

1.) Planungsrechtliche Grundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach den Bestimmungen der §§ 1 und 8 BBauG.

In dem am 27.07.76 durch den RP in Darmstadt genehmigten Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Neuenhain und jetzt Stadtteil von Bad Soden am Taunus, ist der Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 34 "Am Soderwaldsweg" als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit ist die Voraussetzung des § 8 Abs. 2 BBauG gegeben.

2.) Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 34 "Am Soderwaldsweg" -Stadtteil Neuenhain- wird umgrenzt von der Straße Rother Weingartenweg, die Wegeparzelle 4324/1 Soderwaldsweg und der Straße westlich des Grundstücks Collegium Augustinum, Sodener Waldweg.

3.) Verfahrensstand:

Der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich "Am Soderwaldsweg" des Stadtteil Neuenhain gem. § 2 Abs. 1 BBauG, wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 28.10.77 gefaßt und in der Sodener Zeitung am 03.11.77 öffentlich bekanntgemacht. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.02.78 wurde beschlossen, das Plangebiet "G" aus dem zur damaligen Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 "Am Honigbirnbaum" aufzuheben und mit in den neu aufzustellenden Bebauungsplan "Am Soderwaldsweg", einzuplanen. Dieser Beschluß wurde am 15.03.78 in der Sodener Zeitung veröffentlicht. Am 12.06.78 wurde der Magistrat über den Planungsstand informiert. In der gleichen Sitzung wurde dann über die Form der Bürgerbeteiligung entspr. § 2a Abs. 1 bis 6 BBauG entschieden. Die Einladung zur Bürgerbeteiligung am 20.06.78 im Bürgerhaus -Stadtteil Neuenhain- wurde am 07.06.78 in der Sodener Zeitung öffentlich bekanntgegeben.

Außerdem erhielten alle betroffenen Beteiligten nochmals eine schriftliche Einladung. Nach der Auswertung der Bürgerbeteiligung wurden die Planungsunterlagen geringfügig abgeändert.

In einem Rundschreiben vom 31.10.1978 wurden entspr. § 2 Abs. 5 BBauG die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten. In der Stadtverordnetenversammlung am 18.5.79 wurde die Offenlegung des Planentwurfs beschlossen. Ort und Zeitpunkt der Offenlegung wurde in der Sodener Zeitung veröffentlicht und fand in der Zeit vom 25. Juni 1979 bis 25. Juli 1979 statt.

Die Entscheidung über die eingebrachten Bedenken und Anregungen wurde in der Stadtverordnetensitzung am 22.2.1980 gefaßt, danach wurde in der gleichen Sitzung der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen, um dann dem Regierungspräsident in Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt zu werden.

Nachdem die Genehmigung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt gemacht wurde, wird der Bebauungsplan Nr. 34 Bad Soden am Taunus, Stadtteil Bad Soden mit der Kurzbezeichnung "Am Soderwaldsweg" rechtswirksam.

4.) Städtebauliche Zielsetzung:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke sind:

Die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung nordöstlich des Baugebietes "Am Honigbirnbaum" des Stadtteils Neuenhain.

Am 16.11.1973 hatte die ehemals selbstständige Gemeinde Neuenhain für den Geltungsbereich "Am Soderwaldsweg" beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da dieser Bebauungsplan jedoch nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt wurde, stand gleichzeitig auch ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan des Stadtteils Neuenhain an. Gegen die damaligen Planentwürfe haben der Umlandverband Frankfurt sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Untermain aus regionalplanerischen Gesichtspunkten Bedenken vorgetragen, die sich auch gegen eine Überschreitung des "Regionalen Grünzuges" wenden.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange kann die Verwirklichung eines Bebauungsplanes nur dann erreicht werden, wenn sich die Begrenzung der beabsichtigten Bebauung auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes und der Einhaltung des reg. Grünzuges beschränkt.

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluß gefaßt, auf den o. g. Grundlagen einen Bebauungsplanentwurf aufzustellen.

Der vorliegende Planentwurf entspricht den Grundlagen des genehmigten Flächennutzungsplanes und wurde mit dem Ortsplanungsamt des Main-Taunus-Kreises abgestimmt. Nach der Auswertung der Bürgerbeteiligung und der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert. Gegenüber einem ersten Planentwurf von 1973 wurde auch die Baumasse reduziert und zwar von 64 Reihenhäuser und 24 Einzelhäuser auf 18 Reihenhäuser und 33 Einzelhäuser z. T. mit Grenzbebauung. Alle im Plan als Fuß- und Fahrwege bezeichneten Straßen sollen ohne Bürgersteige als reine Wohnstraßen nur für Anlieger ausgebaut werden.

Die geforderte zwingende Bepflanzung entlang des Soderwaldsweg ist von jeder Bebauung freizuhalten und wird von den Grundstücksanliegern genutzt. Öffentliche Grünflächen gibt es nur noch im Süd-Osten des Gebietsbereiches. Entlang des Rotherweingartenwegs soll auf einem 3,50 m breiten Bürgersteig, der ohne Höhenabsatz in die Wohnstraßen übergeht, eine Baumreihe angepflanzt werden. Die bebauungsabschirmende Bepflanzung am Rotherweingartenweg beträgt 7,50 m, am Soderwaldsweg 15,00 m. Die Forderungen der Stellplatzrichtlinien sind im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs erfüllt. Die planungsrechtlichen und baurodnungsrechtlichen Festlegungen gehen aus dem Text zum Bebauungsplanentwurf hervor.

5.) Bodenordnende Maßnahmen:

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 19.9.78 wurde der Beschluß der Anordnung einer Baulandumlegung gefaßt. Das Katasteramt wurde von dieser Maßnahme informiert und beauftragt, den technischen Teil der Baulandumlegung durchzuführen. Die Baulandumlegung erfolgt entspr. § 45 ff BBauG.

6.) Versorgung und Erschließung:

Die primäre verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kann als gesichert angesehen werden. Die an der Aufstellung des Planentwurfs beteiligten öffentlichen Versorgungsträger werden ihren Mitteilungen entsprechend, Einrichtungen sowie Anschlüsse berücksichtigen. Die Gesamtkosten für Straßenbau, Kanalarbeiten, Wasserleitungsbauarbeiten, Straßenbeleuchtung, öffentliche Grünanlagen und Nebenkosten, betragen ca. 1,7 Mio DM, Anteil der Stadt ergibt sich gemäß Bundesbaugesetz und Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen.

Bad Soden a. Ts., den 1. 4. 1980
60/1 De/fw


(Menze)
I. Stadtrat