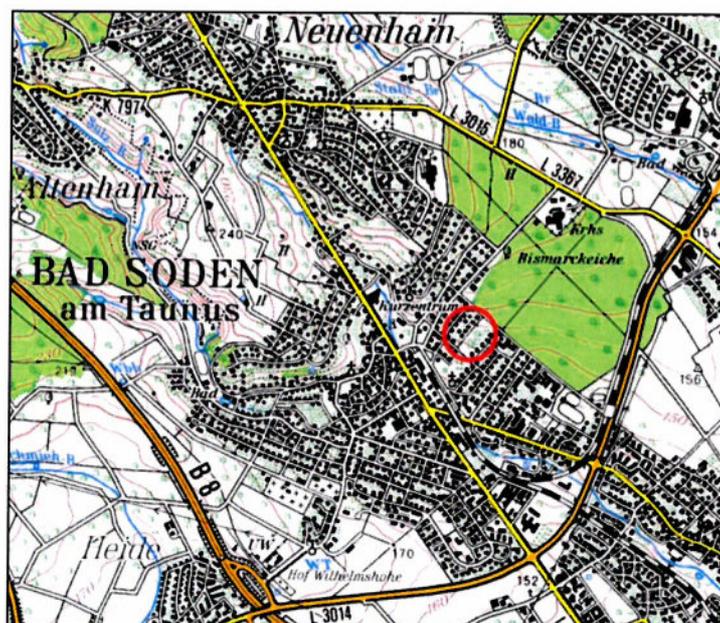


Bebauungsplan Nr. 65 "Bismarckstraße / Neuer Kurpark"



Begründung

**Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 65 "Bismarckstraße / Neuer Kurpark"
Begründung gemäß § 2a BauGB**

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich	2
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	3
	Verfahren	
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4	Städtebauliche Situation	5
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung	7
6	Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung	8
	Art der baulichen Nutzung	
	Maß der baulichen Nutzung	
	Überbaubare Grundstücksfläche	
	Bauweise, Zahl der Wohnungen	
	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
7	Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung	13
8	Wasserwirtschaftliche Belange	13
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Schonung der Grundwasservorkommen	
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
	Schutzausweisungen	
9	Belange des Umweltschutzes, Verfahren	14
	Bodenschutz	
10	Technische Infrastruktur	15
11	Statistik	15
12	Kosten	16

Anlage

Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Bestandskarte)

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Kernstadt Bad Sodens. Er hat eine sehr gute Lage, innenstadtnah und ruhig. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 4 in der Gemarkung Bad Soden, die Fläche beträgt ca. 5 ha.



Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bismarckstraße, die Straße Am Eichwald, die Sebastian-Kneipp-Straße sowie die Straße Am Thermalbad bzw. ihre Verbindung durch den Neuen Kurpark zur Odenwaldstraße. Im Nordosten grenzt, nur getrennt durch die Straße Am Eichwald, ein Waldgebiet an den Geltungsbereich an, so dass hier eine sehr schöne Verbindung zwischen den Grünflächen des Kurparkes und des Stadtwaldes besteht. Richtung Südwesten setzt sich der Neue Kurpark fort und stellt eine grüne Verbindung zur Innenstadt her.

Das Plangebiet liegt an einem Hang, es steigt von Süden nach Norden um ca. 14 m an.

2 Anlass und Ziele der Planung

Im November 2001 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 "Bismarckstraße / Neuer Kurpark" beschlossen. Neben den Zielsetzungen, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke an der Bismarckstraße auf ein dem Gebietscharakter entsprechendes Maß zu beschränken und die zukünftige Nutzung und Entwicklung der Gebiete mit kurnahen Einrichtungen zu klären, war das primäre Ziel die Erhaltung und Sicherung des Neuen Kurparks. Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplans war die bauliche Entwicklung am nahegelegenen Gleiskopf, im Zuge derer die Wertigkeit des Neuen Kurparks als große innerstädtische Freifläche sichergestellt werden sollte.

Jüngere Tendenzen haben aufgezeigt, dass sich die ehemals kurnahen Einrichtungen entlang des Neuen Kurparks zu Wohnbebauung entwickeln. Insofern können nun die Ziele des Bebauungsplans konkreter gefasst werden. Neben dem Erhalt des Neuen Kurparks soll nicht nur die Nutzung der Grundstücke direkt an der Bismarckstraße geklärt, sondern auch die Nutzung der Grundstücke entlang des Neuen Kurparks auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Entwicklung geschaffen, die den Bestand und die vorhandene, durchaus heterogene bauliche Charakteristik des Plangebietes berücksichtigt. Ein verträglicheres Miteinander der unterschiedlichen Baustrukturen soll erreicht werden, während der Neue Kurpark als öffentliche Grünfläche in seinem Bestand für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert wird.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, zuletzt geändert am 13.12. 2012, erstellt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bismarckstraße / Neuer Kurpark" ist am 13.03.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung erneut beschlossen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier in den weiteren Verfahrensschritten gemäß § 233 (1) BauGB angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes, Verfahren").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der bebaute Teil des Plangebiets als "Wohnbaufläche, Be-

stand" dargestellt. Der Neue Kurpark wird als "Grünfläche - Parkanlage" dargestellt, die mit einem "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor", mit einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie mit einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" überlagert wird.

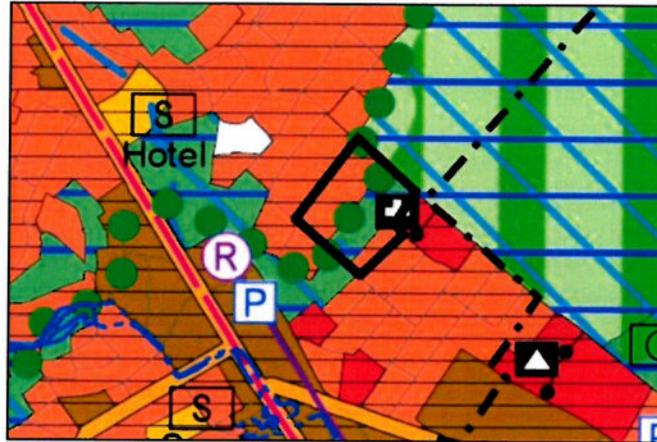


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Durch den Bebauungsplan verändern sich nicht die bislang vorgesehenen Flächennutzungen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich (mit Ausnahme des Neuen Kurparks) um einen unbeplanten und im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Anlagen. Es handelt sich um einen Teil der Gesamtanlage Kronberger Straße / Kaiserstraße / Am Thermalbad / Moltkestraße. In der Denkmaltopografie wird der Bereich u.a. als Villenquartier im Landhausstil mit ortsgeschichtlicher Bedeutung beschrieben.



Abb.: Am Thermalbad 9-11, Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage

Das Anwesen Am Thermalbad 11 ist als Kulturdenkmal geschützt. Es handelt sich um einen Backsteinbau mit Fachwerkzierelementen von 1927. Sowohl die Gesamtanlage als auch das Kulturdenkmal werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet besitzt eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Einen entscheidenden Faktor hierzu stellt natürlich der Neue Kurpark und die Lage am angrenzenden Eichwald dar. Beide Grünflächen bilden ein großes Potential für die Naherholung und Freizeitgestaltung, was vor allem in Verbindung mit der zentrumsnahen Lage hoch zu bewerten ist. Auch dem Kleinklima in den Baugebieten kommt die Lage an Park und Wald zugute, wobei hier die offene Bauweise im Bereich des Kurparks von entscheidender Bedeutung ist.

Die Baulichkeiten im Plangebiet werden durch unterschiedliche Strukturen geprägt: Zum einen gibt es entlang der Straße Am Thermalbad und an der Bismarckstraße einen Bereich mit kleinteiliger Wohnbebauung, überwiegend als freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise konzipiert. Die Grundstücke sind nur locker bebaut, die Ausnutzung der Flächen ist relativ gering, fast alle Grundstücke besitzen eine Vorgartenzone. Die Häuser haben in der Regel zwei Vollgeschosse, teilweise mit zusätzlichem Dachgeschoss und manche auch mit Aufenthaltsräumen im Sockelgeschoss. Der ruhende Verkehr ist zum Teil in Garagen oder Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück selbst untergebracht.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung reicht das Spektrum vom denkmalgeschützten Fachwerkhaus über die gründerzeitliche Stadtvilla bis zum neuen Einfamilienhaus. Über die Baustruktur hinaus lassen sich, außer dem geneigten Dach, keine prägenden gemeinsamen Gestaltungsmerkmale feststellen.



Abb.: Kleinteilige Wohnbebauung entlang der Bismarckstraße

Entlang des Kurparks sowie der Straße Am Eichwald sind hingegen großformatige Gebäude entstanden, meist mit vier bis fünf Vollgeschossen und zum Teil zusätzlichen Dachgeschossen. Einige der älteren aus den 60er-80er Jahren des letzten Jahrhunderts werden als Hotel betrieben, die neueren wurden als Geschosswohnungsbauten errichtet bzw. auch umgebaut. Zwischen diesen Gebäuden eröffnen sich immer wieder Blicke in den Park. Die vergleichsweise große Kubatur der Gebäude wird hierdurch entscheidend abgemildert. Der ruhende Verkehr wird zum Teil in oberirdischen Stellplatzanlagen, vor allem bei den neueren Gebäuden aber in Tiefgaragen untergebracht.

Gestalterisch prägend ist das jeweilige Alter der Gebäude: Von der zurückhaltenden Architektur der 1960er Jahre bis zur aufwändigeren Gestaltung aus jüngerer Zeit lassen sich hier einige Architekturmerkmale der letzten Jahrzehnte beispielhaft verfolgen. Gemeinsame und prägende Gestaltungsmerkmale lassen sich daher für die großformatige Bebauung, wie bei dem kleinteiligen Wohngebiet, auch hier nicht feststellen.



Abb.: Großformatige Bebauung, hier an der Sebastian-Kneipp-Straße

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Wohngebiete mit klein- und großformatiger Bebauung sowie Richtung Wald auch ein Klinikgelände. Diese Bereiche profitieren durchaus noch von der Nähe zum Neuen Kurpark, da infolge der Durchlässigkeit der Bebauung im Plangebiet auch hier die Frischluftzufuhr aus dem Park erfolgen kann.

Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, allerdings ist durch die zentrale Lage in der Kernstadt jegliche Versorgung in ausreichendem Maß sichergestellt.

Verkehrlich ist das Gebiet komplett erschlossen. Der größere baulich entwickelte Bereich zwischen Bismarckstraße und Neuem Kurpark wird durch mehrere Stichstraßen bzw. Zufahrten von der Bismarckstraße aus erschlossen, so dass der Park von KFZ-Verkehr freibleibt.

Auch in Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden: in einer Entfernung von 100-300 m befinden sich mehrere Bushaltestellen, die das Gebiet mit den Stadtteilen Neuenhain und Altenhain sowie mit Eschborn, Sulzbach, Königstein etc. verbinden. Weiterhin ist der S-Bahn-Bahnhof von Bad Soden fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit Ausnahme der Fläche des Neuen Kurparks um einen bebauten Innenbereich.

Die vorhandenen Grünstrukturen der bebauten Flächen werden durch unterschiedlich ausgeprägte Hausgärten charakterisiert. So sind vor allem im südwestlichen Plangebiet arten- und strukturreiche Hausgärten anzutreffen. Diese Gärten werden durch ihre unterschiedlichen Nutzungsstrukturen, aber vor allem durch den hier vorhandenen Großbaumbestand bestimmt. Vorkommende Arten sind u.a. Eiche, Linde und Nussbaum, aber auch Nadelbäume wie Fichte, Kiefer oder Urweltmammutbaum.

Neben den arten- und strukturreichen Hausgärten sind im Plangebiet auch arten- und strukturarme Hausgärten anzutreffen. Sie umfassen im Bereich der bebauten Grundstücke den größten Anteil im Plangebiet und sind zumeist geprägt durch intensiv gepflegte Rasenbereiche und ein geringes Gehölzaufkommen, wobei Großbäume zumeist gänzlich fehlen.

Weitere wichtige Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind die Flächen des Neuen Kurparks. Auch diese besitzen einen Großbaumbestand, wenngleich die Bäume sich zumeist eher in der jüngeren und mittleren Altersstruktur bewegen. Vorkommende Arten sind unter anderem Eiche, Esche, Kirsche, Ahorn, Birke, Fichte und Kiefer. Auch sind einige Exoten wie Urweltmammutbaum, Tulpenbaum oder Japanische Kirsche anzutreffen. In der Bestandskarte sind die Einzelbäume dargestellt. Darüber hinaus existiert für den Neuen Kurpark ein genaues Baumkataster, in dem die entsprechenden Baumarten aufgeführt sind. Die Rasenflächen des Parks werden intensiv gepflegt.

Die Flächen des Neuen Kurparkes übernehmen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem im Norden angrenzenden Eichwald und den südlich angrenzenden weiteren Kurparkflächen.

Vor allem die arten- und strukturreichen Hausgartenbereiche mit ihrem Großbaumbestand sowie die Flächen des Neuen Kurparks wirken sich positiv auf die Frischluft und Kaltluftproduktion aus. Insbesondere die Parkfläche übernimmt in Verbindung mit den nördlich angrenzenden Waldflächen und den südlich weiterverlaufenden Parkflächen wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktionen, die bedeutsam sind für die im Südwesten befindlichen Innenstadtbereiche von Bad Soden am Taunus.

Bei der Bedeutung des Plangebietes für den Boden ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Böden zumeist um veränderte Oberbodenstrukturen handelt. Natürlich anstehende Böden sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Für das Orts- und Straßenbild sind der Großbaumbestand in den Gärten sowie der Kurpark mit seinem Baumbestand von Bedeutung.

6 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung

Um den vorhandenen unterschiedlichen Baustrukturen gerecht werden zu können, wird der bebaute Bereich in verschiedene Teilgebiete gegliedert.

Städtebauliche Zielsetzung für die Teilgebiete 1a und 1b ist der Erhalt der attraktiven und durch privates Grün geprägten Wohnlage unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung. Dies bedeutet, hier vor allem durch entsprechende Festsetzung von Ausnutzung und Bauweise die Charakteristik der kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung zu bewahren, dabei aber in verträglichem Rahmen mögliche Erweiterungen zuzulassen. Die entsprechenden Ausnutzungszahlen für die Grundstücke werden hierbei aus dem Durchschnitt des Bestands abgeleitet, zuzüglich eines Zuschlags für Erweiterungen.

Die Teilgebiete 2a und 2b betreffen die großformatige Bebauung entlang des Neuen Kurparks, die zunächst durch kurnahe Einrichtungen bzw. Hotels genutzt wurde, sich aber zunehmend Richtung Wohnnutzung entwickelt. Diese Entwicklung ist im Zusammenhang mit der Wohnbebauung in der näheren Umgebung verträglich und soll als städtebauliche Zielsetzung planungsrechtlich weiterverfolgt werden. Allerdings müssen die Baukörper hinsichtlich ihrer Kubatur begrenzt und die Durchblicke in den Park zwischen den großformatigen Gebäuden unbedingt erhalten und ggfs. auch verbessert werden.

Da diese großformatige Bebauung insbesondere im Teilgebiet 2a direkt an die kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung der Teilgebiete 1a und 1b angrenzt, muss hier durch besondere Berücksichtigung der Übergangsbereiche dafür gesorgt werden, dass zumindest hinsichtlich der Höhenentwicklung in gewissem Umfang eine Harmonisierung dieser sehr unterschiedlichen Baugebiete erreicht wird.

Weiterhin soll im Plangebiet besonders dem ökologisch und/oder stadträumlich erhaltenswerten Baumbestand sowie dem Erhalt der zusammenhängenden Gartenflächen Rechnung getragen werden. Dieses Ziel wird, neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, u.a. durch die überbaubaren Grundstücksflächen und den Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen umgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Teilgebiete 1a und 1b als Allgemeine Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog der BauNVO festgesetzt. Die hier weit überwiegende Wohnnutzung kann damit bei Bedarf auch durch kleinere, gebietsbezogene Infrastruktureinrichtungen ergänzt werden.

Die Teilgebiete 2a und 2b werden ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allerdings werden hier die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe in den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen aufgenommen, um den Betrieb der Hotels in diesem Bereich auch weiterhin planungsrechtlich abzusichern.

Maß der baulichen Nutzung

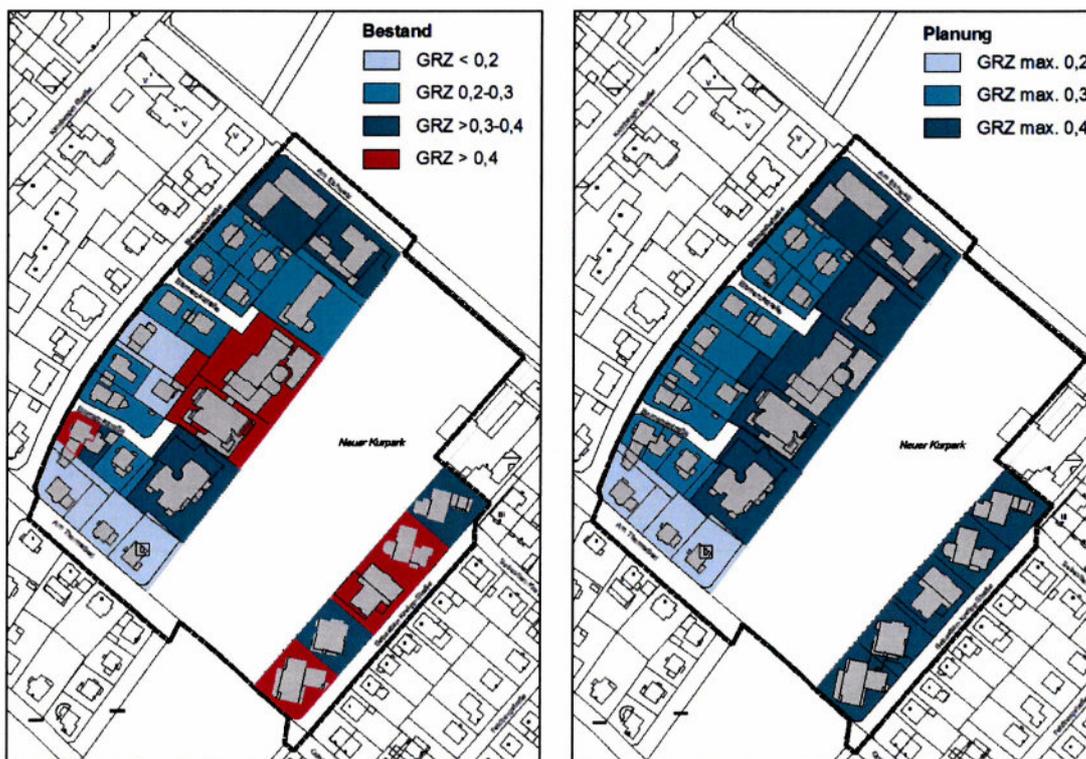
In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist eine Balance zu finden zwischen einer angemessenen, der Lage und der bisherigen baulichen Entwicklung gerecht werden den Ausnutzung und der Sicherung der Verträglichkeit der vorhandenen großformatigen Bebauung zu den benachbarten kleinteiligen Strukturen. Hierzu ist gemäß der

städtebaulichen Situation eine Aufteilung des Gebiets in unterschiedliche Teilgebiete erforderlich.

Die Teilgebiete 1a und 1b umfassen den Bereich, der überwiegend durch kleinere Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Die Ausnutzung ist relativ gering. Im Teilgebiet 1a beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) durchschnittlich 0,25, im Teilgebiet 1b mit der denkmalgeschützten Bebauung nur 0,14. Es wird daher im Teilgebiet 1a eine GRZ von 0,3 und im Teilgebiet 1b eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ bleibt damit für beide Gebiete deutlich unter der GRZ von 0,4, die beim angrenzenden Bebauungsplan Nr. 25a festgesetzt wurde, der auch die zum Teil ähnlich strukturierte gegenüberliegende Bebauung der Straße Am Thermalbad und der Bismarckstraße umfasst. Damit ist sichergestellt, dass der vorhandenen Bebauung zwar noch in gewissem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden, aber der durchgrünte und kleinteilige Charakter im Gebiet erhalten bleibt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird beim Teilgebiet 1a auf maximal 0,8 und beim Teilgebiet 1b auf maximal 0,5 festgesetzt. Darin sind nicht nur die Flächen der Vollgeschosse zu berücksichtigen, sondern auch die Flächen der Aufenthaltsräume etc. in den Dach- und Sockelgeschossen, um den Wohnflächenausbau in diesen Bereichen zu begrenzen.

Zu beachten ist, dass das Teilgebiet 1b innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegt. Grundsätzlich bedürfen alle Bauvorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden zusätzlich der denkmalrechtlichen Genehmigung, die auch bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans unter Umständen verweigert werden kann.



Grundflächenzahl (GRZ): Bestand (rechts) und Planung (links)

In den Teilgebieten 2a und 2b beträgt die bestehende GRZ durchschnittlich 0,37 bzw. 0,41. Sie ist damit etwas höher als bei den Teilgebieten 1a und 1b, es wird entsprechend eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Da es sich um Gebäude mit drei bis fünf Vollgeschossen und zum Teil zusätzlichen Dachgeschossen handelt, wird im Teilgebiet 2a eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 und im stärker verdichteten Teilgebiet 2b, das zudem durch eine Straße von der benachbarten kleinteiligen Wohnbebauung getrennt wird, eine GFZ von 1,6 festgesetzt. In die GFZ-Berechnung fließen wie bei den Teilgebieten 1a und 1b nicht nur die Vollgeschosse ein, sondern auch die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in den anderen Geschossen. Dadurch wird vermieden, dass bei Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse noch zusätzlich mehrere Dach- oder Sockelgeschosse entstehen können.

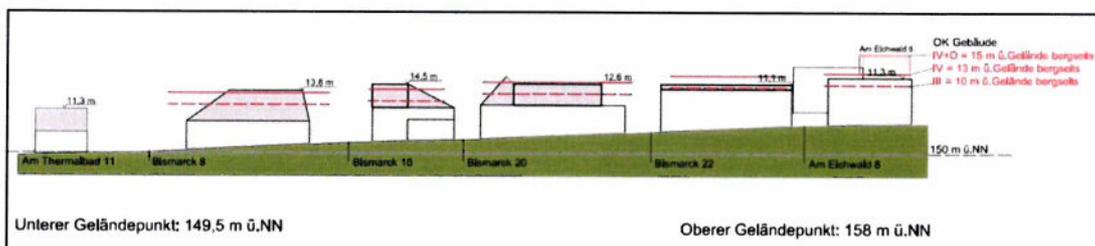
Der gemäß § 17 BauNVO einzuhaltende Höchstwert einer GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete wird mit diesen aus dem Bestand abgeleiteten Festsetzungen zwar nominell überschritten. Infolge der einzubeziehenden Nicht-Vollgeschosse ergeben sich hierdurch aber keine stärkeren Ausnutzungsmöglichkeiten, so dass nachteilige Auswirkungen dieser Festsetzung vermieden werden.

Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt: Im Teilgebiet 2a dürfen im Übergangsbereich zum angrenzenden kleinteiligen Wohngebiet nur bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden. Im Teilgebiet 2b darf im Bereich an der Sebastian-Kneipp-Straße entsprechend dem direkt gegenüberliegenden Bestand nur mit zwei Vollgeschossen gebaut werden. Ansonsten sind entsprechend der vorherrschenden Bebauung maximal vier Vollgeschosse zulässig.

Zusätzlich zu diesen Beschränkungen der Geschosszahlen wird in den Teilgebieten 2a und 2b noch für jedes einzelne Baufeld die maximal zulässige Höhe in Metern über Normalnull angeben. Dies ist erforderlich, da aufgrund der Hanglage die Höhenbegrenzung durch die Angabe von Vollgeschossen und maximaler GFZ im Einzelfall unzureichend sein kann.

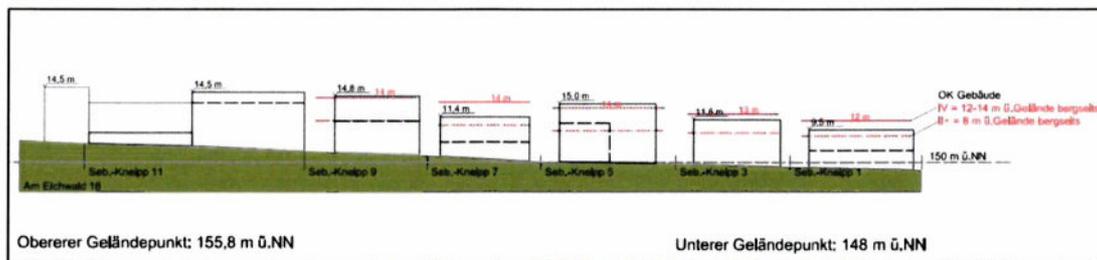
Der Übergangsbereich liegt damit hinsichtlich seiner Höhenentwicklung mit 10 m Gebäudehöhe im Bereich der Höhen, wie sie im Teilgebiet 1a möglich und mehrheitlich auch erreicht bzw. mit den Dächern auch teilweise überschritten werden.

Der Bereich am Kurpark liegt mit seiner Höhenentwicklung von 13 m im Mittel über Gelände im Bereich der vorhandenen Gebäudehöhen, die sich hier zwischen 11,1 m (bergseits) und 14,8 m (talseits) bewegen.



Geländeabwicklung Kurpark Nordwestseite mit Bestand (schwarz) und Festsetzung (rot)

Die Höhenangaben der Gebäude beziehen sich auf die Bergseite.



Geländeabwicklung Kurpark Südostseite

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Wohngebiet 1a ermöglichen grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen in gewissem Umfang Flexibilität bei An-, Um- oder Neubauten bzw. auch bei Veränderung der Grundstücksgrenzen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die zusammenhängenden Gartenbereiche nicht überbaut werden können.

Im Teilgebiet 1b wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Infolgedessen ist in diesem Teilgebiet der Bebauungsplan als sogenannter "Einfacher Bebauungsplan" nach § 30 (3) BauGB einzustufen, bei dem die getroffenen Festsetzungen durch die Regelungen des § 34 BauGB ergänzt werden. Weiterhin handelt es sich um eine unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage. Daher bedürfen grundsätzlich alle Bauvorhaben an und in der Umgebung der Gebäude gemäß § 16 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler der denkmalrechtlichen Genehmigung. In diesem Teilgebiet sind also neben den Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen daher hier keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilgebieten 2a und 2b sind so angeordnet, dass bestehende Blickverbindungen in den Kurpark erhalten werden und trotz einer stärkeren Ausnutzung als in den Teilgebieten 1a und 1b die Durchlüftung des Gebiets sichergestellt ist. Aus diesem Grund wird auch die Errichtung von Garagen und nicht allseitig offenen überdachten Stellplätzen in den Bereichen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

An der Sebastian-Kneipp-Straße im Teilgebiet 2b wurde darüber hinaus die z.T. noch bestehende Schrägstellung der Gebäude aufgegriffen und in Baugrenzen umgesetzt, um diese städtebaulich reizvolle und ebenfalls die Verträglichkeit sichernde Stellung der Baukörper auch in Zukunft beizubehalten. Im Teilgebiet 2a wird die Verträglichkeit in Bezug auf die Stellung der Baukörper durch einen größeren Abstand zur Bebauung im Teilgebiet 1a sichergestellt.

Bauweise, Zahl der Wohnungen

Für die Teilgebiete 1a und 1b wurde die Bauweise auf Einzelhäuser (1b) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (1a) beschränkt, die eine gewisse Länge und Tiefe nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur. In den Teilgebieten 2a und 2b gilt die offene Bauweise, die die Errichtung von Baukörpern entsprechend dem Bestand auch weiterhin ermöglicht. Die Gebäudelänge und -tiefe wird hier jeweils durch die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, so dass eine zusätzliche Regelung durch die Bauweise nicht erforderlich ist.

In den Teilgebieten 1a und 1b wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Damit wird der durchgängigen kleinteiligen Struktur mit

wenigen Wohneinheiten Rechnung getragen und auch der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze beschränkt.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die getroffenen Festsetzungen im Bereich der Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage beschränken sich auf das landschaftsplanerisch erforderliche Maß. So wird der vorhandene Baumbestand des Neuen Kurparks, der in einem Baumkataster sowie in der vorliegenden Bestandskarte erfasst ist, zum Erhalt festgesetzt, wobei bei Abgängigkeit Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Darüber hinaus ist ausnahmsweise eine Beseitigung von Bäumen bei Umgestaltungen der Parkanlage zulässig. Auch hier sind entsprechende Ersatzpflanzungen standortgerechter Bäume vorzunehmen. Auf die ausschließliche Verwendung von Laubbäumen wird jedoch in diesem Fall verzichtet, um möglichst vielfältige Baumbestände und eine freiere Gestaltung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan setzt des Weiteren fest, dass mindestens 80 % der Parkanlage zu begrünen sind. Wege sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen, können jedoch ebenfalls ausnahmsweise wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickert wird.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten zum einen eine ausreichende Durchgrünung und eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft in diesem Bereich. Demgegenüber bieten sie jedoch genügend Freiraum bei zukünftigen Umgestaltungen des Neuen Kurparks.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des heterogenen und individuellen Erscheinungsbildes der im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden nur einige wenige Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Die anderen Festsetzungen betreffen die erwünschte gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, die durchaus in ihrer Gesamtheit als ortsbildprägend gelten können, sowie die Höhe der Einfriedungen, die das durch Grün geprägte Erscheinungsbild des Plangebiets nicht stören sollen.

Für die Vorgärten im Bereich der Straßen Am Thermalbad, Bismarckstraße und Am Eichwald wird weiterhin eine Festsetzung hinsichtlich der möglichen Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwege getroffen, um den gärtnerischen Charakter der an diese Straßen angrenzenden Grundstücksbereiche als ortsbildprägendes Element zu erhalten. Auch Nebenanlagen dürfen hier nicht errichtet werden, ausgenommen Einrichtungen für Abfallbehälter.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Abfallbehälter entspricht dem in Bad Soden üblichen Standard für neuere Bebauungspläne.

7 Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung

Primäres landschaftsplanerisches Ziel ist es, den vorhandenen Großbaumbestand innerhalb der Hausgärten sowie die Flächen des Neuen Kurparks, einschließlich des dort vorhandenen Baumbestandes, zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Als weitere wichtige landschaftsplanerische Zielsetzung sollen die jetzt noch vorhandenen zusammenhängenden Vorgartenbereiche erhalten werden. Eine weitgehende Versiegelung bzw. Befestigung dieser Flächen ist zu vermeiden.

Für die Grundstücksflächen sollte ein Mindestanteil an zu begrünenden Flächen vorgesehen werden. Die Pflanzung weiterer Einzelbäume bzw. ein Ersatz von abgängigen Einzelbäumen ist anzustreben.

Umsetzung

Der Bebauungsplan setzt ein Großteil des orts- und straßenbildprägenden Großbaumbestandes innerhalb der Baugebiete zum Erhalt fest. Darüber hinaus sind die festgesetzten Bäume bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen, wobei der Bebauungsplan in einer Vorschlagsliste geeignete standortgerechte und einheimische Baumarten aufführt. Der Bebauungsplan setzt des Weiteren fest, dass bei Eingriffen im Wurzelbereich geeignete Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Bäume, wie z.B. Wurzelvorhang zu treffen sind. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens jedoch 55 % der Baugrundstücksfläche im Teilgebiet 1a, 70 % in Teilgebiet 1b sowie 40 % in den Teilgebieten 2a und 2b zu begrünen. Hierbei wird auch ein Mindestanteil bestimmt, der mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Auch hier wird auf die Vorschlagsliste mit geeigneten Gehölzen hingewiesen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zum Schutz der vorhandenen Vorgärten fest, dass höchstens 40 % der Vorgartenbereiche durch Zufahrten, Stellplätze und für Einrichtungen für Abfallbehälter in Anspruch genommen werden dürfen. Die verbleibenden Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Die Festsetzungen gewährleisten den dauerhaften Bestand der für Teile des Plangebiets typischen Vorgartenbereiche.

8 Wasserwirtschaftlichen Belange, Kampfmittel

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Entwässerung erfolgt zum Großteil im Mischsystem.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser und zu dem Bau von Zisternen aufgenommen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Stadt liegen keine Hinweise für das Plangebiet vor. Auch im Hessischen Altlastenkataster sind keine Altstandorte innerhalb des Plangebiets verzeichnet.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone C des Heilquellenschutzgebiets der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Schutzgebietverordnung vom 17.10.1977 wurde im Staatsanzeiger Nr. 46/1977 S.2202 bekannt gemacht. Die Verbote umfassen Eingriffe in den Untergrund über 10 m Tiefe, die Entnahme von Grundwasser über 30 cbm/Tag und die Entnahme von Mineralwasser und Kohlendioxidgas.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-002 für die Trinkwassergewinnungsanlagen an der Sulzbacher Straße der Stadt Bad Soden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich für die Grundwassersicherung und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Da es sich hier nur um Regelungen im Bestand handelt, durch die keine wesentlichen Änderungen der Ver- und Entsorgung entstehen, wird hier von weiteren Darlegungen zu den einzelnen im "Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" aufgeführten Punkten abgesehen.

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des RP Darmstadt hat eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht auf Kampfmittel ergeben.

9 Belange des Umweltschutzes, Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach

§ 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen. Da durch den vorliegenden Bebauungsplan zumeist der vorhandene Bestand abgesichert und städtebaulich geordnet wird und keine Eingriffe in den Großbaumbestand sowie in den Baumbestand des Kurparks erfolgen, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung einer faunistischen Untersuchung sowie auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zur Rodung von Gehölzen hingewiesen.

Schutzgebiete nach Kapitel 4 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich. Da es im vorliegenden Fall allerdings aus städtebaulicher Sicht primär um den Erhalt des Gebietscharakters geht, wird dies in der Abwägung gegenüber einer möglichen Nachverdichtung stärker gewichtet. Die Festsetzungen sind dementsprechend hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke bestandsorientiert gestaltet und ermöglichen keine erhebliche Nachverdichtung.

10 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Im Plangebiet ist an der Straße Am Thermalbad eine kleine Transformatorstation vorhanden, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird.

Die festen Abfallstoffe werden durch ein von der Stadt Bad Soden am Taunus beauftragtes Unternehmen entsorgt.

11 Statistik

Geltungsbereich	ca. 50.512 qm
Baugebiete	ca. 26.944 qm
Öffentliche Verkehrsfläche – Straße	ca. 3.477 qm
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	ca. 20.091 qm

12 Kosten

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren sind voraussichtlich keine weiteren finanziellen Belastungen zu erwarten.

Darmstadt, 17.10.2014
Dipl.-Ing. Birgit Diesing

