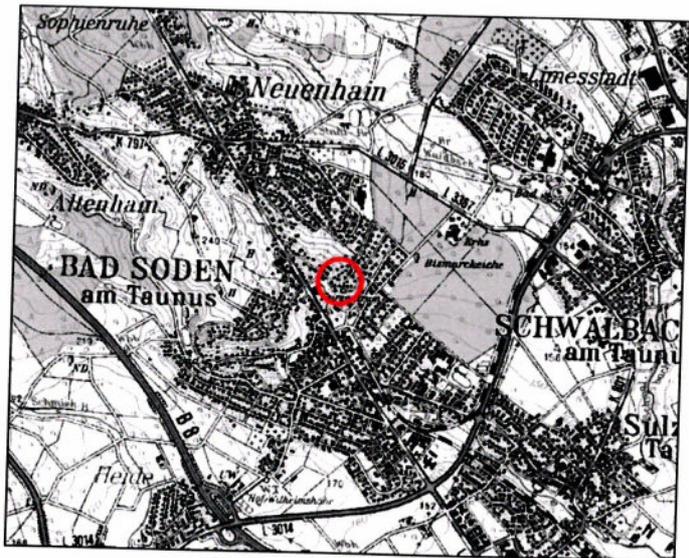


Bebauungsplan Nr. 69 "Parkstraße - Schillerstraße"



Begründung

**Stadt Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 69 "Parkstraße - Schillerstraße"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt	Seite
1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen	2
2 Anlass und Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss	3
3 Geltungsbereich	3
Änderung / Verkleinerung des Geltungsbereichs	3
Erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen	4
4 Bestand und Analyse	5
Lage	5
Nutzung, Baustruktur	5
Freiflächen	6
Denkmalschutz	6
Umgebende Bebauung	6
Erschließung, ÖPNV	7
Verkehr	7
Landschaftsplanerische Bestandsanalyse	8
5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung	9
Art der baulichen Nutzung	9
Maß der baulichen Nutzung	9
Teilgebiet 3: Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung	10
Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen	11
Zahl der Wohnungen	12
Öffentliche Verkehrsflächen	12
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6 Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung	13
7 Belange des Umweltschutzes	13
8 Eingriff und Ausgleich	14
9 Wasserwirtschaftliche Belange	14
10 Technische Infrastruktur	15
11 Kosten	15
12 Planstatistik	15

Anlage

- Landschaftsplanerische Bestandskarte
Hinweis: In der Bestandskarte ist noch der ursprüngliche Geltungsbereich eingetragen

1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 erstellt.

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. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, soll dieses hier angewendet werden (s.a. Punkt 7 "Belange des Umweltschutzes").

Im Regionalplan Südhessen /Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche ist als Grünfläche dargestellt. Laut Aussage des Regionalverbands vom 20.09.2011 ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.



Abbildung:
Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Burgberg II", der innerhalb des Geltungsbereichs durch diesen Bebauungsplan in allen seinen Festsetzungen ersetzt wird.

2 Anlass und Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die zunehmende Nachfrage zur baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs. Dabei haben sich die Zulässigkeitsregelungen nach § 34 BauGB als nicht ausreichend geeignet erwiesen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Da ein kleines Teilgebiet des o.g. Bebauungsplans Nr. 2 in engstem stadträumlichen Zusammenhang mit dem betroffenen Gebiet steht, wurde es ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Ziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Entwicklung, die den Bestand und die vorhandene Charakteristik des Gebietes berücksichtigt. Am 26.05.2004 hat infolgedessen die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 "Parkstraße - Schillerstraße" aufzustellen.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Kernstadt Bad Sodens. Er umfasst in der Gemarkung Bad Soden Teilbereiche der Flur 1, Flur 2, Flur 32 und der Flur 35. Der genaue Geltungsbereich und die entsprechenden Flurstücke sind dem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Abgrenzung erfolgt im Hinblick auf bestehende städtebauliche Zusammenhänge entlang der Straßenräume.

Änderung / Verkleinerung des Geltungsbereichs

Es gab im Rahmen der öffentlichen Auslegung zahlreiche gegensätzliche Anregungen zur Abgrenzung des Plangebiets und zu Baumöglichkeiten im Bereich der Lenastraße. Nach neuerer Einschätzung liegt dieses Gebiet nicht im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist der Außenbereichsinsel Feisgenborn zuzurechnen. Für die Überplanung dieses Bereichs gibt es z.Zt. kein städtebauliches Erfordernis, da eine Bebauung nicht in der Planungsabsicht der Stadt liegt. Dort greifen aufgrund der Lage im Außenbereich die Regelungen des § 35 BauGB.

Die neue Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der bestehenden Straßenrandbebauung nordwestlich der Goethestraße – Eichendorffweg. Folgende Flurstücke in der Flur 1 sind nicht mehr im Geltungsbereich enthalten: 32/2, 35/1, 35/2, 46/1, 46/2, 47, 48, 49, 50, 51 und 264/46, sowie teilweise die Flurstücke 286/248 und 288/250. Diese Flurstücke sind hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Situation vom vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr unmittelbar betroffen. Dieser Bereich könnte zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Aufstellungsverfahren bearbeitet werden, falls es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich werden sollte.

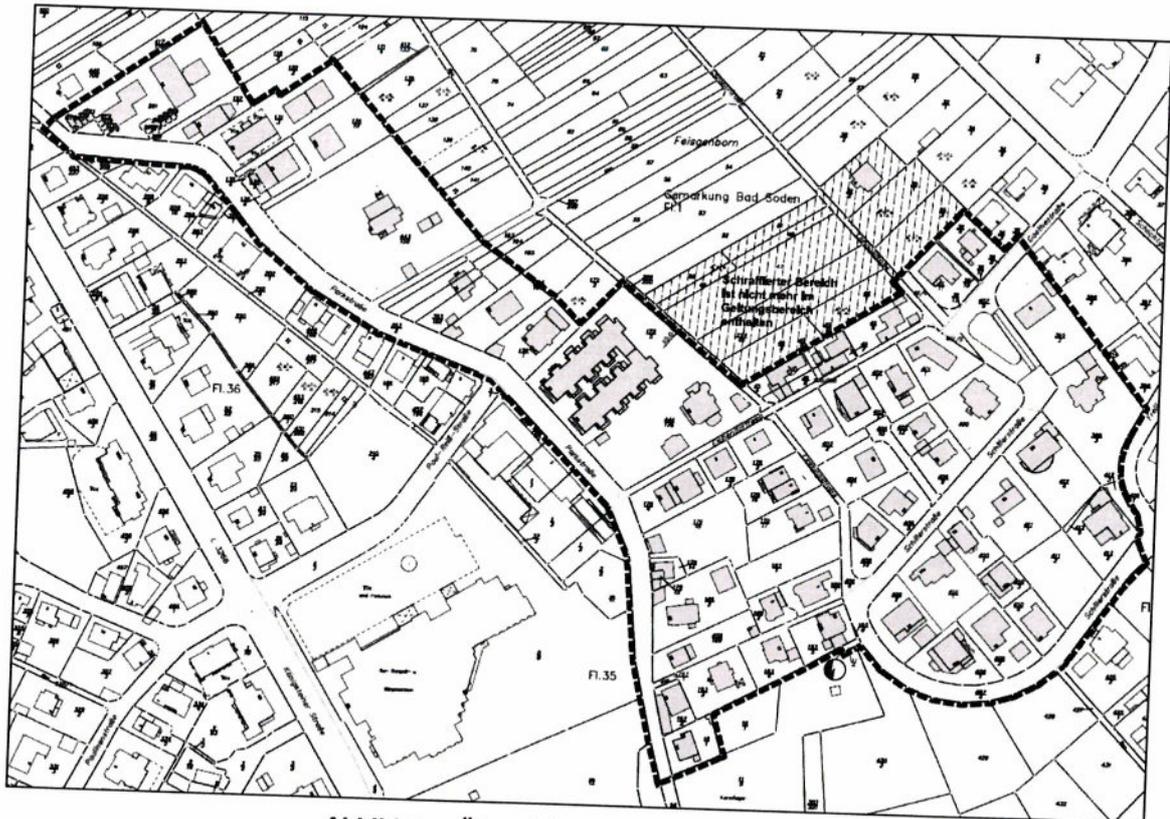


Abbildung: Übersicht zum Geltungsbereich
Schraffiert dargestellt: nicht mehr im Geltungsbereich enthalten

Erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen

Aufgrund der erfolgten Änderungen des Entwurfs fand eine erneute Beteiligung statt. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurde gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Hierbei können Anregungen nur zu den Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, der nach §3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt hat, eingebracht werden.

4 Bestand und Analyse

Lage

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem alten Kurpark und der Außenbereichsinsel Feisgenborn. Es wird Richtung Südwesten von der Parkstraße begrenzt und zieht sich dann den Hang des Burgbergs hinauf bis zur Goethestraße. Es ist topografisch gesehen stark von dieser z.T. sehr steilen Hanglage geprägt.

In fußläufiger Entfernung südlich vom Plangebiet befindet sich das Paulinenschlösschen mit Bürgerbüro und Standesamt, auch befinden sich weitere Einrichtungen der kommerziellen und öffentlichen Infrastruktur im südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Kurpark sowie im Bereich der Königsteiner Straße.

In nordwestlicher Richtung grenzt an das Plangebiet der Feisgenborn an, ein naturnaher und z.T. schwer zugänglicher Grünbereich. In nordöstlicher Richtung im weiteren Verlauf der Goethestraße und der Freiligrathstraße grenzen weitere Siedlungsflächen bis zum Sodener Wald und Eichwald an.



Abbildung: Lage im Stadtgebiet

Nutzung, Baustruktur

Der Geltungsbereich ist nahezu ausschließlich durch Wohnhäuser geprägt. Außer einigen Büro- und Praxisräumen innerhalb der Wohngebäude gibt es lediglich an der Parkstraße eine kleine Klinik. Sonst ist keine gewerbliche Nutzung im Gebiet vorhanden: Weder gibt es Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs noch Einrichtungen mit öffentlicher Infrastruktur. Allerdings ist aufgrund der Nähe zu entsprechenden Infrastruktureinrichtungen der Bedarf in diesem Gebiet auch nicht gegeben.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich bis auf einige kleinere Bereiche an der Parkstraße um Ein- bis Zweifamilienhäuser, jeweils in offener Bauweise in zum Teil großzügigen Gärten errichtet. Bis auf den Bereich an der unteren Parkstraße, wo die Gebäude direkt an der Straße stehen, sind alle Straßenzüge durch eine durchgängige Vorgartenzone geprägt, die nur teilweise durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen wird und ansonsten gärtnerisch gestaltet ist.

Hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Gebäude lassen sich aus städtebaulicher Sicht keine gemeinsamen charakteristischen Gestaltungsmerkmale herausfiltern. Es handelt sich jeweils um Einzelhäuser, die sehr individuell in Abhängigkeit von ihrer Entstehungszeit und von den ökonomischen Verhältnissen ihrer Bauherren gestaltet worden sind. Hinsichtlich der Entstehungszeit der Baulichkeiten lässt sich aufgrund der an der Parkstraße stehenden Kulturdenkmale vermuten, dass dieser Teil in der Gründerzeit erschlossen wurde, während der höher liegende Bereich an der Schillerstraße vermutlich hauptsächlich in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts bebaut wurde. Hier befindet sich allerdings auch ein Kulturdenkmal aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach den landschaftlich reizvoll gelegenen und stadtnahen Bauflächen und der recht hohen Bodenpreise hat innerhalb des Gebietes eine Nachverdichtung stattgefunden, die noch nicht beendet ist. Zwar sind fast alle Einzelgrundstücke bebaut, allerdings ergeben sich in einigen Fällen noch Baulandreserven durch üppige Grundstückszuschnitte. Die bauliche Dichte ist mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 immer noch recht gering, hierzu trägt sicherlich auch die schwierige Topografie bei.

Freiflächen

Innerhalb des Plangebietes besteht nur eine für die Allgemeinheit zugängliche Freifläche: der Platz zwischen Schillerstraße und Goethestraße. Dieser Platz ist eine typische Verkehrsgrünfläche, gestaltet mit Bäumen, Sträuchern und Rasen. Sie übernimmt durch einen Weg eine Verbindungsfunktion für den Fußverkehr zwischen den beiden Straßen. Durch die Anordnung von einigen Sitzgelegenheiten ist hier auch in gewissem Umfang ein Anreiz zum Aufenthalt gegeben.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich einige unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Es handelt sich um die Kulturdenkmäler Parkstraße Nr. 16, 20, 28 und 42 sowie um das Gebäude Schillerstraße 18. Weiterhin existiert im Bereich Parkstraße 34 bis 42 eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. In der näheren Umgebung sind vor allem die Baulichkeiten im alten Kurpark zu nennen (u.a. Altes Badehaus, Paulinenschlösschen, Medico-Palais, Burgwarte), sowie der Kurpark selbst.

Weiterhin sind aus dem Umfeld des Bebauungsplans archäologische Fundstellen bekannt. Es ist mit einer mittelalterlichen Wallanlage zu rechnen. Bei Erdarbeiten können daher jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden.

Umgebende Bebauung

Auf der nicht mehr im Plangebiet enthaltenen Südwestseite der Parkstraße befindet sich in ihrem oberen Bereich bis zur Einmündung der Paul-Reiß-Straße eine heterogene, ein- bis achtgeschossige Wohnbebauung. Ab der Einmündung ist diese Straßenseite dann sowohl durch die Solitärgebäude eines großen Hotels und der rückwärtigen Bebauung am alten Badehaus geprägt, als auch durch die Grünfläche des alten Kurparks.

Entlang der Goethestraße und der Freiligrathstraße schließt sich Richtung Norden weitere Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an, in ähnlicher Struktur, wie sie auch im Plangebiet existiert.

Südwestlich der Schillerstraße befindet sich ein Teil des denkmalgeschützten Burgbergs mit der Burgwarte. Südlich der Schillerstraße befinden sich unbebaute Grundstücke, für

die der Bebauungsplan Nr. 48 "Kurzentrums Alter Kurpark Teilbereich A (Burgberg)" aus dem Jahr 1995 mit Sondergebietsfestsetzung "für die Wiederherstellung der Gesundheit" eine teilweise viergeschossige Bebauungsmöglichkeit mit GRZ/GFZ von 0,3/1,0 bis 0,5/1,1 vorsieht.

Erschließung, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen und Wege für alle Verkehrsarten ausreichend erschlossen. Der untere Teil ist für den Kfz-Verkehr über die Parkstraße und die Paul-Reiß-Straße an die Königsteiner Straße als Hauptdurchgangsstraße Bad Sodens angeschlossen. Weiterhin verbindet die Schillerstraße den oberen Teil des Plangebiets über die Kleiststraße mit der Kronberger Straße. Die Kronberger Straße ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen Königsteiner Straße und Schwalbacher Straße. Neben diesen Straßen gibt es den Eichendorffweg, der für Fußgänger als Treppenweg und weiter unten als schmale Wohnstraße eine kurze, aber steile Verbindung vom oberen Teil des Plangebiets zur unterhalb liegenden Parkstraße darstellt. Auch zwischen den Grundstücken Parkstraße 38 und 42 existiert ein Fußweg, der allerdings an seinem oberen Ende unvermutet in der Wildnis des Feisgenborn endet und keine Wegeverbindung darstellt. Ebenso im Feisgenborn endet die Fortsetzung der Lessingstraße vom Eichendorffweg aus Richtung Nordwesten.

Eine "Etage" höher führt die Lenaustraße ab dem außerhalb des Plangebiets liegenden Haus Nr. 6 nur noch als Trampelpfad durch den Feisgenborn zum Stadtteil Neuenhain, wobei auch der Straßenteil im Plangebiet für eine regelgerechte Erschließung nicht ausreichend dimensioniert ist.

Die Parkstraße ist Teil einer vom ADFC empfohlenen Radroute in Bad Soden. Durch den Kurpark und durch das höher gelegene Wohngebiet führen einige markierte Spazierwege.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich an der Königsteiner Straße Richtung Frankfurt-Höchst Bahnhof und Richtung Königstein. An der Kronberger Straße befinden sich Haltestellen Richtung Bad Soden-Altenhain, Hofheim a.T., Königstein, Eschborn, Schwalbach, Sulzbach. In fußläufiger Entfernung befindet sich zudem der Bad Sodener Bahnhof mit der S-Bahn S3 Richtung Frankfurt / Darmstadt sowie einer Regionalbahn nach Frankfurt-Höchst.

Verkehr

Während der obere Teil des Plangebietes rund um die Schillerstraße durch ruhige Wohnstraßen geprägt ist, zeichnet sich der untere Teil an der Parkstraße durch etwas stärkeren KFZ-Verkehr aus.

Um querende, fußläufige Verbindungen aus dem Alten Kurpark in das Plangebiet bzw. am Rande des Plangebietes zu untersuchen, wurden zunächst die betroffenen Bereiche an der Paul-Reiß-Straße und im südlichen Teil der Parkstraße in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass Regelungen zur Gestaltung dieser Abschnitte auf anderer Ebene, wie zum Beispiel "Parkpflegewerk Alter Kurpark und Grünanlage Burgberg", stattfinden können. Somit sind diese Abschnitte nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Landschaftsplanerische Bestandsanalyse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Innenbereich. Die vorhandene Grünstruktur wird bestimmt durch arten- und strukturreiche Hausgärten sowie die aufgrund ihrer Größe so bezeichneten "Villengärten" mit Großbaumbestand. Letztere sind vor allem im Bereich der Parkstraße und im Bereich Schillerstraße / Freiligrathstraße / Goethestraße anzutreffen. Die Villengärten werden geprägt durch einen vitalen und zum Teil alten Baumbestand mit unterschiedlichen Arten. Zumeist sind jedoch Eichen, Linden, Ahorn, Fichte und Zedern anzutreffen. Die Villengärten besitzen eine Größe von bis zu 1.000 qm und mehr und sind oft sehr strukturreich angelegt. Neben intensiv genutzten Bereichen sind extensiv genutzte Rasenflächen und große Staudenbereiche vorhanden. Ähnliches gilt für die arten- und strukturreichen Hausgärten, wobei die Flächengröße dieser Gärten deutlich unter 1.000 qm liegt und der Großbaumbestand zumeist fehlt. Im gesamten Plangebiet sind überwiegend gärtnerisch angelegte Vorgärten vorhanden. Befestigte Wege- und Stellplatzflächen sind zumeist nur untergeordnet anzutreffen. Darüber hinaus befindet sich im Bereich Schillerstraße / Goethestraße eine kleine öffentliche Grünfläche mit extensiv gepflegten Rasenflächen, Sträuchern und einigen verhältnismäßig jungen Linden.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen setzen sich außerhalb des Plangebietes fort, d.h. auch hier sind weitere Hausgärten, zum Teil jedoch wesentlich arten- und strukturärmer, vorhanden. Die im Bereich des Eichendorffweges an das Plangebiet angrenzende Gehölzsukzession mit Brombeergebüschen und kleineren Grünlandflächen setzt sich im Bereich der Außenbereichsinsel Feisgenborn ebenfalls weiter fort.

Die vorgefundene Struktur der Gärten besitzt eine gewisse Bedeutung für die Fauna, wengleich es sich hier um einen Bereich handelt, der die üblichen siedlungsabhängigen Störungen aufweist.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete entsprechend des Vierten Kapitels des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) betroffen. Des Weiteren werden durch die Festsetzungen des Plangebietes auch keine Natura 2000-Gebiete betroffen. Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um die "Wiesen im Süßen Gründchen bei Neuenhain" (Gebietsnummer 5816-306), die sich etwa 1 km nordwestlich des Plangebietes befinden. Beeinträchtigungen auf die Enhaltungsziele dieses Schutzgebietes werden aufgrund der Zielsetzungen der Planung sowie aufgrund der Lage nicht induziert.

Die Großbaumbestände sowie die großen Villengärten wirken sich positiv auf die Frischluftproduktion aus. Bedeutung für die Kaltluftproduktion besitzt das Plangebiet aufgrund fehlender geeigneter Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftbahnen nicht.

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. Die Bedeutung des Gebietes für die Landwirtschaft ist gering. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (vgl. Kapitel 9). Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Für das Orts- und Straßenbild sind die großen abwechslungsreichen Gärten mit ihrem Baumbestand von Bedeutung. Vor allem die in der Bestandskarte besonders gekennzeichneten Bäume sind hierbei maßgebend. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Laubbäume. Nur im Bereich der Schillerstraße befindet sich im Vorgartenbereich ein straßenbildprägender Nadelbaum. Neben den Bäumen sind auch die zusammenhängenden Vorgartenbereiche von Bedeutung für das Orts- und Straßenbild.

5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt des Gebiets als attraktive, locker bebaute und durch Grün geprägte Wohnlage unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung. Die Straßenrandbebauung auf der Nordwestseite von Eichendorffweg und Goethestraße bildet dabei den Siedlungsrand zur Außenbereichsinsel Feisgenborn, die nicht bebaut werden soll. Die Option auf eine weitere Bebauung im Bereich der Lenastraße soll aber in dem Rahmen erhalten bleiben, wie sie auch der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) darstellt.

Im Plangebiet soll besonders dem ökologisch und/oder stadträumlich erhaltenswerten Baumbestand sowie der für das Straßenbild charakteristischen Vorgartenzone Rechnung getragen werden. Diese Ziele werden, 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

Entsprechend der vorherrschenden Nutzung wird im Plangebiet das Wohnen als Hauptnutzung festgesetzt. Das Plangebiet wird damit als Wohnstandort auch für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert. Differenziert wird hier lediglich zwischen dem "Reinen Wohngebiet" (Teilgebiete 1a, 1b, 3), in dem sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude befinden, und dem "Allgemeinen Wohngebiet" (Teilgebiet 2), in dem sich neben Ein- auch größere Mehrfamilienhäuser, einige Büros / Praxen sowie die erwähnte Klinik befinden. Insbesondere das Teilgebiet 1b zeichnet sich durch besondere Wohnruhe aus, während das Teilgebiet 2 an dem etwas stärker frequentierten nördlichen Teil der Parkstraße in der Nähe von Hotel und Kongresszentrum liegt. Hier kann sich bei Bedarf auch wohnungsergänzende Infrastruktur ansiedeln, wie dies nach BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und auch solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt: Grundlage bildete zunächst die Charakteristik der bestehenden Baustruktur. Weiterhin war ausschlaggebend die topografische Lage der Teilgebiete. Die so entwickelten Festsetzungen werden nicht von allen bestehenden Gebäuden in jedem Punkt eingehalten, jedoch bestehen für diese Gebäude zum Teil noch in einzelnen Punkten bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

- Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundfläche, Vollgeschosse

Für die Teilgebiete 1a und 1b gilt eine GRZ von 0,25. Diese Zahl liegt leicht über dem Bestands-Durchschnitt, lässt also noch in einigen Fällen Entwicklungsmöglichkeiten zu. Gleichzeitig bleibt sie aber unter dem nach BauNVO möglichen Höchstwert von 0,4, um hier dem durchgrünten Charakter des Gebiets Rechnung zu tragen. Weiterhin wird für beide Teilgebiete eine GFZ von 0,6 festgesetzt, die alle Aufenthaltsräume auch in den Nicht-Vollgeschossen mit einbezieht. Dies hat den Hintergrund, dass aufgrund der Hanglage das Bauen von Kellergeschossen mit Aufenthaltsräumen durchaus üblich ist, dies aber mit Hilfe einer entsprechend einschränkenden GFZ auf ein verträgliches Maß be-

grenzt werden soll. Daneben werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, die der typischen Charakteristik von Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechen.

In den Teilgebieten 1a und 1b wird neben der GRZ noch die absolute Grundfläche der einzelnen Gebäude auf 200 qm begrenzt. Dies hat den Hintergrund, dass neben der GRZ, die ja immer ein Verhältnismaß darstellt, die Begrenzung der Grundfläche bewirkt, dass es bei großen Grundstücken nicht zu unverhältnismäßig großen Gebäuden kommt, die den Maßstab der umgebenden Bebauung sprengen.

Im Teilgebiet 2 wird aufgrund der großmaßstäblicheren Struktur des Bestandes eine im Vergleich zum Teilgebiet 1 höhere GRZ von 0,35 festgesetzt. Auch diese Festsetzung bleibt noch unter dem nach BauNVO zulässigen Maß und trägt damit dem auch hier noch in großen Teilen vorhandenen durchgrünten Charakter des Gebietes Rechnung. Neben der Festsetzung der GFZ auf 1,2, die ebenfalls auf alle Aufenthaltsräume auch in den Nicht-Vollgeschossen anzuwenden ist, werden die Vollgeschosse auf drei begrenzt, um in gewissem Maße die Höhenentwicklung für die Zukunft etwas einzuschränken. Es sind im Gebiet durchaus auch größere Gebäude vorhanden, die aber unmaßstäblich wirken und als einmalige "Ausreißer" keine städtebauliche Vorbildwirkung entfalten.

- Gebäudehöhe

Teilgebiet 1a: Hier handelt es sich um den unteren Bereich des großen Blocks zwischen Park- und Lessingstraße mit kleinteiligerer Wohnbebauung. Die Gebäudehöhe wird auf insgesamt 14 m begrenzt. Dieser Wert lehnt sich an den Bestand an, der aufgrund des steileren Geländes und der tieferen Lage des Teilgebiets etwas höher ausfällt als bei den weiter oben liegenden Gebäuden.

Teilgebiet 1b: Dies umfasst die höherliegenden Bereiche des Geltungsbereichs. Aufgrund der exponierten bzw. höheren Lage der Baugrundstücke wird hier die Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt. Diese Höhe ermöglicht die typische Geschossigkeit von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und einem Dach- sowie Kellergeschoss. Um zu vermeiden, dass ein als Staffelgeschoss ausgebildetes Dachgeschoss wie ein weiteres Vollgeschoss in Erscheinung tritt, wird in diesem Bereich zusätzlich die berg- und talseitige Traufhöhe festgesetzt, die sich auf den Traufpunkt des obersten Geschosses bezieht, unabhängig davon, ob es ein sogenanntes Dach- (Nicht-Voll-) oder Vollgeschoss ist.

Teilgebiet 3: Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde denkmalpflegerisch begründete Hinweise zu den einzelnen Kulturdenkmälern und der denkmalgeschützten Gesamtanlage abgegeben. Grundsätzlich bedürfen alle Bauvorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden gemäß § 16 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die Grundstücke mit denkmalgeschützten Gebäuden oder Anlagen werden daher als Teilgebiet 3 festgesetzt, in dem weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt ist. 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. Hierdurch ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf planungsrechtlicher Ebene sichergestellt.

In Ergänzung zu den Festsetzungen wurden zu den einzelnen Denkmälern folgende Hinweise gegeben:

Parkstraße 16 und 20: Die Ausnutzung und Bebauung sollte sich auf den historischen Bestand beschränken. Ob geringfügige Erweiterungen möglich sind, ist zu prüfen. Ebenso ist zu prüfen, ob und in welcher Form eine hinterliegende Bebauung möglich ist.

Parkstraße 28: Die Ausnutzung und Bebauung sollte sich auf den Bestand beschränken. Eine weitere Bebauung des Grundstücks im jetzigen Garten ist nur eingeschränkt möglich. Damit die Erlebbarkeit des Kulturdenkmals nicht verloren geht, ist ein ausreichender Abstand zum Kulturdenkmal zu gewährleisten. Eine Bebauung müsste mindestens 12 m Abstand von der vorhandenen Schwimmhalle einhalten und dürfte nicht mehr als zwei Vollgeschosse haben und in keinem Punkt höher als die Traufe der vorhandenen Schwimmhalle sein.

Parkstraße 42: Die Ausnutzung und Bebauung sollte sich im Wesentlichen auf die vorhandene Bebauung von Haupthaus und Nebengebäude beschränken, möglich ist eine geringfügige Erweiterung des Haupthauses an der Hangseite (Nord-Osten), wobei diese von der Hauptfront eingerückt werden muss und die Traufhöhe des Vorderhauses nicht überschreiten dürfte. Das Gartenhaus könnte erweitert werden. Vorstellbar ist eine Erweiterung in östlicher Richtung um max. 2/3 der Breite des vorhandenen Baukörpers mit max. zwei Geschossen, wobei die Dachhöhe eines eventuellen Anbaus die Traufhöhe des vorhandenen Pultdaches nicht überschreiten dürfte.

Parkstraße 34 bis 40/42 (Gesamtanlage): Grundsätzlich sollte davon ausgegangen werden, dass ein Abbruch nicht möglich ist. Kleinere untergeordnete Anbauten werden ggf. möglich sein. Die Erfahrbarkeit der Gesamtanlage muss ungehindert gewährleistet sein. Eine Erweiterung der Bebauung zur Straße hin wäre daher ausgeschlossen.

Schillerstraße 18: Die Ausnutzung und die Bebauung sollte sich im Wesentlichen auf den Bestand beschränken, möglich ist eine geringfügige seitliche Erweiterung. Eine Erweiterung zur Schillerstraße hin ist nicht möglich, da dies die Hauptansicht des Gebäudes ist.

Bauweise, überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auf einer Abwandlung der offenen Bauweise beruht. Lediglich hinsichtlich der möglichen Hauslänge und -tiefe wird eine stärkere Einschränkung als bei der offenen Bauweise festgesetzt, sie darf jeweils nur 23 m, im Teilgebiet 1b aufgrund der kleinteiligeren Struktur nur 15 m betragen. Vorbild hierfür sind die größeren Gebäude im Plangebiet, deren Kubatur nicht überschritten werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass die Vorgartenzone in den Straßenzügen dort erhalten wird, wo sie klar ablesbar ist, und Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand genommen wird, wo dieser auch städtebaulich von Bedeutung ist. Dies betrifft entlang der Parkstraße die Bereiche, bei denen die vorhandene Eingrünung von großen und zum Teil unmaßstäblichen Baulichkeiten durch die erhaltenswerten Bäume dem gesamten Gebietscharakter nützt. Im Bereich der Schillerstraße betrifft dies zusammenhängende Gartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die mit ihrem zum Teil erhaltenswerten Baumbestand wesentlich zur Wohnqualität im Gebiet beitragen. In diesem Bereich wurde entsprechend dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan dem Gebäude Schillerstraße 10a keine überbaubare Grundstücksfläche zugewiesen, um die damalige Absicht, den Blockinnenbereich von Wohngebäuden freizuhalten, planungsrechtlich weiterzuverfolgen. Das Gebäude genießt aber Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen unterhalten, instandgesetzt und modernisiert werden.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird in den Teilgebieten 1a und 1b auf zwei pro Gebäude begrenzt. Damit wird der bis auf wenige Ausnahmen durchgängigen Ein- und Zweifamilienhausstruktur Rechnung getragen und auch der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze beschränkt. Ebenso wird damit die Wohnruhe in diesen Bereichen planungsrechtlich gesichert.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen und Wege sind als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt.

Soweit die Lenaustraße im Plangebiet enthalten ist, wird sie in einer Mindestbreite von 4,50 m zur Erschließung der anliegenden Grundstücke und als Minimaloption für die im RPS/RegFNP 2010 vorgesehene weitere Bebauung festgesetzt. Die Lenaustraße und der im Geltungsbereich liegende Teil der Goethestraße werden aufgrund des schmalen Straßenkörpers als "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, um hier einen geschwindigkeitsreduzierenden Ausbau der Straße planerisch vorzubereiten. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der nur geringen Zahl der möglichen zusätzlichen Wohnungen nicht erforderlich.

Der kleine begrünte Platz zwischen Goethestraße und Schillerstraße wird entsprechend der Nutzung als "Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün" mit einem Fuß-/Radweg als Verbindung zwischen den beiden Straßen festgesetzt.

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 Gestaltung der Einfriedungen bzw. Stützmauern. Da letztere aufgrund der steilen Topografie erforderlich sein können, um die Nutzung der Grundstücksfreiflächen zu verbessern, wirken sie durchaus prägend für das Straßenbild. Daher wurde ihre Höhe begrenzt bzw. im Fall einer größeren Höhe eine terrassenförmige Anordnung festgesetzt.

Für die Vorgartenzone wird weiterhin eine Festsetzung hinsichtlich der möglichen Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwege getroffen, um den gärtnerischen Charakter der an die 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. Dies trifft ebenso auf die Festsetzung zum Thema Bodenversiegelung zu, die die bereits in die gleiche Richtung deutenden Regelungen der Stellplatzsatzung und der Hessischen Bauordnung ergänzt.

6 Landschaftsplanerische Zielsetzung und Umsetzung

Landschaftsplanerische Ziele

Primäres landschaftsplanerisches Ziel ist es, den vorhandenen Großbaumbestand im bebauten Bereich aufgrund seiner vielfältigen Bedeutung zu erhalten. Hierbei ist vor allem eine Erhaltung der in der Bestandskarte besonders gekennzeichneten Bäume anzustreben.

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 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 Bäume 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 in den festgesetzten Teilgebieten 1a und 1b sowie 40% in dem Teilgebiet 2 zu begrünen. Hierbei wird auch ein Mindestanteil bestimmt, der mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Auch hier wird auf eine entsprechende Vorschlagsliste mit geeigneten Gehölzen hingewiesen. Um eine für das Gebiet typische Begrünung mit Bäumen zu gewährleisten, ist pro angefangener 250 qm Baugrundstücksfreifläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die getroffenen Regelungen zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen gewährleisten auch weiterhin eine gute Durchgrünung des Plangebietes und eine typische Ausstattung mit standortgerechten Bäumen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zum Schutz der Vorgärten fest, dass höchstens 50 % 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 das Plangebiet typischen Vorgartenbereiche.

7 Belange des Umweltschutzes

Da der vorliegende Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen den Bestand und die Charakteristik des Gebietes berücksichtigt, sind die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als sehr gering einzustufen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen auf Entwicklungsziele von Natura 2000 Gebieten werden aufgrund der Planung nicht induziert.

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft. Danach regelt § 13a BauGB, dass so genannte Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen u.a. solche Bebauungspläne, deren durch die GRZ bestimmte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Der hier zur Disposition stehende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen. Es handelt sich bei der Planung um Regelungen im baulichen Bestand. Rein formal-rechnerisch wird der Schwellenwert für eine Umweltprüfung deutlich unterschritten: Es ist im Rahmen der Festsetzungen eine Grundfläche von ca. 16.000 qm im Sinne des § 19 (2) BauNVO möglich. Weiterhin liegen die Ausschlussgründe des § 13a (1) Satz 4 und 5 in diesem Fall nicht vor: Weder dient der Bebauungsplan der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder gemäß Landesrecht, noch werden die in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

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

8 Eingriff und Ausgleich

Dieser Bebauungsplan dient, wie bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnt, der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gibt es für solche Planungen keine rechtliche Verpflichtung mehr, die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft auch auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird von der Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zu den maximal zulässigen bodenversiegelnden Maßnahmen, zur Verwendung von Niederschlagswasser und zu dem Bau von Zisternen aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in den Zonen III und C der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 17. 10.1977 (StAnz. 46/1977 S.2202) sind zu beachten.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der festgesetzten Zone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich) der Trinkwassergewinnungsanlagen "Sulzbacher Straße" der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 13.04.1970 (StAnz.22/1970 S.1114) sind zu beachten.

Altlasten / Grundwasserschadensfälle: Es wird auf einen Altstandort auf dem Grundstück Parkstraße 32 hingewiesen. Vor Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen. Der Stadt liegen keine weiteren Hinweise für das Planungsgebiet vor.

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.

10 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Im Plangebiet ist an der Schillerstraße eine Transformatorenstation vorhanden, die entsprechend festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert wird.

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

11 Kosten

Es können der Stadt neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren Kosten für die Verbreiterung der Lenastraße entstehen.

12 Planstatistik

Geltungsbereich	ca. 62.938 qm
Fläche der Baugrundstücke	ca. 52.632 qm

Darmstadt, den 07.11.2013
Dipl.-Ing. Birgit Diesing