

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 mit der Kurzbezeichnung "Unterhalb der Fuchshohl"
der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain, gem. § 9 (8) BBauG

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt sich mit dem Bereich des seit 13.02.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Unterhalb der Fuchshohl" - 2. Änderung. Das Gebiet wird im Osten, Norden und Westen sowie Südwesten begrenzt unter Einschluß der Straßen L 3266 (Königsteiner Straße), der Straßen Fuchshohl, Am Waldfeld und Am Haag. Diese Straßen sind jeweils in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Im Süden verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den süd- und südöstlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 153/1 bis 156 sowie des Flurstückes 33.

Lediglich im südlichen Bereich bei Flurstück 35 wurde eine Bereinigung insoweit vorgenommen, als der Geltungsbereich mit der Flurstücksgrenze des Flurstückes 33 zusammengelegt wurde. Außerdem wurde einbezogen in den Geltungsbereich die Fläche der Gemeindestraße Am Waldfeld mit ihrem Anschluß an die Straße Am Pflanzengarten. Außerdem wurden einbezogen in den Geltungsbereich Flächen beiderseits des Straßenanschlusses der Straße Am Haag in die K 797, die als Grünflächen Teil des Straßenlandes sind.

Veranlassung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die Bebauung im Plangebiet unterhalb der Fuchshohl hat sich weitgehend nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Jahre 1976 vollzogen. Das Gebiet ist zu über 90 % bebaut. Dieser Bebauungszustand war auch seinerzeit zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1976 anzutreffen. Der Bebauungsplan nahm damals insbesondere mit seinen Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandenen Baukonturen auf und ließ nur bei einigen Grundstücken durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen Spielraum zur Gebäudeerweiterung.

Im Laufe der Zeit zeigte sich, daß diese engen Festsetzungen den berechtigten Wünschen verschiedener Grundstückseigentümer auf Erweiterung ihrer bestehenden Wohngebäude entgegenstehen. Es mußte erkannt werden, daß der planerische Ermessensspielraum bei der Erstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1976 nicht ausgeschöpft worden ist. Die getroffenen Festsetzungen sind auch insofern rechtlich bedenklich, als im Hinblick auf die verhältnismäßig großen Grundstücke eine große Diskrepanz zwischen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche besteht. Das heißt, die mittels Baulinien und Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche erlaubt bei den meisten Grundstücken auch nicht annähernd, das durch Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auszuschöpfen.

Hierin ist ein entscheidender Rechtsmangel des Bebauungsplanes zu erkennen, der behoben werden muß. Außerdem erscheint es auch aus städtebaulichen Gründen dringend geboten, den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer entsprechend Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude zu eröffnen. Die zum Teil über 1.200 m² großen Grundstücke erlauben ohne weiteres eine höhere bauliche Verdichtung, ohne daß der Gesamteindruck des Baugebietes - offene, aufgelockerte Bauweise - verloren geht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Jahre 1976 liegt das Grundstück Flurstück 55/2 im Bereich zwischen der Straße Am Haag, der Straße Hasenpfad, der Reihenhausbebauung Am Rehsteig und der Straße Am Hirschpfad. Dieses Grundstück wurde bis vor einigen Jahren als Gärtnerereignisgrundstück genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahre 1976 traf für dieses Grundstück keine eindeutigen städtebaulichen Festsetzungen, lediglich im südlichen Grundstücksteil war eine überbaubare Grundstücksfläche mit den Maßen 10,5 x 15 m ausgewiesen. Weiterhin war in drei länglich ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen der Plan einschied "Gewächshaus" vorgenommen. Dem Plan fehlte es jedoch an weitergehenden Festsetzungen über die zulässige Nutzungsart und das Maß der baulichen Nutzung.

Mittlerweile ist der Gärtnerereignisbetrieb aufgegeben und sind die dem Gärtnerereignisbetrieb ursprünglich dienenden baulichen Anlagen (Gewächshäuser und Nebenanlagen) weitgehend abgebrochen. Auf dem Gelände stehen lediglich auf der vorgenannt beschriebenen Fläche ein Wohnhaus und zwei weitere Wohnhäuser im nord- und westlichen Grundstücksbereich. Die Mittelzone des Grundstückes ist unbebaut und steht für eine Bebauung zur Verfügung.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Bebauung dieser Mittelzone nicht möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplankonzept soll eine dem Umfeld angepaßte Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

In einer Zone entlang der L 3266 an der inneren Erschließungsstraße Habichtsweg hat sich ebenfalls eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 abweichende Bebauung entwickelt. Nach den Festsetzungen war eine 3-geschossige kompakte Bebauung vorgesehen, realisiert wurde eine Reihenhausbebauung in 2-geschossiger Bauweise. Der vorliegende Bebauungsplan soll auch diese Situation aufgreifen und entsprechende Festsetzungen treffen.

Weiterhin können mit dem neuen Bebauungsplan die in ihrer Nutzung nunmehr konkretisierten öffentlichen Grünflächen entlang der L 3266 planungsrechtlich eindeutig festgesetzt werden.

Veranlassung zur Bebauungsplanneuaufstellung ist außerdem die Einbeziehung der Erschließungsanlagen, die der baulichen Nutzung im Baugebiet liegender Grundstücke dienen (Straße Am Waldfeld).

Letztendlich kann mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auch eine Klarstellung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan in dem bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Teil erfolgen.

Planinhalt in den Grundzügen

Bei der Neuauufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Unterhalb der Fuchshohl" ist kein Raum für neue städtebauliche Lösungen. Durch die vollzogene Bebauung ist sowohl die Nutzungsart als auch das Maß der baulichen Nutzung vorbestimmt. Planerischer Spielraum ist lediglich im Bereich der festzusetzenden überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gegeben. Dieser Spielraum soll im Interesse der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Hierbei ist das gesamte Plangebiet in unterschiedlich zu wertende Bereiche zu unterscheiden.

1. Der nördliche Bereich, der im wesentlichen umgrenzt wird durch die Straßen Am Waldfeld, Fuchshohl und Am Dachsbau, ist durch eine offene, eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern geprägt. Dieser Charakter der Bebauung sollte beibehalten werden, die Festsetzungen über die Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig), die Grund- und Geschoßflächenzahl, die Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse sollen dies garantieren. Grundsätzlich wird unter Aufnahme der straßenseitigen Gebäudeflucht eine bebaubare Grundstückstiefe von 16 m bis 18 m festgesetzt. Bei den verhältnismäßig großen Grundstücken Am Waldfeld 32 und 34 wird die überbaubare Grundstücksfläche im Hinblick auf die Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend ausgedehnt.
2. Beiderseits der Straße Am Hasenpfad zwischen der Straße Am Haag und dem Verbindungsweg ist eine gartenhofähnliche Bebauung anzutreffen. Die sich aus dieser Gebäudeform ergebende Bauweise muß planungsrechtlich festgeschrieben werden (abweichende Bauweise - Hausgruppen über 50 m). Bei dieser bereits weitgehend realisierten Gebäudeform gibt es nur wenig Möglichkeiten, bauliche Erweiterungen zuzugestehen. Der zweigeschossige Bauteil wird in der Tiefe mit 18 m als bebaubar festgesetzt, der eingeschossige Bauteil in der Tiefe mit 11 m. In diesem Teil wird eine Erweiterungsmöglichkeit eröffnet. Die Innenhöfe bleiben nichtüberbaubar und haben eine Breite zwischen Grenze und Gebäudeaußenwand von 8 m.
3. Im Bereich östlich der Straße Am Rehsteig und südlich der Straße Hirschpfad ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung realisiert mit der Besonderheit, daß einseitig auf die Grenze gebaut ist. Diese sogenannte halboffene Bauweise wird ebenfalls planungsrechtlich festgeschrieben. Erweiterungsmöglichkeiten werden im Bereich nördlich der Straße Hirschpfad unter Einhaltung des Mindestgrenzabstandes in die Tiefe ermöglicht. Südlich der Straße Am Hirschpfad ist die Bebauung in der Tiefe an der Grenze bereits vollzogen; die Erweiterungsmöglichkeiten liegen im grenzfernen Bereich.
4. Die in den Teilbereichen Am Rehsteig, Habichtsweg und den Stichwegen Am Waldfeld vollzogene Gruppenhausbebauung wird zur Wahrung des gruppeneinheitlichen Gestaltungsbildes durch Baulinien und Baugrenzen festgeschrieben. Erweiterungsmöglichkeiten werden in diesen Gestaltungsgruppen nur im Erdgeschoß auf eine Tiefe von 3 m eröffnet. An die Gestaltung dieser Erweiterungs-

bauten werden besondere Anforderungen gestellt. Mit der Ausnahmeregelung gem. § 23 (3) S. 3 BauNVO sollen eingeschossige, dem Hauptbaukörper untergeordnete, Anbauten in Ergänzung der Wohnfunktion im Erdgeschoß, wie z.B. Freisitz, Terrasse, Pergola, Wintergarten, ermöglicht werden. Zur Erhaltung der vorhandenen Gruppenbauweise soll ein unmaßstäbliches Ausufern über die geprägte Gebäudeflucht hinaus vermieden werden (keine Obergeschoßnutzung, auch nicht als Terrasse - auch aus Gründen des Nachbarschutzes - gegenseitige Rücksichtnahme). Durch gestaltungsrechtliche Festlegungen bleibt gewährleistet, daß es sich hierbei um transparente Anbauten, unbeschadet der Forderungen des Bauordnungsrechtes, an die grenzseitigen Wände (Brandwände) handeln wird.

5. Der Bereich an der Altenhainer Straße bleibt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Aufgrund der großen Grundstücksgrößen werden die überbaubaren Nutzflächen erheblich erweitert. Sie erlauben im Einzelfall auch die Bebauung mit Zweitgebäuden. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere der seitlichen Baugrenzen, werden die Grundstücksgrößen berücksichtigt.
6. Der bereits unter 2. beschriebene Bereich der ehemaligen Gärtnerei wird im unbebauten Bereich für eine max. eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Diese Gebäudeform erscheint im Hinblick auf die östlich und nördlich angrenzende zweigeschossige Bebauung vertretbar.

Folgemaßnahmen, Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen der öffentlichen Hand sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Das Gebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut. Für den unbebauten Bereich der Fläche der ehemaligen Gärtnerei ist die äußere Erschließung ebenfalls vorhanden. Die innere Erschließung (Verkehrsflächen) muß vom Bauherrn als Gemeinschaftsanlage hergestellt werden.

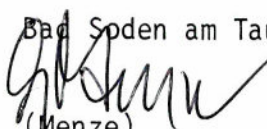
Landschaftsplanung

Durch den Bebauungsplan wird die in der Gemeinde vorherrschende Nutzung nicht verändert. Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Landschaftsplanes im Sinne des § 4 Abs. 1 Hess. Naturschutzgesetz besteht insofern nicht. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Erhaltung vorhandener Bäume. Einer derartigen Festsetzung werden insbesondere die besonders wertvollen und erhaltenswerten Einzelbäume unterworfen.

Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes

Der Stadt Bad Soden entstehen bei Durchführung der planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bad Soden am Taunus, den 26.01.1987


(Menze)
Erster Stadtrat

