

Bad Soden am Taunus, 14.05.2009

STADT BAD SODEN AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 A "KLEINER HETZEL"

**mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" und
Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße und Kleiner Hetzel"**

Begründung zum Bebauungsplan
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Str. 4
64293 Darmstadt

Tel. 06151 – 17660
planung@eichler-schauss.de

STADT BAD SODEN AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 A "KLEINER HETZEL"

**mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" und
Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße und Kleiner Hetzel"**

INHALT

1.0 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.0 Ausgangssituation / Plangebiet in derzeitiger Nutzung	5
3.0 Ziele und Zwecke der Planung	5
4.0 Verfahrensrechtliche Aspekte	7
5.0 Rechtsgrundlagen	9
6.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
7.0 Landschaftsplan (Grünordnungsplan)	12
8.0 Faunistische Kartierung	12
9.0 Wasserwirtschaftliche Belange	12
10.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften	13
11.0 Technische Versorgung	14
12.0 Denkmalpflege	14
13.0 Auswirkungen und Realisierbarkeit des Bebauungsplans	14
14.0 Flächenbilanz	14
Anhang / Anlagen	15

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

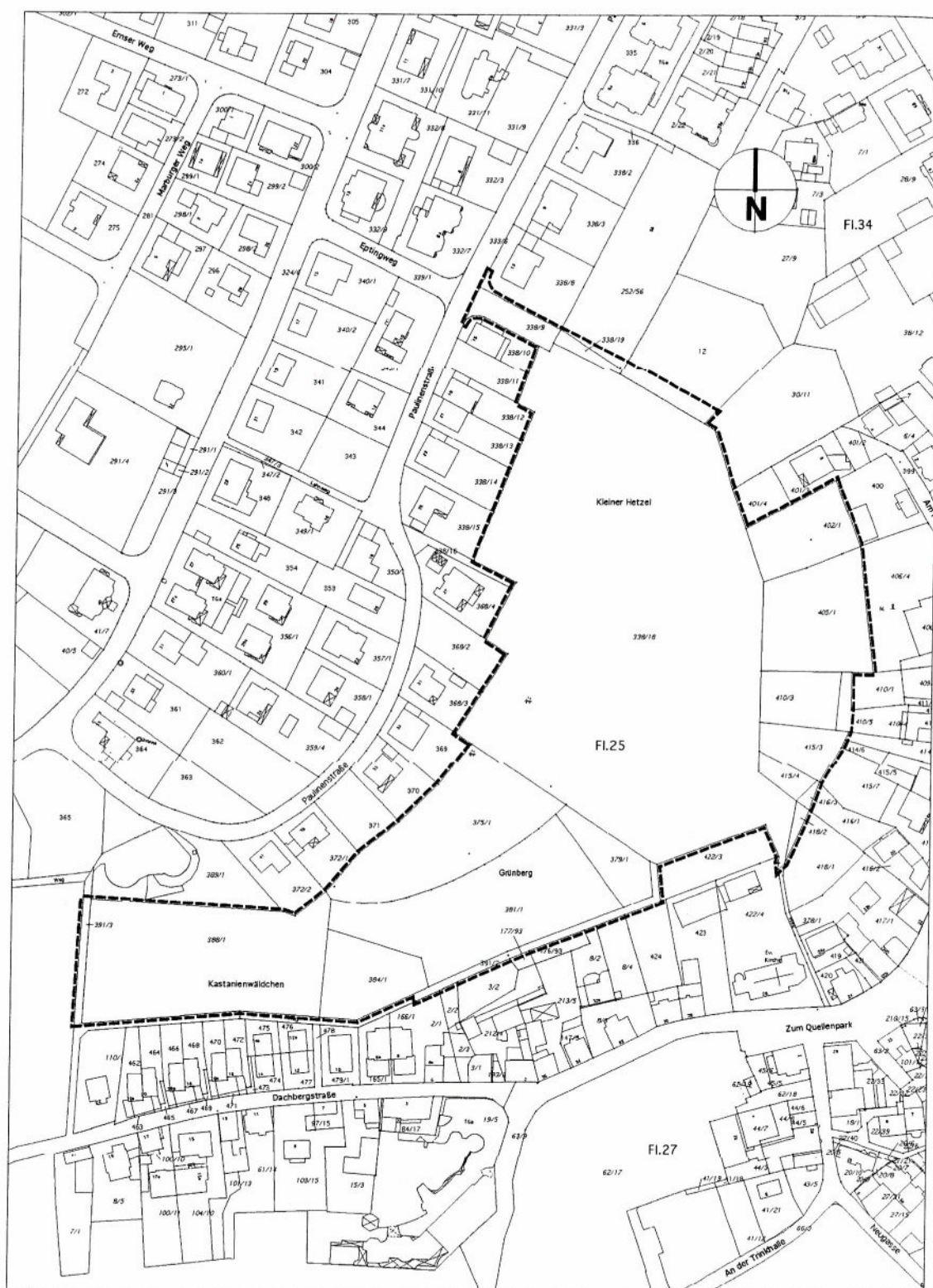
Das Plangebiet liegt am Rand der Innenstadt der Stadt Bad Soden am Taunus und hat eine Größe von etwa 3,6 ha. Es wird begrenzt

- im Norden: durch die z. T. bebauten, z.T. unbebauten Grundstücke zwischen "Eptingweg" und der Straße "Am kleinen Hetzel",
- im Osten: durch die Rückseite der Wohnbaugrundstücke westlich der Straßen "Am Kleinen Hetzel" und "Zum Quellenpark",
- im Süden: durch die Rückseite der Wohnbaugrundstücke nördlich der "Dachbergstraße" und der Straße "Zum Quellenpark",
- im Westen: durch die Rückseite der Wohnbaugrundstücke östlich der "Paulinenstraße".

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

- in Flur 25: 252/56 (teilweise), 338/8 (teilweise), 338/9, 338/18, 338/19, 375/1, 379/1, 381/1, 384/1, 388/1, 391/2 (teilweise), 391/3 (teilweise), 402/1, 405/1, 410/3, 410/5 (teilweise), 415/3, 415/4, 416/3, 418/2
- in Flur 34: 12 (teilweise).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 71 A "Kleiner Hetzel" werden gleichzeitig eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße und Kleiner Hetzel" und Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" geändert.



Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 71 A "Kleiner Hetzel", zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" und Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße und Kleiner Hetzel" der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden

2.0 Ausgangssituation / Plangebiet in derzeitiger Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Nutzungs- und nach Landschaftsmerkmalen in zwei sehr unterschiedliche Bereiche:

- Der nördliche Bereich mit Flurnamen "Kleiner Hetzel" stellt sich dar als eine weitläufige Grünfläche mit altem Obstbaumbestand auf einem stark geneigten Osthang oberhalb der Altstadt. Der obere Teil des Hanges wird im Westen von der Bebauung der "Paulinenstraße" gesäumt, im Norden schließt sich das Gartenland der Kongregation der Franziskanerinnen an, im Osten wird die Wiese durch einen schmalen Waldstreifen, der noch zum beplanten Bereich gehört, von der Kernstadt getrennt. Im Süden wird die Obstbaumwiese durch den Waldrand des Grünbergs begrenzt. Hier verläuft auch der Fußweg "Lahnweg" von der "Paulinenstraße" abwärts zur alten evangelischen Kirche.
- Der südliche Bereich des Plangebiets ist ein steiler Südosthang in einer Ausdehnung von Südwest nach Nordost, der geprägt ist durch einen lichten Hochwald aus Laubbäumen. Der Bereich umfasst die Flur "Kastanienwäldchen" und "Grünberg". Dieser Bereich wird im Norden durch die Bebauung an der "Paulinenstraße" begrenzt und im Süden durch die Bebauung an der "Dachbergstraße".

Im Hinblick auf die Art der vorhandenen Freiflächenutzungen wurde eine differenzierte Bestandsaufnahme erarbeitet (s. Landschaftsplan). Bioökologisch wertvolle Lebensräume, bzw. Biotopstrukturen sind die beiden Waldbestände sowie die Obstwiesenbrache des "Kleinen Hetzel".

Der landschaftlich außergewöhnlich schöne Bereich des "Kleinen Hetzel" ist im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Kur" ausgewiesen und stellt damit eine der letzten zentral gelegenen Bauflächen der Stadt Bad Soden am Taunus dar. Die wichtigsten Standortfaktoren sind die Lagegunst und die Besonderheit der landschaftlichen Lage. Da aus den Belangen des Kurbetriebes kein Bedarf nach Bauflächen mehr besteht, eignet sich der Bereich des "Kleinen Hetzel" aufgrund seiner ruhigen Lage und räumlichen Identität gut für anspruchsvolle Institutionen und eine gehobene Wohnbebauung, die allerdings nur bei hohem Erschließungsaufwand zu realisieren sind.

3.0 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Innenbereich der Stadt Bad Soden entwickelt. Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebiets eine städtebauliche Ordnung zu definieren, nach der die zwei oben beschriebenen Bereiche ihre Eigenständigkeit und Identität funktional und gestalterisch entwickeln, bzw. behalten.

Das nördliche Teilgebiet "Kleiner Hetzel" soll einer baulich hochwertigen Nutzung zugeführt werden.

Die Waldflächen sollen in Ihrem Bestand und den ökologischen Funktionen gesichert, landschaftsplanerisch aufgewertet und für die Nutzung als Naherholungsraum zusätzlich erschlossen werden.

Städtebauliche Konzeption

Nach der Aufgabenstellung ist für das Gebiet "Kleiner Hetzel" ein neues Wohnquartier zu entwerfen, das, vom Flair der landschaftlichen Situation geprägt, eine eigene Identität und einen hochwertigen Nimbus entwickelt. Aufgrund der besonderen Qualität des Ortes sollte hier auch der Standort für das projektierte Hospiz Bad Soden bestimmt werden.

Das außergewöhnliche Flair des "Kleinen Hetzel" beruht auf der prägnanten Landschaftssituation. Der "genius loci", die Besonderheit des Ortes, wird von den Merkmalen Räumlichkeit, Einheit und Topografie bestimmt.

Der schöne Landschaftsraum wird aufgrund der räumlichen Fassung durch Waldränder an zwei Seiten gebildet, die dritte Seite bildet die Topografie der oberen Hangkante. Die vierte Seite aber ist offen für den freien Blick auf das Tal. Die klaren Raumkanten der Hangfläche und der lichte Besatz mit alten Obstbäumen erzeugen eine "überschaubare" Einheit und zudem ein harmonisches Bild. Die Wahrnehmung des Orts wird insbesondere durch die bestehenden Zugänge aus den drei Ecken des Landschaftsraumes inszeniert, so dass der Raum immer in seiner Gänze überblickt werden kann. Diese leichte Orientierung führt beim Betrachter sofort zu einer Vertrautheit und Aneignung des Ortes.

Eine besondere Anforderung an den städtebaulichen Entwurf bestand in der topografischen Situation mit Hangneigungen von bis zu 22%. Die vorgegebene Verkehrerschließung des neuen Quartiers von der "Paulinenstraße" aus, sollte zugleich auch die noch nicht gesicherte verkehrliche Erschließung des Baugeländes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 59 auf dem Gartenland der Kongregation der Franziskanerinnen unmittelbar nördlich des Plangebiets sicherstellen.

Die Erschließung der beiden Bereiche liegt auf Flstk. Nr. 338/3 in Verlängerung des "Eptingweg" und verläuft in der Falllinie des Hanges mit starkem Gefälle von durchschnittlich 23% Neigung. Am Fuß dieses Steilhangs flacht der Hang ab und hat hier noch ein Gefälle von 10%. Von hier aus kann die Binnenerschließung der beiden Bereiche nördlich und südlich der Zufahrtsstraße erfolgen.

Bei den untersuchten Erschließungskonzepten zeigten die linearen Systeme strukturelle Nachteile. Aus dem Zusammenspiel der erschwerten Entwurfsbedingungen einer starken Hangneigung und nur einer Quartierszufahrt, die naturgemäß eine Wendemöglichkeit in Hanglage erfordert, resultierten unbefriedigende Entwurfslösungen. Diese Entwürfe sind gekennzeichnet von aufwändiger Erschließung, schlechter Flächenausnutzung und städtebaulich wenig prägnanter Komposition. Auch gelingt es diesen linearen Konzepten nicht, den "genius loci" zu erhalten. Der "Kleine Hetzel" wird zerschnitten, in einen oberen und unteren Teil, in ein Innen und Außen. Die unbebauten Restflächen sind jeweils zu klein und zu unbedeutend, um die Stärke des Ortes und seinen Charakter zu erhalten.

Aus der diskutierten Lösungsmenge von fünf Konzepten wurde folgerichtig ein ringförmiges Erschließungssystem ausgewählt. Es löst mit einer vergleichsweise eleganten Leichtigkeit die topografischen Zwänge, weil der Erschließungsring den Höhenlinien folgen kann.

Die raumbeschreibende Ringerschließung erzielt die beste Ausnutzung des Baulandes und verkörpert bildhaft das neue Quartier. Als grüne Mitte bewahrt ein Teil der alten Obstwiese den "genius loci", um den herum sich die Anwesen des Quartiers

versammeln. So ist es die Synthese der Platztypologien eines noblen Square und des dörflichen Angers, die dem Neuen Quartier "Kleiner Hetzel" eine anspruchsvolle, aber unprätentiöse Identität zuweist und der Adresse ein gutes Prestige verleiht.

Die zentrische Ordnung in Verbindung mit der Topografie führt zu einer Individualisierung der Neubaustandorte. Die Bebauung steht nicht ausgerichtet, steht nicht in gerader Linie, nicht in einer Reihe und jedes der zukünftigen Häuser steht auf einem anderen Höhenniveau. Dieses strukturelle Merkmal unterstützt die Konzeption eines anspruchsvoll gestalteten Quartiers, denn die Unterschiedlichkeit der Baugrundstücke erfordert individuelle architektonische Lösungen für den jeweiligen Standort. Der notwendige konzeptionelle und gestalterische Spielraum zur Lösung der Bauaufgaben aber ist ein Merkmal, das den Erwartungen und Bedürfnissen an ein gehobenes Wohngebiet entspricht. So belassen auch die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich einen weitgehenden Spielraum für eine individuelle Architektur.

Mit dem städtebaulichen Leitbild der "Gartenstadt" zielen die Regelungen des Bebauungsplans auf eine Einbettung der Bauwerke in die Landschaft. Dem Landschaftscharakter und dem Bild der Gartenstadt entsprechend sollen die Einfriedungen der Grundstücke vorrangig durch Hecken gebildet werden.

Der Standort für das Hospiz wurde im Südosten des Kleinen Hetzel bestimmt. Er wird an der unteren Schmalseite der ovalen Ringstraße erschlossen und ist prädestiniert aufgrund der räumlichen Fassung durch die beiden Waldkanten und den freien Blick in das Tal. Der Standort gewinnt daraus Eigenständigkeit und eine angemessene und unpathetische Bedeutung.

Der Vorentwurf zum Hospiz des Büros "tec ARCHITECTUR", USA, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs abgestimmt. Das gute Gestaltungskonzept des Hauses beruht auf einer organischen Grundfigur etwa in Form eines vierblättrigen Kleeblattes. Es besteht aus zwei Ebenen, die sich aus dem Hangverlauf heraus entwickeln und sich überzeugend in die Landschaft einbetten. Der Ausdruck und die Maßstäblichkeit des Entwurfs sind der städtebaulichen Situation und der Bauaufgabe angemessen. Die städtebauliche und architektonische Wirkung des Hospizes wird aus den Perspektivdarstellungen und Ansichten der Vorplanung der Architekten nachvollziehbar (s. Anhang 1).

4.0 Verfahrensrechtliche Aspekte

- Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71 "Kleiner Hetzel" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus am 28.06.2006 gefasst.

Nachdem sich die Rahmenbedingungen und die städtebauliche Aufgabenstellung grundsätzlich geändert hatten, wurde im Sommer 2008 ein Bebauungsplanentwurf entsprechend der oben dargestellten Konzeption erarbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 71 "Kleiner Hetzel" stellte für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" eine neue Baukonzeption auf, die den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für diesen Bereich Rechnung trug. Durch den Bebauungsplan Nr. 71 "Kleiner Hetzel" sollten auch Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße

und Kleiner Hetzel" geringfügig geändert werden.

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sollte das Verfahren für den Bebauungsplanentwurf Nr. 71 "Kleiner Hetzel" auf Grundlage des BauGB 2004 mit Änderung vom 21.12.2006 weitergeführt werden. Auf dieser Rechtsgrundlage kann für den Bebauungsplan Nr. 71 "Kleiner Hetzel" als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB das so genannte "beschleunigte Verfahren" angewendet werden, das vor allem Vorteile bei den umweltrechtlichen Aspekten des Planungsverfahrens und bei der Verfahrensdurchführung bietet.

Nachdem im Zuge des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB Stellungnahmen von Behörden eingingen, die eine Änderung des Bebauungsplans im südlichen Bereich an der "Dachbergstraße" zur Folge hatte, wurde eine Teilung des Bebauungsplans vorgenommen, um eine zügige Realisierung von Bauvorhaben im nicht geänderten nördlichen Teilplan zu gewährleisten.

Der größere, nördliche Teilplan mit dem Namen Nr. 71 A "Kleiner Hetzel" ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf. Mit ihm werden gleichzeitig Teile der Bebauungspläne Nr. 12 "Dachberg (Südhang)" und Nr. 59 "Königsteiner Straße, Oranienstraße und Kleiner Hetzel" geändert.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) sind auch für den Teilplan Nr. 71 A "Kleiner Hetzel" gegeben. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der Erarbeitung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts abgesehen.

Der kleinere, südliche Teilplan mit dem Namen Nr. 71 B "Kleiner Hetzel" beinhaltet die Grundstücke zwischen dem Bebauungsplan Nr. 71 A und der "Dachbergstraße" bzw. der Straße "Zum Quellenpark". Da der Bebauungsplanentwurf für diesen Teilplan in einigen Punkten geändert wurde, wird er in einem eigenen, abgetrennten Verfahren zur Rechtskraft gebracht.

- Ausgleich / Naturschutz

Der Bebauungsplan 71 A "Kleiner Hetzel" setzt deutlich weniger als 20 000 qm Grundfläche im Sinne von § 13 a (1) BauGB fest. Auch wird durch den Bebauungsplan weder ein Vorhaben zugelassen, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a (3) Satz 5 BauGB als zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so konzipiert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden, mit Grund und Boden schonend umgegangen wird und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer behutsamen Nachverdichtung erfüllt gerade dieser Bebauungsplan die besonderen Vorschriften und Anforderungen zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB.

Weitere Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und Festsetzungen mit Ausgleichsfunktion, vor allem landschaftsplanerischer Art, sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen erfolgten auf Grund der allgemeinen Ziele gemäß § 1 BauGB, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, die im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB thematisiert wurden, wurden für das Plangebiet eine faunistische Bestandserhebung und Bewertung des Befundes durchgeführt (s. Anlage).

- Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Flächen des Bebauungsplans als "Sondergebiet Kur" und als Grünflächen dar. Der Bebauungsplanentwurf weicht in Teilen von diesen Darstellungen ab.

Da die vorhandenen Grünflächen weitgehend erhalten und die geplante Neubebauung nur einen geringen Teil des Plangebiets beansprucht, wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden am Taunus später entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt.

5.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I, S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Sept. 2007 (GVBl. S.548).

6.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine der Lage und den topografischen Bedingungen angemessene Nutzung und Struktur dieses innenstadtnahen Bereichs ermöglichen. Gleichzeitig sollen die planerischen Festsetzungen auch wichtige bestehende Landschaftselemente erhalten und weiter entwickeln.

- Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Nutzungen der umgebenden Bebauung werden im Plangebiet "Reine Wohngebiete" gem. § 3 BauNVO festgesetzt, in denen Betriebe und Anlagen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

Im mittleren Teil des Plangebiets, unmittelbar nordöstlich des Grünbergwaldes, ist die Errichtung des Hospizes mit etwa 12 Plätzen und den dazugehörigen Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen geplant. Dieser Standort oberhalb der historischen Ortsmitte von Bad Soden am Rande des Waldes ist für eine derartige Einrichtung städtebaulich und architektonisch gut geeignet, da er zentral, aber auch landschaftlich schön und ruhig gelegen ist. Außer dem geplanten Hospiz sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets "Hospiz" keine anderen Nutzungen zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird definiert über die maximal zulässigen Höhen von Wänden und Gebäuden, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige Grundflächenzahl.

In den Reinen Wohngebieten können trotz einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 aufgrund einer großzügigen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen und voraussichtlichen Grundstücksgrößen hochwertige und gehobenen Ansprüchen dienende Wohngebäude errichtet werden.

- Bauweise

In den Reinen Wohngebieten des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise führt zu einer gegliederten und offenen Bebauungsstruktur aus Einzelhäusern.

- Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen / Baulinien

Die im Planteil eingetragenen Baugrenzen lassen die für das Plangebiet gewünschte Bebauung zu. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür kein städtebaulicher Bedarf besteht.

- Erschließung

Die Fahrerschließung der Reinen Wohngebiete und des Sondergebiets erfolgt von der "Paulinenstraße" aus über eine Erschließungsstraße in Verlängerung des "Eptingweg". Um den Nutzungen der angrenzenden Bebauung und dem Bedarf nach Kinderspielflächen gerecht zu werden, wird die gesamte Erschließungsschleife als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Im öffentlichen Straßenraum des verkehrsberuhigten Bereichs können 6 - 9 öffentliche Stellplätze angeboten werden. Die genaue Zahl und die Anordnung dieser öffentlichen Stellplätze sind abhängig von der Lage der Zufahrten zu den angrenzenden privaten Grundstücken und kann deshalb erst nach der Bebauung der Grundstücke festgelegt und vor Ort entsprechend der Straßenverkehrsordnung markiert werden.

Die bestehende fußläufige Verbindung in Verlängerung des "Lahnweg" von der "Paulinenstraße" zur Innenstadt ("Zum Quellenpark") ist über Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.

Zur Steigerung des Naherholungswertes der Grün-, Park- und Waldflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets und zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung allgemein werden folgende neue Wegeverbindungen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Fußweg von der Straße "Am kleinen Hetzel" durch das Plangebiet zur "Paulinenstraße", bzw. zum "Eptingweg".
- Der Fußweg nördlich der Wohngrundstücke an der Dachbergstraße und der Evangelischen Kirche an der Straße "Am Quellenpark" wird ergänzt und an das vorhandene Fußwegenetz angeschlossen.
- Innerhalb des "Kastanienwäldchens" wird ein zusätzlicher Fußweg mit Anschluss an bestehende Wege angeboten.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Straßen- und Wegen wird es ermöglicht, das Plangebiet an den wichtigsten Punkten zu queren. Dadurch wird die Erreichbarkeit der Stadtmitte mit ihren Einrichtungen verbessert. Gleichzeitig bietet das vorgeschlagene Wegenetz die Möglichkeit zu Rundwegen innerhalb von Grün-, Park- und Waldflächen, wodurch der Erholungs- und Freizeitwert dieser Flächen deutlich gesteigert wird.

Zur Gewährleistung der technischen Erschließung der neuen Bebauung wird am östlichen Rand des Sonstigen Sondergebiets "Hospiz" ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Leitungsrecht wird für einen Anschluss der Siedlungsentwässerung des Plangebiets an das städtische Netz benötigt.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung von maximal einer Wohnung in den Wohngebäuden in den Gebieten WR 1 und WR 2 entspricht den besonderen städtebaulichen Zielsetzungen für diese sehr kleinen Baugebiete, die vorsehen, dass an diesem Standort insgesamt möglichst wenig Wohneinheiten errichtet werden. Dieses Ziel ist einerseits städtebaulich-strukturell in der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung im Bestand begründet, andererseits aber auch in der topografischen Situation des Plangebiets mit teilweise steilen Hangneigungen nach Nordosten. Diese Hangsituation macht bei der Erschließung mit Stellplätzen und Garagen und bei der Anordnung von gut nutzbaren Freibereichen wie Terrassen o.a. starke Eingriffe in Topografie und Landschaft erforderlich. Um diese möglichst gering zu halten und gleichzeitig eine hohe städtebauliche und architektonische Wohnqualität zu sichern, ist die Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Gebäude erforderlich, da die Einhaltung dieser städtebaulichen Zielsetzung bei der Errichtung von weiteren Wohnungen innerhalb eines Gebäudes nicht mehr gewährleistet ist. Darüber hinaus soll auch der Stellplatzbedarf für private und öffentliche Stellplätze gering gehalten werden, um den Aufwand für öffentliche und private Fahrerschließung gering zu halten, die Nutzung des verkehrsberuhigten Bereichs auch als Spielfläche für Kinder zu ermöglichen und den mit den Erschließungsmaßnahmen verbundenen ökologischen und städtebaulichen Eingriff in Natur und Landschaft zu begrenzen.

- Grün- und Freiflächen, Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen

Die im Rahmen einer landschaftsplanerischen Bestandserhebung (s. Landschaftsplan, Anlage) als erhaltenswert eingestuften Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Im Innenbereich des Erschließungsringes der Reinen Wohngebiete werden Obstbäume zur Neupflanzung festgesetzt. Diese Innenfläche wird weiterhin als Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten festgesetzt, deren Bepflanzung zu schützen, bzw. bei Abgang zu ersetzen ist.

Die Waldfläche im westlichen Pangebiet und eine Grünfläche östlich des Sonstigen Sondergebiets ist als Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten festgesetzt. Hier sollen unter anderem Neuanpflanzungen mit Esskastanien vorgenommen werden, um den Charakter eines Kastanienwäldchens zu stärken.

7.0 Landschaftsplan (Grünordnungsplan)

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan (s. Anlage) ist ein eigenständiges Fachgutachten mit landschaftsplanerischen und -ökologischen Bewertungen und Empfehlungen für die Bebauungsplanung. Diese Empfehlungen sind mit anderen städtebaulichen Belangen abgewogen als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. In einzelnen Fällen wurden die landschaftsplanerischen Empfehlungen aufgrund des Abwägungsergebnisses jedoch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (z. B. die Standorte zur Anpflanzung von Esskastanien im Plangebiet und die Erstellung eines Entwicklungs- und Pflegekonzeptes für die öffentliche Parkanlage). Diese Empfehlungen können gleichwohl auf anderer Realisierungsgrundlage bei Bedarf umgesetzt werden.

8.0 Faunistische Kartierung

Für eine qualifizierte Auseinandersetzung mit artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß den Vorschriften nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten wurde auch in Hinblick auf ein rechtssicheres Bebauungsplanverfahren eine faunistische Kartierung durchgeführt.

Die faunistische Kartierung zum Bebauungsplan ist ein eigenständiges Fachgutachten mit Bewertungen bzw. Prüfungen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten oder europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (s. Anlage).

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung sind dem Landschaftsplan und dem Bericht zur faunistischen Kartierung zu entnehmen.

9.0 Wasserwirtschaftliche Belange

- Heilquellenschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Heilquellenschutzgebiet Zone II (engere Zone), insgesamt in den Heilquellenschutzgebieten der Zone III und Zone C sowie insgesamt im Trinkwasserschutzgebiet III A von Bad Soden am Taunus. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (Staatsanzeiger 46/1977 S. 2202) sind zu befolgen. Die Eintragungen in den Planteil des Bebauungsplanentwurfs wurden nachrichtlich übernommen.

- Boden und Wasserhaushalt

Regelungen über Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und -inanspruchnahme im Sinne des § 1 (5) und § 1a BauGB wurden im Rahmen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Baurecht eine Reduzierung der Überbaubarkeit und Bodenversiegelung um bis zu 80%, was neben den Zielen einer behutsamen Stadtentwicklung vor allem dem vorbeugenden Hochwasserschutz und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden dient. Die Verwendung von luft- und wasserdurchläss-

sigen Materialien oder Bauweisen fördert zumindest teilweise die Erhaltung der Bodenfunktionen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken als Anforderung des Hessischen Wassergesetzes wurde durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung wird ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet belassen. Durch diese Zwischenschaltung von Zisternen kann zusätzlich nach Trockenperioden die Abflussspitze von Regenereignissen reduziert werden.

10.0 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Gestaltung von Gebäuden und Dächern

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Flach- und Pultdächer mit flacher Dachneigung festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, in diesem Gebiet eine Architektur mit einem wesentlichen Merkmal der "Moderne" zu veranlassen, die eine stilistische Verwandtschaft der Wohnhäuser untereinander bewirkt, aber auch eine gewisse Affinität zur Architektur des Hospizes und der geplanten Bebauung auf dem ehemaligen Grundstück der Kongregation der Franziskanerinnen unmittelbar nördlich des Plangebiets aufweist.

- Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden Einfriedungen als Hecken oder in Verbindung mit Hecken und Sträuchern und unterschiedlichen Höhen festgesetzt, um die Einfriedung in den vorhandenen Landschaftscharakter einzubinden. Ausnahme hierzu sind zulässige Stützmauern am zentralen Erschließungsring innerhalb der Baugebiete.

- Abgrabungen/ Stützmauern

Da sich im bebaubaren Teil des Plangebiets überwiegend Hanglagen befinden und Abgrabungen zur Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. notwendig werden, sind im Bebauungsplan Vorschriften zu Höhe und Länge von Stützmauern enthalten. Diese Vorschriften dienen der landschaftlichen Einbindung der Freianlagengestaltung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig wird dadurch auch die Anlage von Terrassen und sonstigen ebenen Flächen ermöglicht.

Um den im Plangebiet vorhandenen hochwertigen Oberboden zu sichern, soll dieser einer Wiederverwertung im Plangebiet bzw. einer weiteren Verwendung außerhalb des Plangebiets zugeführt werden.

- Anlagen zur Solarnutzung

Um die Nutzung mit erneuerbaren Energien zu unterstützen, ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen z.B. für die Installation solartechnischer Anlagen, aber auch für andere untergeordnete Bauteile um bis zu 0,80 m ausnahmsweise zulässig.

11.0 Technische Versorgung

Zur Sicherstellung der technischen Versorgung im Plangebiet muss eine Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze für die Wasserversorgung und die Siedlungsentwässerung vorgenommen werden. Zu diesem Zweck ist am östlichen Rand des Sonstigen Sondergebiets ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine Ergänzung bzw. Erweiterung vorhandener Netze wird auch für die Strom- und Telekommunikationsleitungen erforderlich werden.

12.0 Denkmalpflege

Um sicherzustellen, dass sich im bebaubaren Bereich des Plangebiets keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) befinden bzw. durch eine Bebauung zerstört werden, wurde eine geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern erstellt (s. Anlage). Nach Prüfung der geophysikalischen Prospektion durch das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Recker, Wiesbaden, wurden keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

13.0 Auswirkungen und Realisierbarkeit des Bebauungsplans

Das Neubaupotential im Plangebiet ist auf Grund des hohen Grünflächenanteils im Verhältnis zur Gesamtfläche relativ gering. Im Plangebiet können neben dem geplanten Hospiz sechs Einzelhäuser errichtet werden.

Auf Grund der attraktiven Lage im Innenbereich der Stadt Bad Soden am Taunus ist anzunehmen, dass die Umsetzung der Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet schon bald nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt.

Die verkehrlichen Auswirkungen durch den motorisierten Individualverkehr der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sind auf die Umgebung des Plangebiets als äußerst gering einzuschätzen.

Die Kosten für die öffentliche und private Erschließung der Grundstücke im nördlichen Teil des Plangebiets werden als sehr hoch eingeschätzt.

14.0 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ergibt folgende Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet:

Wohngebiete	ca.	5.127 qm
Sonstiges Sondergebiet "Hospiz"	ca.	3.751 qm
Grünflächen (öffentliche u. private Grünflächen)	ca.	23.137 qm
Verkehrsflächen (Straßen und Wege)	ca.	3.956 qm
Gesamtfläche:	ca.	35.971 qm

- Anhang:** 1. Impressionen zur Vorplanung Hospiz,
Büro "tec ARCHITECTUR Swiss AG"
- Anlagen:**
- Landschaftsplan (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan vom 14.05.2009, Dr. Franz, Darmstadt
 - Faunistische Kartierung zum Bebauungsplan vom 14.05.2009 Dr. Franz, Darmstadt
 - Geophysikalische Prospektion, Orpheus Geophysik, Gesellschaft für Baugrund- und Umweltanalytik vom 02.12.2008, Kriftel

Darmstadt, 14.05.2009