringt zudem wie bereits ausgeführt hydraulisch keinen nennenswerten Vorteil.

Für die Gesamtsituation des Sammlergebietes 12 stellt sich die Situation wie folgt dar:

Haltung 42: L = 16,30 m

Ist: DN 250; I = 1:125,4

Q<sub>Gesamt</sub> = 52,6 l/sek.; Q<sub>voll</sub> = 53,8 l/sek.

Erforderlich: DN 300; Q<sub>voll</sub> = 77 l/sek.      Hinweis: Auslastung > 90 %

Haltung 43: L = 34,50 m

Ist: DN 250; I = 1:246,4

$Q_{\text{Gesamt}} = 62,4 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 38,3 \text{ l/sek.}$   
 Erforderlich: DN 400;  $Q_{\text{voll}} = 133 \text{ l/sek.}$

Haltung 44; L = 13,70 m

Ist: DN 250; I = 1:105,4

$Q_{\text{Gesamt}} = 92,6 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 58,8 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 400;  $Q_{\text{voll}} = 204 \text{ l/sek.}$

Haltung 51; L = 69,70 m

Ist: DN 400; I = 1:151,5

$Q_{\text{Gesamt}} = 191 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 170 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 500  $Q_{\text{voll}} = 308 \text{ l/sek.}$

Haltung 52; L = 70,80 m

Ist: DN 400; I = 1:138/8

$Q_{\text{Gesamt}} = 227 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 178 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 500;  $Q_{\text{voll}} = 321 \text{ l/sek.}$

Haltung 53; L = 10,20 m

Ist: DN 300; I = 1:78,5

$Q_{\text{Gesamt}} = 235 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 111 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 500;  $Q_{\text{voll}} = 430 \text{ l/sek.}$

Haltung 54; L = 4,80 m

Ist: DN 500; I = 1:240

$Q_{\text{Gesamt}} = 318 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 243 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 600;  $Q_{\text{voll}} = 397 \text{ l/sek.}$

Haltung 55; L = 37,20 m

Ist: DN 500; I = 1:169,1

$Q_{\text{Gesamt}} = 334 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 290 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 600;  $Q_{\text{voll}} = 433 \text{ l/sek.}$

Haltung 56; L = 51,50 m

Ist: DN 500; I = 1:396,2

$Q_{\text{Gesamt}} = 303 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 189 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 700;  $Q_{\text{voll}} = 459 \text{ l/sek.}$

Haltung 57; L = 48,20 m

Ist: DN 500; I = 1:401,7

$Q_{\text{Gesamt}} = 349 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 188 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 700;  $Q_{\text{voll}} = 462 \text{ l/sek.}$

Haltung 58; L = 57,00 m

Ist: DN 500; I = 1:285

$Q_{\text{Gesamt}} = 367 \text{ l/sek.}; Q_{\text{voll}} = 224 \text{ l/sek.}$

Erforderlich: DN 700;  $Q_{\text{voll}} = 544 \text{ l/sek.}$

Aus betrieblichen und hydraulischen Gesichtspunkten sind daher folgende Maßnahmen mit der Bebauung des Hasselgrundes erforderlich:



1. Auswechslung der Haltungen 42 – 53 (ca. 215 m)  
Kosten einschließlich Nebenkosten (geschätzt): € 270.000,00  
Inwieweit die Haltung 41 a ausgewechselt werden muss, wird die Berechnung der Anschlusswerte aus der Neubebauung zeigen.
2. Um die Auswechslung der Haltungen 54 – 58 (ca. 200 m) mit Kosten von ca. € 350.000 zu minimieren, kann in die Haltung 54/55 ein Regenüberlaufbecken mit Entlastung zum Sulzbach integriert werden.  
Geschätzte Baukosten: € 180.000,00.

Voraussetzung für diese Variante ist ein guter bis befriedigender baulicher Zustand der nachfolgenden Haltungen 55 – 58. Dieser wird bis Ende Juni ds. Js. über eine TV-Befahrung festgestellt.

Die beschriebenen Maßnahmen stehen nur sekundär mit der Bebauung des Hasselgrundes in Verbindung, letztendlich wird dadurch die daraus resultierende weitere Abflussverschärfung ausgelöst .

Anlage zur Begründung

**Bebauungsplan Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße“**  
**Pflanzenliste Bestand**

| Nr. | Gattung / Art    |                           | (m)  | Ø (m) | Ø (cm) |      |   | Bemerkungen                              |
|-----|------------------|---------------------------|------|-------|--------|------|---|------------------------------------------|
|     |                  |                           | Höhe | Krone | Stamm  | Stck |   |                                          |
| 1   | Douglasie        | Pseudotsuga menziesii     | 14   | 5     | 45     |      |   | geschädigt                               |
| 2   | Douglasie        | Pseudotsuga menziesii     | 12   | 3     | 30     |      |   | geschädigt                               |
| 3   | Fichte           | Picea abies               | 14   | 5     | 35     |      |   |                                          |
| 4   | Serbische Fichte | Picea omorica             | 12/9 | je 1  | 20/15  | 2    |   |                                          |
| 5   | Kugel-Spitzahorn | Acer platanoides Globosum | 3    | 2     | 10     |      |   |                                          |
| 6   | Kugel-Spitzahorn | Acer platanoides Globosum | 3    | 2,5   | 10     |      |   |                                          |
| 7   | Sandbirke        | Betula pendula            | 9    | 6     | 30     |      |   |                                          |
| 8   | Bergahorn        | Acer pseudoplatanus       | 9    | 7     | 25     |      | e |                                          |
| 9   | Spitzahorn       | Acer platanoides          | 8    | 7     | 25     |      | e |                                          |
| 10  | Bergahorn        | Acer pseudoplatanus       | 9    | 7     | 20     |      | e |                                          |
| 11  | Bergahorn        | Acer pseudoplatanus       | 7    | 7     | 25     |      | e |                                          |
| 12  | Blutkastanie     | Aesculus carnea Briotti   | 7    | 6     | -30    | 2    | e |                                          |
| 12a | Blutkastanie     | Aesculus carnea Briotti   | 8    | 9     | 35     |      | e |                                          |
| 13  | Spitzahorn       | Acer platanoides          | 13   | 10    | 20-30  |      | e | leicht geschädigt, 4-stämmig             |
| 14  | Spitzahorn       | Acer platanoides          | -14  | -12   | -35    | 3    | e | geschädigt                               |
| 15  | Spitzahorn       | Acer platanoides          | 11   | 10    | 35     |      | e |                                          |
| 16  | Spitzahorn       | Acer platanoides          | 9    | 10    | 35     |      | e |                                          |
| 17  | Bergahorn        | Acer pseudoplatanus       | 9    | 7     | 3x20   |      | e |                                          |
| 18  | Spitzahorn       | Acer platanoides          | 8    | 6     | 25     |      | e |                                          |
| 19  | Platane          | Platanus acerifolia       | 11   | 12    | 40     |      | E |                                          |
| 20  | Esche            | Fraxinus excelsior        | 12   | 10    | 2x30   |      | E | 2-stämmig                                |
| 21  | Bergahorn        | Acer pseudoplatanus       | 9    | 4     | 30     |      |   | stark geschädigt                         |
| 22  | Bergahorn        | Acer pseudoplatanus       | 11   | 5     | 25     |      | e |                                          |
| 23  | Platane          | Platanus acerifolia       | 10   | 7     | 25     |      | e | leicht geschädigt                        |
| 24  | Platane          | Platanus acerifolia       | 9    | 2     | 35     |      |   | geschädigt, sehr stark zurückgeschnitten |
| 25  | Platane          | Platanus acerifolia       | 12   | 12    | 55     |      | E |                                          |
| 26  | Platane          | Platanus acerifolia       | 9    | 6     | 35     |      | e |                                          |
| 27  | Fichte           | Picea abies               | 11   | 5     | 30     |      |   | geschädigt                               |
| 28  | Spitzahorn       | Acer platanoides          | 8    | 7     | je 25  | 2    | e |                                          |
| 29  | Platane          | Platanus acerifolia       | 9    | 7     | 25     |      | e |                                          |
| 30  | Fichte           | Picea abies               | 9    | 7     | 30     |      |   |                                          |

E!: Höchste Priorität, unbedingt erhalten

E: Erhaltensnotwendig (muß bei Planung berücksichtigt werden, Entfernung nur , wenn Vorhaben sonst auch mit Änderungen nicht durchführbar ist)

e: Erhaltenswert



**Bebauungsplan Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße**  
Pflanzenliste Bestand

| Nr. | Gattung / Art           |                                         | (m)  | Ø (m) | Ø (cm) | Stck |    | Bemerkungen                                            |
|-----|-------------------------|-----------------------------------------|------|-------|--------|------|----|--------------------------------------------------------|
|     |                         |                                         | Höhe | Krone | Stamm  |      |    |                                                        |
| 31  | Platane                 | Platanus acerifolia                     | 4    | 2     | 10     |      |    | Neupflanzung                                           |
| 32  | Spitzahorn              | Acer platanoides                        | 13   | 12    | 40     |      | E  | einseitig durch ehemals vorhandene Fichtenreihe, vital |
| 33  | Pflaume                 |                                         | 6    | 3     | 2x15   |      |    | geschädigt                                             |
| 34  | Bergahorn               | Acer pseudoplatanus                     | 13   | 12    | 20-40  |      | E  | 4-stämmig                                              |
| 35  | Spitzahorn              | Acer platanoides                        | 11   | 7     | 2x30   |      | E  |                                                        |
| 36  | Walnuss                 | Juglans regia                           | 15   | 13    | 70     |      | E! |                                                        |
| 37  | Walnuss                 | Juglans regia                           | 13   | 12    | 45     |      | E! |                                                        |
| 38  | Bergahorn               | Acer pseudoplatanus                     | 15   | 10    | -25    |      | E  | 6-stämmig                                              |
| 39  | Spitzahorn              | Acer platanoides                        | 13   | 10    | 20-30  |      | E  | 5-stämmig                                              |
| 40  | Walnuss                 | Juglans regia                           | 12   | 13    | 60     |      | E! |                                                        |
| 41  | Spitzahorn              | Acer platanoides                        | 15   | 12    | 10-35  |      | E! | 6-stämmig                                              |
| 42  | Vogelkirsche            | Prunus avium                            | 13   | 6     | 2x30   |      |    |                                                        |
| 43  | Vogelkirsche            | Prunus avium                            | 7    | 5     | 10     |      |    |                                                        |
| 44  | Vogelkirsche            | Prunus avium                            | 7    | 6     | 15     |      |    |                                                        |
| 45  | Spitzahorn              | Acer platanoides                        | 6    | 4     | 3x30   |      |    | 3-stämmig                                              |
| 46  | Pappel                  | Populus hybridus                        | 8    | 6     | 25     |      |    |                                                        |
| 47  | Walnuss                 | Juglans regia                           | 12   | 9     | 2x40   |      | E  | 2-stämmig, leicht geschädigt                           |
| 48  | Spitzahorn              | Acer platanoides                        | 13   | 12    | 10-30  |      | E  | 6-stämmig                                              |
| 49  | Apfel                   |                                         | 6    | 8     | 40     |      |    | Halbstamm                                              |
| 50  | Vogelkirsche            | Prunus avium                            | 11   | 6     | 20,25  |      | e  | etwas einseitig, 2-stämmig                             |
| 51  | Vogelkirsche            | Prunus avium                            | 12   | 7     | 2x25   |      | e  | 2-stämmig                                              |
| 52  | Vogelkirsche            | Prunus avium                            | 10   | 8     | 45     |      | e  | geschädigt                                             |
| 53  | Bergahorn               | Acer pseudoplatanus                     | 11   | 6     | 25     | 2    | e  | Reihe mit Nr. 52                                       |
| 54  | Spitzahorn              | Acer platanoides                        | 11   | 5     | -15    | 5    | e  |                                                        |
| 55  | Robinie                 | Robinia pseudoacacia                    | 9    | 6     | 2x15   |      |    | 2-stämmig                                              |
| 56  | Bergahorn               | Acer pseudoplatanus                     | 10   | 6     | 2x15   |      | e  | 2-stämmig                                              |
| 57  | Eibe                    | Taxus baccata                           | 8    | 9     | 40     |      | e  |                                                        |
| 58  | Spitzahorn<br>Bergahorn | Acer platanoides<br>Acer pseudoplatanus | 11   | 9     | 35, 30 |      | E  |                                                        |
| 59  | Götterbaum              | Ailanthus altissima                     | 11   | 7     | -20    |      | e  | 5-stämmig                                              |

E!: Höchste Priorität, unbedingt erhalten

E: Erhaltensnotwendig (muß bei Planung berücksichtigt werden, Entfernung nur , wenn Vorhaben sonst auch mit Änderungen nicht durchführbar ist)

e: Erhaltenswert

**Bebauungsplan Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße**  
Pflanzenliste Bestand

| Nr. | Gattung / Art  |                      | (m)  | Ø (m) | Ø (cm) | Stck |    | Bemerkungen                                  |
|-----|----------------|----------------------|------|-------|--------|------|----|----------------------------------------------|
|     |                |                      | Höhe | Krone | Stamm  |      |    |                                              |
| 60  | Walnuss        | Juglans regia        | 10   | 9     | 20, 30 |      | e  | 2-stämmig                                    |
| 61  | Tanne          | Abies spec.          | 16   | 4     | 45     |      |    | stark geschädigt                             |
| 62  | Weide          | Salix spec.          | 5    | 4     |        |      |    |                                              |
| 63  | Linde          | Tilia vulgaris       | 17   | 10    | 50     |      | E! |                                              |
| 64  | Linde          | Tilia vulgaris       | 17   | 10    | 50     |      | E! |                                              |
| 65  | Robinie        | Robinia pseudoacacia | 14   | 9     | 90     |      | e  | Kronenreduktion vor einigen Jahren, rel. alt |
| 66  | Robinie        | Robinia pseudoacacia | 12   | 6     | 25     |      |    |                                              |
| 67  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 10   | 6     | 25     |      | e  |                                              |
| 68  | Vogelkirsche   | Prunus avium         | 12   | 6     | 30     |      |    |                                              |
| 69  | Sandbirke      | Betula pendula       | 15   | 6     | 40     |      |    | geschädigt                                   |
| 70  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 10   | 4     | 20     |      | e  |                                              |
| 71  | Vogelkirsche   | Prunus avium         | 10   | 5     | 2x20   |      |    | 2-stämmig                                    |
| 72  | Apfel          |                      | 6    | 6     | 30     |      |    | geschädigt                                   |
| 73  | Apfel          |                      | 4    | 4     |        |      |    | stark geschädigt                             |
| 74  | Quitte/Rotdorn |                      | 4    | 4     |        |      |    | leicht geschädigt                            |
| 75  | Pflaume        |                      | 7    | 4     |        |      |    | stark geschädigt                             |
| 76  | Birne          |                      | 4    | 4     | 20     |      |    | stark geschädigt                             |
| 77  | Blaufichte     | Picea pungens Glauca | 8    | 4     |        |      |    |                                              |
| 78  | Fichte         | Picea spec.          | 10   | 5     |        |      |    |                                              |
| 79  | Blaufichte     | Picea pungens Glauca | 6    | 3     | 25     |      |    |                                              |
| 80  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 11   | 4     | 15     |      |    |                                              |
| 81  | Vogelkirsche   | Prunus avium         | 11   | 5     | 20     |      |    |                                              |
| 82  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 11   | 4     | 15     |      | e  |                                              |
| 83  | Sandbirke      | Betula pendula       | 10   | 3     | 15     | 3    |    |                                              |
| 84  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 12   | 3     | 15     | 4    | e  | Gruppe                                       |
| 85  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 12   | 5     | 25     | 2    | e  |                                              |
| 86  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 12   | 4     | 20     |      |    |                                              |
| 87  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 11   | 3     | -20    | 4    |    | Nur oben belaubt                             |
| 88  | Magnolie       | Magnolia soulangiana | 6    | 6     | 15     |      |    |                                              |
| 89  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 12   | 10    | 45,50  |      | E! | 3-stämmig                                    |
| 90  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 12   | 8     | 20, 30 |      | E! | 3-stämmig                                    |
| 91  | Bergahorn      | Acer pseudoplatanus  | 14   | 9     | 45     |      | E! |                                              |

E!: Höchste Priorität, unbedingt erhalten

E: Erhaltensnotwendig (muß bei Planung berücksichtigt werden, Entfernung nur , wenn Vorhaben sonst auch mit Änderungen nicht durchführbar ist)

e: Erhaltenswert



**Bebauungsplan Nr. 64 „Königsteiner-, Sulzbacher- und Richard-Wagner-Straße**  
Pflanzenliste Bestand

|     |                                                             |                                                   | (m)  | Ø (m) | Ø (cm) |      |    |             |
|-----|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------|-------|--------|------|----|-------------|
| Nr. | Gattung / Art                                               |                                                   | Höhe | Krone | Stamm  | Stck |    | Bemerkungen |
| 92  | Bergahorn                                                   | Acer pseudoplatanus                               | 15   | 9     | 3x40   |      | E! | 3-stämmig   |
| 93  | Schwarzkiefer                                               | Pinus nigra                                       | 9    | 5     | 35     |      | e  |             |
| 94  | Schwarzkiefer                                               | Pinus nigra                                       | 7    | 3     | 20     |      |    |             |
| 95  | Hundsrose<br>Brombeere<br>Schwarzer Holunder<br>Ziergehölze | Rosa canina<br>Rubus fruticosus<br>Sambucus nigra | -3,5 |       |        |      | e  | Hecke       |
| 96  | Fichte                                                      | Picea abies                                       | 10   | 4     |        |      |    |             |
| 97  | Sandbirke                                                   | Betula pendula                                    | 10   | 6     | 30     | 2    |    |             |

E!: Höchste Priorität, unbedingt erhalten

E: Erhaltensnotwendig (muß bei Planung berücksichtigt werden, Entfernung nur , wenn Vorhaben sonst auch mit Änderungen nicht durchführbar ist)

e: Erhaltenswert