

INHALTSVERZEICHNIS

GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	1
ZUR AUSGANGSSITUATION	1
ZUM VERFAHREN	1
LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	3
ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN/FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
LANDSCHAFTSPLAN	3
SCHUTZFLÄCHEN	3
FLÄCHENSCHUTZKARTE (TRINKWASSERSCHUTZ/HEILQUELLENSCHUTZ).....	3
LÄRMSCHUTZ	4
ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	4
PLANERISCHE GESTALTUNG	4
BAUSTRUKTUREN/ÖKOLOGISCHES BAUEN	4
ALTLASTEN	5
VERKEHRSERSCHLIEßUNG	5
VER- UND ENTSORGUNG	5
ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	8
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN U.A.	9
FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	9
AUßENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	9
GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	11
ZUM LANDSCHAFTSPLAN	12
LANDSCHAFTSANALYSE	12
LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN	12
NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG, GEOLOGIE, BODEN	12
POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION	12
KLIMA	13
GEWÄSSER	13

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	13
BESTANDSAUFNAHME	13
DERZEITIGE NUTZUNG	13
VEGETATIONSBESTAND	13
BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG EINZELNER GESCHLOSSENER GEHÖLZFLÄCHEN ...	13
TIERWELT	14
PLANUNGSVORGABEN	15
REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN	15
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
LANDSCHAFTSPLAN	15
BESTANDSANALYSE	15
AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDSCHAFTSPOTENTIALE	15
AUSWIRKUNGEN AUF BIOTOPPOTENTIAL/NATURHAUSHALT	16
BODEN, WASSERHAUSHALT.....	16
KLIMA.....	17
ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	17
EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG	17
PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSPFLICHT	20
MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20
BAUGRUND/GEOTECHNISCHES GUTACHTEN	20

GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Bad Soden am Taunus verfügt nur noch über geringfügige Wohnflächenreserven im innerstädtischen Zusammenhang, um der Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden. Es besteht jedoch nach wie vor eine verstärkte Nachfrage nach Wohnflächen, nicht nur zur Eigenentwicklung (Generationenwechsel, Familienbindung am Ort, etc.) in den Stadtteilen, so auch in Neuenhain. Um gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zur Innenentwicklung zu nutzen, liegt der Schwerpunkt auf der Erschließung innerörtlicher Baulücken und auf der Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen. Auch dies begründet die städtebauliche Entwicklung des nach Flächennutzungsplan dem Innenbereich des Stadtteils Neuenhain zuzurechnenden Gebietes.

ZUR AUSGANGSSITUATION

Das Gebiet „Unterer Schellberg“ liegt in exponierter Lage am Südwesthang des Schellbergs zwischen den Stadtteilen Bad Soden und Neuenhain.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2001 des Umlandverbandes Frankfurt (UVF), jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, ist es als Wohnbaufläche/ bebautes Gebiet dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen. Somit entsteht keine Notwendigkeit, eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Vielmehr wurde der Bebauungsplan aus dem vorbereitenden Bauleitplan (FNP) entwickelt.

Das Planungsgebiet ist gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans in weiten Teilen bebaut und wird durch die Königsteiner Straße und der Straße Am Schellberg erschlossen. Somit ist es über die Königsteiner Straße unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage und bezieht neben der vorhandenen Wohnbebauung an der Königsteiner Straße, der Ortslage zuzurechnende unbebaute Flächen entlang der Straße Unterer Schellberg mit ein.

ZUM VERFAHREN

Bereits 1964 beschloss die damals noch selbstständige Gemeinde Neuenhain für das Gebiet „Unterer Schellberg“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Erste Plankonzepte aus dieser Zeit wurden verworfen und 1976 beschlossen, ein neues Konzept zu entwickeln. Mit Datum vom 24.11.1977 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus, nach der Eingemeindung Neuenhains, erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Unterer Schellberg“ und im April 1978 die Einbeziehung von Flächen im Bereich des Umlandweges und weiteren Grundstücken im Bereich der Königsteiner Straße. Im September 1980 beschloss die Stadtverordnetenversammlung erstmals die vorgezogene Bürgerbeteiligung für den zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungsplanentwurf.

Aufgrund eingehender Diskussionen im Vorverfahren, insbesondere bezüglich des geplanten Erschließungssystems (Verbindung Umlandweg mit der Straße „Unterer Schellberg“ und Konzeption einer weiteren Erschließungsstraße, das Gebiet querend), wurde die bisherige Planung verworfen.

Zu Beginn der 80er Jahre bereitete die Stadt Bad Soden am Taunus erneut die städtebauliche Entwicklung des Bereiches „Unterer Schellberg“ in Form von alternativen städtebaulichen Vorentwürfen auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) des Umlandverbandes Frankfurt (UVF), jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, vor.

Aufgrund des langen Zeitraumes und der erheblich veränderten Alternativen wurde im März 1987 die erneute öffentliche Anhörung gemäß § 2 a Absatz 2 + 3 BauGB beschlossen und die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Eine 1990 beschlossene Veränderungssperre lief am 23.11.1992 aus. Seitdem ist das Gebiet erneut nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Mai 1994 beschloss der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus dem Büro Stadt- und Objektplan, Bad Soden, den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 mit der Bezeichnung „Unterer Schellberg“ zu erteilen.

Schon im Rahmen erster Vorentwurfskonzepte zeigte sich, dass eine technisch und wirtschaftlich vertretbare Erschließung des Gesamtgebietes „Schellberg/Feisgenborn“ nur möglich erscheint, wenn eine geringfügige Erweiterung des Gebietes im Randbereich des Feisgenborn mit Anschluss an die Drei-Linden-Straße und Verteilung des gebietsbezogenen Verkehrs vorgesehen wird. Voraussetzung hierfür war die Beantragung einer Flächennutzungsplanänderung für Teilflächen des Feisgenborn. Die geringfügige Erweiterung der im FNP des UVF dargestellten Siedlungserweiterungsflächen entlang der Drei-Linden-Straße wurde mit Beschluss der Gemeindekammer des UVF am 15.09.1999, jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, bestätigt.

Im Juli 2000 wurden dann erste Konzepte im Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus vorgestellt und diskutiert. Ergebnis dieser Diskussionen war die grundsätzliche Bestätigung der Art der Nutzung und des Erschließungskonzeptes unter der Maßgabe der Reduzierung des konzipierten Maßes der baulichen Nutzung auf maximal GRZ 0,3, GFZ 0,6, Höchstversiegelungsgrad 0,4 und die Forderung, nur Einzel-/ Doppel- bzw. gegebenenfalls Reihenhausbauweise mit Höhenbeschränkungen zuzulassen. Dies wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.08.2000 bestätigt und als Grundlage für die Weiterentwicklung einstimmig beschlossen. Das Konzept wurde entsprechend dem Beratungsergebnis überarbeitet und sollte als Grundlage für die vorgezogene Bürgerbeteiligung und für die Entwicklung des Bebauungsplan-Vorentwurfes dienen. In den Sitzungen des Ausschusses für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr am 13.05.2002 und 11.06.2002 wurde das Konzept zur Diskussion gestellt. Dabei ergab sich die Forderung nach einer weiteren Reduzierung und Modifizierung der Konzeption dahingehend, dass der Geltungsbereich auf den Bereich Unterer Schellberg reduziert wird, die südliche Geltungsbereichsgrenze somit entlang des Flurstückes 238/5, welches selbst nicht mehr zum Plangebiet gehört, führt. Die Bebauung am Uhlandweg sowie an der Parkstraße, entlang der Drei-Linden-Straße und zwischen Drei-Linden-Straße und Uhlandweg wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dadurch reduziert sich das Plangebiet um ca. 4,24 ha auf ca. 4,54 ha und beschränkt sich auf die vorhandene Bebauung an der Königsteiner Straße und eine Neubebauung entlang der Straße Unterer Schellberg.

Das überarbeitete Konzept wurde in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 14.11.2002 diskutiert und unter Einarbeitung der vorgetragenen Anregungen in vertretbarem Rahmen modifiziert. Es diente als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes, der gemäß dem Stadtverordnetenbeschluss vom 16.07.2003 in der Zeit vom 11.08.2003 bis zum 22.09.2003 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt hat. Mit Datum vom 16.07.2003 wurde zudem beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Die Abwägung der Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange hat ergeben, dass der Bebauungsplan geändert und damit einhergehend eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden musste. Die erneute öffentliche Auslegung hat daraufhin in der Zeit vom 31.10.2005 bis einschließlich 02.12.2005 stattgefunden. Aus dem Abwägungsprozess der Anregungen und Bedenken aus dieser erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich Änderungen für den Bebauungsplanentwurf, die eine zweite, erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Absatz 3 BauGB erforderlich machten. Die zweite erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.04.2007 bis einschließlich 16.05.2007 statt. Hierbei wurde gemäß § 4 a Absatz 3 S. 2 BauGB bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden durften. Aufgrund der seit 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB), wurde das Bebauungsplanverfahren nach dem neu eingefügten § 13 a BauGB fortgesetzt. Danach können Bebauungspläne im Innenbereich, in dem gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, ohne Umweltbericht, der seit 20. Juli 2006 gefordert war, fortgesetzt werden. Da im vorliegenden Bebauungsplan diese Größenordnung

nicht erreicht wird, findet der § 13 a Anwendung. Hierauf wurde in der Bekanntmachung zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gesondert hingewiesen.

LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich nunmehr auf den nordöstlich der Königsteiner Straße liegenden Bereich zwischen Königsteiner Straße und der Straße Unterer Schellberg und befindet sich damit zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Neuenhain.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die Straße Unterer Schellberg mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt, wobei die Straße Unterer Schellberg mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen worden ist. Auch im Süden grenzt mit den Gebäuden entlang des Uhlandweges unmittelbar Wohnbebauung an. Zur Sicherung der Erschließung der Bebauungsmöglichkeiten unterhalb der Wendeanlage der Straße Unterer Schellberg ist, im Gegensatz zum Bebauungsplanentwurf der ersten öffentlichen Auslegung, die Verlängerung des Uhlandweges mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Königsteiner Straße (L3266) begrenzt, die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen worden ist.

Insgesamt hat das Gebiet eine Größe von 4,54 ha und befindet sich in einer Höhenlage zwischen 169,00 m ü. NN und 227,00 m ü. NN. Es ist sehr stark nach Südwesten exponiert und weist 35,00 m Höhendifferenz auf 110,00 m projektierte Breite auf (Neigung ca. 32 %). Alle Grundstücke gehören zur Flur 31 der Gemarkung Neuenhain.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Der rechtsgültige Regionalplan Südhessen 2000 weist das Gebiet als "Siedlungsfläche Bestand" aus.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) von 2001, jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Entlang der Königsteiner Straße verlaufen eine Hauptwasser- und eine Hauptgasleitung. Zwischen Wendehammer und Uhlandweg ist ebenfalls eine Hauptwasserleitung vorhanden.

Im Hinblick auf die vorgesehene Wohnbebauung ist der Bebauungsplan aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des UVF, jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, stellt die bisher nicht bebauten Bereiche südwestlich der Straße Unterer Schellberg als "Lebensräume und Landschaftsbestandteile gemäß § 23 (1) HENatG (jetzt § 15d (1) HENatG) sowie gleichzeitig als Siedlungsfläche mit der tatsächlichen Nutzung "Biotopvernetzungselement", flächenhaft dar.

SCHUTZFLÄCHEN

FLÄCHENSCHUTZKARTE (TRINKWASSERSCHUTZ / HEILQUELLENSCHUTZ)

Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bad Soden am Taunus sowie in der Zone III (Qualitativer Schutz) bzw. Zone C (Quantitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden am Taunus. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der festgestellten Messwerte der schalltechnischen Untersuchungen von 1994 wurden Lärmpegelbereiche dargestellt, innerhalb derer Lärmschutzmassnahmen bei Neu-, Um- und Anbauvorhaben erforderlich werden. Die zu erzielenden Werte sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 dargelegt. Der Nachweis hat im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu erfolgen.

Sonstige Fachplanungen, die dem Bauleitplanverfahren entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Schellberg“ soll für den Bereich zwischen Königsteiner Straße und der Straße Unterer Schellberg die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

PLANERISCHE GESTALTUNG

Der vorliegende Bebauungsplan resultiert aus einem städtebaulichen Konzept, das die topographischen Gegebenheiten, die Rahmenbedingungen aufgrund der umgebenden Bebauung, Forderungen aus dem Umfeld, die Ausnutzungsmerkmale aufgrund der umgebenden Bebauung und die vorgeannten übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt.

Für den vorliegenden Plan wurde daher davon ausgegangen, dass die Vorgaben nicht überschritten werden können. Die Planung sieht vor, mit einer intensiv durchgrüntem, offenen, eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit ausbaubaren Dachgeschossen entlang der Straße Unterer Schellberg anzuschließen und somit den Übergang zur Wohnbebauung jenseits der Straße herzustellen.

Entlang der Königsteiner Straße wird die überwiegend zweigeschossige, offene, meist von der Straße abgesetzte Wohnbebauung als Maßstab für behutsame Ergänzungen, zugrunde gelegt.

Die Planung berücksichtigt die ortstypischen Baustrukturen, das Landschaftsbild und die exponierte Lage am Südwesthang des Schellberg um einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegenzutreten. Zudem wird durch die Planung auf den Wohnraumbedarf der Stadt reagiert und ein Bezug zur anschließenden Bebauung hergestellt.

Ein großer, unbebauter Bereich zwischen den vorbeschriebenen Bauflächen wird von jeglicher Bebauung freigehalten und als Grüngürtel festgeschrieben. Hierzu werden Flächen für geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Durch die Vielzahl der erwähnten Besonderheiten, vor allem aber im Hinblick auf die überwiegend vorhandene Nutzung, bleibt für Bebauungsalternativen nur geringer Spielraum.

Die ergänzende Neubebauung kann sich aufgrund der eingeschränkten örtlichen Gegebenheiten entlang der Straße Unterer Schellberg lediglich im Bereich von eingeschossiger, entlang der Königsteiner Straße im Bereich von zweigeschossiger, offener Bauweise, bewegen.

BAUSTRUKTUREN/ÖKOLOGISCHES BAUEN

Durch die Stellung der Baukörper und die zulässigen Dachneigungen sind die Grundvoraussetzungen für ein ökologisch orientiertes, energiesparendes Bauen gegeben.

Durch die Lage an einem südwestexponierten Hang ist der Einsatz von Solarflächen möglich und sollte deshalb in Erwägung gezogen werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Freiflächennutzungen, des Versiegelungsgrades, der Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, der Regenrückhaltung, etc. dienen dem ökologischen Bauen.

ALTLASTEN

Das Geotechnische Gutachten zum Baugebiet „Unterer Schellberg“ des Instituts für Geotechnik Dr. Zirfas vom 09.12.1999 gibt keine Hinweise auf großräumige Verfüllungen mit anthropogenen Abfällen. Es wurden überwiegend Verfüllungen aus umgelagerten Böden angetroffen. Allerdings stellen die vier Schürfungen kein flächendeckendes Raster dar. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt/Abteilung Umwelt Wiesbaden ist eine repräsentative abschließende Aussage zur Gefährdungsabschätzung nicht möglich, doch gegen die bestehenden Planungen, die Flächen zu bebauen, bestehen keine Bedenken. Eine Klärung ist im Einzelfall, also im Rahmen von Baumaßnahmen zu tätigen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde daher aufgenommen, dass im Falle von organoleptischen Auffälligkeiten des Untergrundes im Rahmen von Baumaßnahmen (Geruch, Verfärbung, anthropogene Ablagerungen) unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen ist. Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise (Untersuchungen-/Handlungsbedarf) werden dann eigene bodenschutzrechtliche Verfahren eingeleitet.

VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Planungsgebiet ist über die Königsteiner Straße unmittelbar an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des nordöstlichen Plangebietsteiles erfolgt über die Straße Unterer Schellberg, die künftig verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll und daher im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Die Gliederung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Durch die geplante Straßenverbreiterung um ca. 0,60 m - 0,90 m im Bereich von Flurstück 102/14 auf einer Länge von ca. 150 m wird die Möglichkeit geschaffen, im Straßenraum ca. 15 zusätzliche, öffentliche Stellplätze unterzubringen.

Die südwestlichen Grundstücke unterhalb des Wendehammers werden über den verlängerten Umlandweg erschlossen.

An der Erschließung der bebauten Grundstücke entlang der Königsteiner Straße ändert sich an dem Ist-Zustand nichts. Durch den Plan wird in diesem Bereich die vorhandene Privaterschließung auf das Mindestmaß festgesetzt, um das Gefährdungspotential der Zufahrten zur Königsteiner Straße auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt, der Entwicklung entlang der Königsteiner Straße folgend, in diesem Bereich überwiegend oberirdisch, in Form von offenen Stellplätzen und Garagen. Der Plan lässt die Errichtung von Tiefgaragenplätzen zugunsten einer Entsiegelung der Oberflächenstrukturen in diesem Bereich zu.

Entlang der Straße Unterer Schellberg ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Stellplätze, Carports oder Garagen vorgesehen.

Die Versorgung durch den ÖPNV kann als gut bezeichnet werden. Durch die Linien 802 und 803 des Omnibusverkehrs der Frankfurt Königsteiner Eisenbahn und den Stadtbus ist der Stadtteil Neuenhain unmittelbar an die S 3 Bad Soden/Frankfurt und somit über Bad Soden als auch über Königstein an das überregionale ÖPNV-Netz angebunden. Eine Ausweitung ist aufgrund der Bebauungsplanung nicht notwendig.

VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz und die angrenzenden Straßen, wie oben dargestellt, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen und somit nur verkehrstechnisch ergänzend zu erschließen, wobei sich die verkehrstechnische Erschließung auf die Erweiterung des Fußwege-

netzes und den Ausbau der Straße Unterer Schellberg als verkehrsberuhigter Bereich (mit Straßenverbreiterung in Teilbereichen) und auf die Anbindung der südwestlich gelegenen Grundstücke über den verlängerten Umlandweg bezieht.

Die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Niederzone Neuenhain endet in der Königsteiner Straße in der Höhe der Liegenschaft Nr. 112, in der Straße Unterer Schellberg im Bereich von Haus Nr. 59. Zwischen diesen Endpunkten ist der Ringschluss durch Verlegung einer ca. 240 m langen Wasserversorgungsanlage herzustellen. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind für den Betrieb der Wasserversorgungsanlagen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Bad Soden am Taunus einzuräumen.

Die Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem an die vorhandene öffentliche Abwasseranlage in der Straße Unterer Schellberg. Die Grundstücke der geplanten Gebäude im Südosten des Gebietes (Flur 31, Flurstücke 89/6, 88/8, 87/2, 87/3 und 157/2) sollen über eine gemeinsame Grundstücksentwässerungsanlage mit dem Schmutz- und Niederschlagswasser in der Königsteiner Straße entwässert werden. Hierfür sind gegenseitige Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Jedes Wohngebäude erhält zur Grundstücksbewässerung und zur Brauchwasserentnahme eine Zisterne mit einem nutzbaren Speicherraum für ca. 50 l/qm projizierte Dachfläche, bei ausschließlicher Nutzung zur Gartenbewässerung 25l/qm, jedoch mindestens 3 cbm.

Durch die Zwischenschaltung von Zisternen (eine je Wohngebäude) kann die Abflussspitze von Regenereignissen reduziert werden.

Die Straßenentwässerung und die Überläufe der Zisternen werden an die Kanalisation angeschlossen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt, wie zuvor beschrieben, unmittelbar an das Trennsystem.

Aus den genannten Gründen bedarf es keines gesonderten hydraulischen Nachweises, dass die vorhandene Kanalisation die zusätzliche Belastung aufnehmen und das anfallende Abwasser schadlos abführen kann.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Energie (Elektrizität/Gas) und Telekommunikation wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. In der Königsteiner Straße und der Straße Unterer Schellberg ist sie bereits heute gewährleistet.

Energiesparende Maßnahmen wie Solaranlagen sind nicht nur zulässig, sondern erwünscht.

ZU DEN FESTZETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der überwiegend aus der vorhandenen Nutzung und der umgebenden Bebauung entwickelte Bebauungsplan regelt grundlegend die Erschließung, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die maximale Ausnutzung in Form von Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhen, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes und der Ausgleichsflächen, den Anschluss an die vorhandene Bebauung sowie gestalterische Merkmale.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Bereits im Rahmen der Beschreibung der Ausgangslage wurde dargestellt, dass die Art der Nutzung durch die vorbereitende Bauleitplanung (FNP), orientiert an der gemeindlichen Gesamtentwicklung, vorgegeben ist. Daher wird das Plangebiet ausschließlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

- 1.2.a) Die nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nach Nr. 2 (Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) werden für die Gebiete WA 01 bis WA 04 und für WA 06 ausgeschlossen, ebenso wie die Nutzungsarten nach Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), die für den gesamten Bebauungsbereich ausgeschlossen werden, da sie sich die genannten Nutzungen nicht mit dem bestehenden und geplanten Wohngebietscharakter vereinbaren lassen. Entlang der Königsteiner Straße sind die nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen in den Teilgebieten WA 5, WA 7 bis WA 10 jedoch zulässig, da die Durchmischung mit Grundversorgungsstrukturen ermöglicht und „kurze Wege“ gefördert werden sollten und sich die genannten Nutzungen mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.
- 1.2.b) Ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden zur Wahrung des Gebietscharakters im Interesse einer künftigen städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsbetriebes nach Nr. 1 des § 4 Absatz 3 BauNVO und Anlagen der Verwaltung nach Nr. 3 werden deshalb ausgeschlossen, da der Schwerpunkt der Entwicklung dieser Nutzungen im nahe gelegenen Kernstadtbereich liegt und für diesen Bereich kein Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten besteht. Gartenbaubetriebe nach Nr. 4 werden ausnahmsweise nicht zugelassen, da sie große Flächen beanspruchen und sich nicht in das Gebiet einfügen würden. Tankstellen nach Nr. 5 werden aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Gebiet, wie erhöhter Verkehr und mögliche Kontamination des Bodens, ebenfalls nicht ausnahmsweise zugelassen.
- 1.3. Um den Wohngebietscharakter zu wahren, wird darüber hinaus die Nutzfläche für nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Absatz 7 BauNVO) in den Gebieten WA 01 bis WA 06 auf 80 qm beschränkt und festgelegt, dass oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnungen gemäß § 4 Absatz 2 Nr.1 zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung liegt in allen Teilgebieten unter den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen und wird in den unbebauten Teilen entlang der Straße Unterer Schellberg aufgrund der erheblichen Größenunterschiede der Grundstücke als maximale Grundfläche (GR) festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können, was mit Ausweisung der gebietsbezogenen Grundflächenzahl (GRZ) nicht möglich wäre. Dabei wird die durch Stadtverordnetenbeschluss vom 16.08.2000 zulässige GRZ von 0,3 mit einem Durchschnittswert von 0,23 bei weitem unterschritten. Die Bebauung entlang der Königsteiner Straße, überwiegend in den letzten 25 Jahren nach § 34 BauGB bzw. Bundesbaugesetz entwickelt, wird weitestgehend im Bestand festgeschrieben. Nur vereinzelt sind geringe Entwicklungspotentiale ausgewiesen. In Fällen extremer Verdichtung und Baukörperentwicklung wurden die Baugrenzen auf das städtebaulich noch vertretbare Maß zurückgenommen. Die Bebauung ist hier entsprechend ihrem bestehenden heterogenen Charakter intensiver ausgeprägt. Hier liegen die tatsächlichen Ausnutzungsmerkmale zwischen GRZ 0,10 bis 0,38 und GFZ 0,23 bis 0,67 bezogen nur auf Vollgeschosse, wobei hier Erweiterungsmöglichkeiten nur vereinzelt und nur in geringem Maße zugelassen werden. Der Plan sieht hier Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,22 bis 0,34 vor.
- 2.2. Um die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus zu erhalten und um gleichzeitig die höhenmäßige Einfügung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten, ist über dem zulässigen Vollgeschoss durch Dachausbau bzw. Staffelgeschoss nur ein weiteres Geschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ zulässig. Um eine angemessene Staffelung der Gebäude talseits zu gewährleisten, wird dementsprechend festgesetzt, dass unter dem zulässigen Vollgeschoss nur ein weiteres Geschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ zulässig ist.
- 2.3. Um die nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgeschriebene GRZ- Höchstgrenze von 0,4 nicht zu überschreiten, werden im Bebauungsplan Mindestbreiten für Baugrundstücke festgelegt. Um eine einheitliche Bemessungsgrundlage zu erhalten, wird die Mindestbreite der Baugrundstücke in der Mittelachse des Baufensters gemessen.

- 2.4. Mit der Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten in den Gebieten WA 01, WA 01 a und WA 02 soll das zu erwartende Verkehrsaufkommen und der Flächenverbrauch/Versiegelung der privaten Freiflächen für Stellplätze und Garagen möglichst gering gehalten werden.
- 2.5. Auf Ausweisung einer GFZ wurde gänzlich verzichtet, da durch Trauf-/Firsthöhe und Dachneigung sowie Zahl der Vollgeschosse die Baukörper eindeutig definiert sind und diese Ausweisungen der steilen Hanglage besser Rechnung tragen. In Verbindung mit der Wohneinheitenbeschränkung ist somit kein „Ausufern“ möglich. Die Orientierung an der Umgebungsbebauung und das Ziel des Einfügens in das Stadtbild führten zur Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen für die Gebäude (siehe Planeinschrieb).
- 2.6. Um die Höhenwirkung der Gebäude optisch zu reduzieren wird festgesetzt, dass talseits die aufgehende Fassade über Gelände maximal 6,00 m zuzüglich Brüstungshöhe von 1,00 m nicht überschritten werden darf. Danach hat ein Geschossversprung von 4,50 m bergseits zu erfolgen.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1. Durch die Festlegung der offenen Bauweise für das gesamte Plangebiet fügt sich die Neubebauung in die bestehende Umgebungsbebauung ein und schafft ein gebietstypisches, städtebaulich und architektonisch geordnetes Gesamtbild.
- 3.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen bestimmt. Durch die Festlegung von Baugrenzen und durch Festlegung der Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagen wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet und ein einheitliches Straßenbild geschaffen.
- 3.3. Besonders in den bereits bebauten Gebieten ist es notwendig, dass Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (wie Flächen für Stellplätze, Garagen etc.), festgesetzt werden und der Bestand damit gesichert wird.
- 3.4. Um den Naturhaushalt zu schonen, werden Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung getroffen. Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten ist daher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt zulässig. Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, wobei zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten ist, um zusätzliche Stellplatzfläche zu sichern. Um eine geordnete Gesamtansicht zu erhalten, werden die Bautiefe und die Traufhöhe für zu errichtende Garagen begrenzt. Flächenversiegelung darf darüber hinaus nur begrenzt vorgenommen werden. Für den von Bebauung freizuhaltenden Mittelteil sind nicht überbaubare Flächen mit besonderer Einschränkung vorgesehen. Hier reduziert sich die Befestigung auf Terrassen und fußläufige Zuwegungen zur Gartenerschließung. Durch entsprechende Festsetzungen werden aus ökologischen Gründen Mindestgrünanteile, Mindestanteile nicht zu versiegelnder Flächen und Pflanzgebote für die Freiflächen gesichert.
- 3.5. Zur Sicherung der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser etc. sowie zur Entsorgung werden auf privaten Grundstücken entsprechend der festgesetzten Teilbereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 4.1. Um den Grundwasserhaushalt zu schonen und einen umweltgerechten Umgang mit Regenwasser zu gewährleisten, werden für jedes Gebäude Zisternen zur Brauchwasserentnahme (z.B. zur Gartenbewässerung bzw. für die Toilettenspülung) festgesetzt. Den Zisternen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen zugeführt werden, da Niederschlagswasser von Parkflächen und Stellplätzen vorgereinigt werden müsste.

- 4.2. Um gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und um den Versiegelungsgrad gering zu halten wird festgesetzt, dass Tiefgaragen eine Erdüberdeckung zur Begrünung erhalten sollen. Daneben wird festgesetzt, dass auf privaten Grundstücken Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen in wasser-durchlässigem Belag auszuführen sind.
- 4.3. Um den Eingriff auszugleichen, werden gemäß § 9 Absatz 1 a Ersatzmaßnahmen auf ehemals hochwertigen Biotopflächen der Gemeinde festgesetzt bzw. zugewiesen, die durch Nutzungsänderung- und -aufgabe ihre ursprüngliche Biotopfunktion eingebüßt haben.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1. -

- 5.10. Da durch das Bauvorhaben ein Eingriff in den Naturhaushalt stattfindet, soll dieser durch Festlegung von standortgerechten Bäumen auf privaten Grundstücken gemindert werden. Standortgerechte, einheimische Gehölze dienen zudem zahlreichen Arten der Fauna als Lebensgrundlage. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung von Garagendächern tragen zur Verdunstung des Niederschlagswassers bei und verbessern damit das örtliche Kleinklima.

6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1. -

- 6.4. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, werden für die Gebäude entlang der Königsteiner Straße, für die in diesem Bereich ein bestimmter Lärmpegelbereich überschritten wird, Lärmschutzmaßnahmen in Form von erforderlichen Schalldämmmaßen für Bauteile (Dach, Außenmauerwerk, Fenster) vorgeschrieben.

7. Außengestaltung der baulichen Anlagen

- 7.1. Dachgestaltung , Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheindeckungen

- 7.1.1. Mit der Festsetzung von Pultdächern in den Gebieten WA 01/01a und WA 02 soll eine Einfügung in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Um ein einheitliches, städtebaulich geordnetes Gesamtbild zu schaffen, sollen die untergeordneten Bauteile der Dachneigung des Hauptgebäudes angepasst werden. Garagen sind hier grundsätzlich nur als Flachdachgaragen zulässig. Eine Neigungsbegrenzung für Pultdächer ist nicht erforderlich, da aufgrund der Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie aufgrund des festgesetzten Höhenversprungs der Gebäude nach 6,00 m talseitig, keine hohen Dachneigungen erreicht werden können. Im Teilgebiet WA 03 werden aufgrund der Bestandsituation sowohl Pultdächer als auch Satteldächer mit einer Neigungsbegrenzung bis 38° zugelassen.
- 7.1.2. Für die Gebiete WA 04 bis WA 10 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40°-55° zulässig, da dieses Gebiet bereits bebaut ist und sich diese Festsetzung aus dem bestehenden Gebietscharakter ableitet.
- 7.1.3. Flach geneigte Dächer bis 10° (mit Ausnahme von Wintergärten) sollen begrünt werden, um den Versiegelungsgrad im Gebiet möglichst gering zu halten. Dachbegrünungen tragen zur Entlastung der Kanalisation bei, indem Niederschlagswasser zurückgehalten wird und verdunstet. Darüber hinaus werden Stäube gebunden und Lebensraum für zahlreiche Arten der Fauna geschaffen.
- 7.1.4. Um ein einheitliches, städtebaulich und architektonisch geordnetes Gesamtbild zu erhalten, sollen die Dachneigungen innerhalb einer Hauszeile, insbesondere bei traufständigen, benachbarten Gebäuden, einheitlich gehalten werden.

- 7.1.5. Auch die Dachneigungen von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sollen aus den genannten Gründen aufeinander abgestimmt bzw. angepasst werden.
- 7.1.6 -
- 7.1.7. Die Festsetzungen zu Form, Größe und Anordnung der Dachaufbauten – und Gauben, ergeben sich aus der Gebietscharakteristik des bereits bebauten Bereiches innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entlang der Königsteiner Straße). Dachaufbauten und – Einschnitte und Dachfenster sollen sich der Dachfläche deutlich unterordnen, damit sie nicht die städtebauliche Gesamtansicht dominieren.
- 7.1.8. Staffelgeschosse sollen sich als eigene, konstruktive Einheit vom übrigen Gebäude abheben. Daher wird ein Rücksprung von mindestens 1,20 m zu den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses vorgeschrieben. Die optische Höhenwirkung soll zusätzlich durch ein farbiges Absetzen der Staffelgeschosse reduziert werden.
- 7.1.9. Da die Dächer der umliegenden Gebäude vorwiegend in braunen bis grauen Farbtönen bzw. in gedeckten Rottönen gehalten sind und sich die Neubebauung in die bestehende Bebauung und in die bestehende Dachlandschaft einfügen soll, werden diese Farben für Dacheindeckungen verbindlich festgeschrieben.
- 7.1.10. Aus den gleichen beschriebenen Gründen wie bei der Angleichung der Dachneigung innerhalb einer Hausgruppe oder bei Grenzbebauungen (siehe Punkt 7.1.3.), sollen auch die Farben der Dacheindeckungen aneinander angeglichen werden.
- 7.1.11. Um einen „Antennenwald“, der städtebaulich als nicht mehr zeitgemäß empfunden wird und stadtgestalterisch nicht vertretbar ist, zu vermeiden, ist je Gebäude nur eine Hausantenne zulässig, deren Zuleitung nicht über die Fassade geführt werden darf. Aus gestalterisch – ästhetischen Gründen dürfen Antennen und Parabolspiegel nur oberhalb der Traufe angebracht werden. Aus den genannten städtebaulichen Gründen werden ebenso Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.
- 7.2. Fassaden
- 7.2.1. Vom Straßenraum aus wirken Doppelhäuser und Hausgruppen mit langen, geschlossenen Gebäudefronten oft undurchdringlich und monoton. Um diese Situation aufzulockern, werden für Fassaden mit einer Gesamtlänge von mehr als 20,00 m Gebäudevor- bzw. –Rücksprünge von mindestens 0,50 m über mindestens 2/3 der Gebäudehöhe vorgeschrieben.
- 7.2.2. Die Länge der Einzelgebäude einer Hausgruppe darf aus den eben angeführten Gründen nur 16,00 m betragen. Danach hat ein Vor- bzw. Rücksprung von 1,00 m im Grundriss und 0,50 m in der First- und Traufhöhe zu erfolgen.
- 7.2.3. Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzung für Vor- und Zurücksprünge in der Fassadengliederung der Gebäude entlang der Königsteiner Straße.
- 7.2.4. In den Gebietsteilen, in denen nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sind Schau- fenster auf ein bestimmtes Maß beschränkt, damit der Wohngebietscharakter gewahrt bleibt.
- 7.3 Anlagen der Außenwerbung, Markisen und Warenautomaten
- 7.3.1.-
- 7.3.3. Um den Wohngebietscharakter zu wahren, sind genehmigungspflichtige Werbeanlagen nicht zulässig. Daher ist für die nach Hessischer Bauordnung (HBO) ansonsten nur anzeige- und genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten abweichend von dieser Bestimmung eine Baugenehmigung erforderlich. Um den Wohngebietscharakter zu wahren, wird festgelegt, wo Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden dürfen.

7.3.4. Wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale dürfen nicht verdeckt oder überschrieben werden, damit sich die Werbeanlagen gestalterisch einfügen und um die ursprüngliche Form des Gebäudes erkennbar zu halten.

7.3.5.-

7.3.7. Um dem Wohngebietscharakter zu erhalten, sind Außenwerbungen in Form von Blinklicht oder bewegenden Konstruktionen nicht zulässig. Vor dem gleichen Hintergrund werden auch Festsetzungen zur Größe und Höhe von Auslegschildern sowie zur maximalen Überdeckungsfläche der Schaufenster mit Werbung getroffen.

8. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

8.1. Begrünung der Baugrundstücke

8.1.1. -

8.1.3. Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten und um den Biotopverlust zu minimieren, werden Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreifläche sowohl für die nicht überbaubaren Grundstückflächen als auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen gemacht.

8.1.4. Abpflanzungen der Stellplätze

Damit in den Vorgartenbereichen nicht nur Pkws das Stadtbild dominieren, wird festgesetzt, dass Pkw- Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen sind und für jeweils fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und gegebenenfalls zu ersetzen ist.

8.2. Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

8.2.1. Um den Versiegelungsgrad im Gebiet möglichst gering zu halten, werden für Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen versickerungsfähige Beläge wie Rasenfugenpflaster vorgeschrieben.

8.2.2. Die Sicherung des Geländes durch Bodenabgrabungen und durch die Anbringung von Stützmauern ist teilweise unumgänglich. Um eine vollständige Veränderung der Geländebeschaffenheit- und Eigenschaften zu verhindern wird vorgeschrieben, den Bodenabtrag auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern.

8.3. Grundstückszufahrten richten sich nach der Ortsatzung und den Plandarstellungen.

8.4. Einfriedungen

8.4.1. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen im Teilgebiet WA 01, WA 01a und WA 02 sind im Bereich der Vorgärten keine baulichen Einfriedungen zulässig. Die Zulässigkeit von Abpflanzungen bis zu 1,00 m Höhe bleibt unberührt. Mit dieser Festsetzung soll eine Öffnung zum Straßenraum erzielt werden und eine „Absperrwirkung“ vermieden werden. Die an anderen Stellen erlaubten, absperrenden Einfriedungen sind in Hecken bzw. Pflanzungen zu integrieren, um eine reine Zaunlandschaft zu vermeiden.

8.4.2. Auch entlang der Königsteiner Straße sind Zäune hinter die eigentliche Grundstücksgrenze zurückzusetzen und die Fläche davor als öffentlicher Grünstreifen zu bepflanzen, um eine „Absperrwirkung“ zu verhindern.

8.4.3. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind aus den genannten Gründen nur in Form von freiwachsenden Hecken und Gehölzen oder in Form von mit Pflanzen zu berankenden Zäunen zulässig.

8.5. Stützmauern

- 8.5.1. Stützmauern entlang der öffentlichen Fläche sind aus den genannten Gründen nur topographiebedingt im Bereich der privaten Stellplätze und den Zufahrten zulässig.
- 8.5.2. Topographiebedingte Stützmauern zum Abfangen von Terrassenflächen bzw. Stellplätzen und Garagen über 1,50 m sind nur in abgetreppter Form zulässig, damit das ansonsten massive und hohe Erscheinungsbild der Mauern abgemildert wird.
- 8.6. Sichtschutzwände sind bis zu einer bestimmten Höhe und Länge zulässig, um die Privatheit zu schützen. Um Störwirkungen vorzubeugen, werden als mögliche zu verwendende Materialien Kunststoff, Eternit, Glas und ähnliche Stoffe ausgeschlossen.
- 8.7. Um ein stadträumlich geordnetes Gesamtbild zu erlangen bzw. zu erhalten, sollen Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter gegen Einblicke von öffentlichen Flächen abgeschirmt und entweder in Bauteile einbezogen oder mit Hecken umpflanzt werden.

ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan verfügt über einen integrierten Landschaftsplan, dessen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft etc., Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nachfolgend wird die Bestandsaufnahme sowie die Landschaftsanalyse und Zielstellung aus der Sicht der Landschaftsplanung dargestellt.

LANDSCHAFTSANALYSE

LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN

Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Das Gebiet befindet sich in der Einheit "Vortaunus" mit der Untereinheit "Königsteiner Taunusfuß". Das geologische Ausgangsgestein besteht aus Phyllit, einem Schiefergestein.

Durch die Bebauung bzw. menschliche Beeinflussung hat sich der Bodencharakter weitgehend verändert. Ursprünglich herrschen die Bodentypen Ranker-Braunerde und Parabraunerde mit den Bodenarten sandig lehmiger Schluff bis schluffiger zum Teil steinig-grusiger Lehm vor.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsbereiches besteht aus einem Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum milietosum*) mit den Gehölzen:

Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Birke	-	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Haselnuß	-	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i> u. <i>laevigata</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>

Klima

Die Klimafunktionskarte des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt das Gebiet als Fläche mit geringer Belastung der Siedlungsräume dar. Entlang der Königsteiner Straße besteht eine verkehrsbedingte Zusatzbelastung durch NO₂-Immissionen.

Das Planungsgebiet wird nicht von den entlang des Niedersdorfbaches abfließenden Kaltluftströmen, die ohnehin nur schwach ausgeprägt sind, beeinflusst.

Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bad Soden sowie in der Zone III (Qualitativer Schutz) bzw. Zone C (Quantitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebietes Bad Soden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch zwei sehr unterschiedliche Faktoren geprägt. Entlang der Königsteiner Straße befinden sich teils sehr dominante Mehrfamilienhäuser mit einem hohem Anteil befestigter Flächen. Großgehölze zur Einbindung der Gebäude sind kaum vorhanden.

Oberhalb dieser Bebauung bis zur Straße "Unterer Schellberg" bildet ein dichter Gehölzbewuchs eine optische Trennung zwischen diesen großformatigen Gebäuden in den unteren Hanglagen und den nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden zweigeschossigen Reihenhäusern.

BESTANDSAUFNAHME

Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke entlang der Königsteiner Straße sind bereits bebaut. Die Grundstücke, die erst in den letzten 10 – 15 Jahren bebaut wurden, weisen dabei einen weitaus höheren Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad auf, als diejenigen mit älteren Gebäuden.

Teile des Bebauungsplangebietes, besonders südlich der Straße "Unterer Schellberg", werden von meist sehr dichten Gehölzbeständen eingenommen. Diese sind außerhalb der Aufschüttungsbereiche südlich der Straße „Unterer Schellberg“ überwiegend aus ehemaligen Obstwiesen/Obstgärten durch teilweise jahrzehntelange Sukzessionsentwicklung entstanden.

VEGETATIONSBESTAND

Eine detaillierte Aufnahme des Bestandes ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Beschreibung und Bewertung einzelner geschlossener Gehölzflächen

- A) Diese Fläche wird teilweise von einem abgängigen Obstgehölzbestand bedeckt, von dem nur noch einige Relikte vorhanden sind. Im Norden dominieren Bergahorngruppen mit einer Höhe von 10,00 m – 18,00 m, im Süden Vogelkirschbestände. Durchzogen wird der Bestand von Brombeeren, die oft undurchdringliche Gebüsche bilden. Salweide und Vogelkirsche bedrängen zusätzlich den Restbestand an Obstbäumen. Es hat sich stellenweise eine sehr dichte, artenreiche Strauchschicht aus Pflaumenaufwuchs, Efeu, Bergahorn-Sämlingen, Holunder, Brombeere, Hundsrose und Salweide entwickelt.

Der krautige Aufwuchs ist nur gering ausgeprägt. In den Randzonen herrschen ruderales, nährstoffliebende Arten vor.

Von der Straße "Unterer Schellberg" aus wurden Unrat, Gartenabfälle und Bauschutt auf den Flächen abgeladen.

- B) Dieser ehemalige, seit vielen Jahren ungenutzte Streuobstbestand besteht zum größten Teil aus Pflaumenbäumen; Apfel, Birne und Süßkirsche sind in geringen Mengen vorhanden. Hier haben Wildlinge von Pflaumen und Süßkirschen sowie Sträucher wie Weißdorn, Hundrose, Haselnuß, Hartriegel, Holunder und Efeu sehr dichte Bestände von 2,00 m - 5,00 m Höhe gebildet. An der Straße "Unterer Schellberg" haben sich stellenweise waldartige Strukturen mit entsprechendem Krautbewuchs entwickelt.

Brombeeren durchziehen den gesamten Bestand und durchwachsen zum Teil auch die Kronen der Obstbäume. Vereinzelt kommen auch Birken, Ebereschen und Eichen mit einer Höhe bis zu ca. 8,00 m, vor.

Im südöstlichen Teil dieser Parzelle steht eine Traubeneiche (Nr. 43) mit einem Stammumfang von ca. 170 cm, die unbedingt erhalten werden muss.

- C) Bei dieser Parzelle handelt es sich um ungepflegte Pflaumenbäume. Die mittlerweile 3,00 m - 5,00 m hohen Wildlinge bilden einen dichten Ring um die Parzelle. Das schattige Innere dieser Fläche wird als Kompostplatz genutzt. Die fortschreitende Gehölzsukzession zeigt sich im gesamten bisher nicht bebauten Gebiet hauptsächlich im Vordringen von Brombeere und Steinobstwildlingen, zum Teil auch Hundrose und Vogelkirschsämlingen in den Übergangsbereichen von Gehölzen/ehemaligen Obstbeständen zu anderen Nutzungsarten.

Tierwelt

Die bisher un bebauten Bereiche mit den ausgedehnten Gehölzbeständen bieten vielen Vögeln Lebensraum. Folgende Arten konnten beobachtet werden:

Vogelarten

Grünfink	-	Carduelis chloris
Kernbeisser	-	Coccothraustes coccothraustes
Ringeltaube	-	Columba palumbus
Rotkehlchen	-	Erithacus rubecula
Buchfink	-	Fringilla coelebs
Eichelhäher	-	Garrulus glandarius
Blaumeise	-	Parus caeruleus
Kohlmeise	-	Parus major
Hausrotschwanz	-	Phoenicurus ochruros
Zilp-Zalp	-	Phylloscopus collybita
Elster	-	Pica pica
Dompfaff	-	Pyrrhula pyrrhula
Girlitz	-	Serinus serinus
Star	-	Sturnus vulgaris
Mönchsgrasmücke	-	Sylvia atricapilla
Gartengrasmücke	-	Sylvia borin
Zaunkönig	-	Troglodytes troglodytes
Amsel	-	Turdus merula
Singdrossel	-	Turdus philomelos
Misteldrossel	-	Turdus viscivorus

Der relativ hohe Totholzanteil durch die ganz oder teilweise abgestorbenen Obstbäume ist insbesondere auch für die mulm- und totholzbewohnenden Insekten (Xylobionten) ein wichtiger Lebensraum innerhalb des Stadtgebietes. Auch für Wirbellose und Spinnen bieten diese Bereiche adäquate Lebensmöglichkeiten.

PLANUNGSVORGABEN

REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Der rechtsgültige Regionalplan 2000 Südhessen weist das Gebiet als "Siedlungsfläche Bestand" aus.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Entlang der Königsteiner Straße verlaufen eine Hauptwasser- und eine Hauptgasleitung. Entlang des Uhlandweges ist ebenfalls eine Hauptwasserleitung vorhanden.

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die bisher nicht bebauten Bereiche südwestlich der Straße "Unterer Schellberg" als "Lebensräume und Landschaftsbestandteile gemäß § 23 (1) HENatG (jetzt § 15d (1) HENatG) sowie gleichzeitig als Siedlungsfläche mit der tatsächlichen Nutzung "Biotopvernetzungselement", flächenhaft dar.

BESTANDSANALYSE

Die bebauten Bereiche mit zum Teil hohem Befestigungs- und Versiegelungsgrad weisen überwiegend bei den Freiflächen den typischen "Hausgartencharakter" auf. Dieser ist gekennzeichnet durch die häufige Verwendung von nicht heimischen Ziergehölzen und Koniferen sowie einer intensiven Nutzung und Pflege. Ihre Wertigkeit ist im Hinblick auf den Naturhaushalt eher als gering einzuschätzen.

Im Gegensatz dazu stehen die aufgelassenen Obstgärten und die übrigen, durch Sukzession entstandenen Gehölzbestände im östlichen Teil des Gebietes. Bedingt durch die oft schon seit einigen Jahren und Jahrzehnten andauernde Entwicklung sind dort dichte, meist artenreiche Gehölzbestände entstanden. Diese bieten auch der Fauna, besonders Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln, adäquate Lebensmöglichkeiten, da sie darüber hinaus relativ großflächig sind und mit den ähnlich strukturierten Flächen am "Feisgenborn" in Verbindung stehen.

Es handelt sich um - im Hinblick auf die umgebenden Flächen - ökologisch relativ hochwertige Bereiche, die aber durch menschliche Beeinflussung (z.B. Abladen von Bauschutt und Gartenabfällen) und Störungen in ihrer Funktion beeinträchtigt sind.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDSCHAFTSPOTENTIALE

Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der Südwestseite der Straße "Unterer Schellberg". In den übrigen Bereichen soll der vorhandene bauliche Bestand als Grundlage für die bauliche Nutzung im wesentlichen festgeschrieben werden.

AUSWIRKUNGEN AUF BIOTOPPOTENTIAL/NATURHAUSHALT

Im Bereich der bisher nicht bebauten Flächen wird der Faktor Biotoppotential von einer Bebauung besonders betroffen. Die überbaute Fläche ist mit maximal 3.200 qm und einer zusätzlichen Befestigung von Flächen von max. 1.620 qm zwar nicht übermäßig groß, durch die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist aber davon auszugehen, dass ein Großteil des vorhandenen Gehölzbewuchses mit Ausnahme der zur Erhaltung festgeschriebenen Bäume entfernt werden wird. Dies bedeutet einen weitgehenden Verlust dieser für einen innerstädtischen Bereich

recht hochwertigen Biotopfläche. Der Verlust umfasst ca. 8.590 qm verbuschte Streuobstfläche, 310 qm Streuobstwiese mit Extensivnutzung, 3.275 qm sonstige Gehölzbestände, 1.830 qm Ruderalfluren und 590 qm Grünland im Siedlungsbereich.

Zur Minimierung der Eingriffswirkung und als Ausgleich werden verschiedene Maßnahmen zur Sicherung einer vielfältigeren Gestaltung der Grundstücke festgesetzt.

Ein kleiner Teil der Biotopfunktionen soll durch eine durchgehende, meist 5,00 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen zwischen den bereits bebauten und den noch unbebauten Bereichen erhalten werden.

Der Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung an der Königsteiner Straße und der zukünftigen Bebauung am Unteren Schellberg wird in einer Breite von ca. 30,00 m – 50,00 m als "nicht überbaubare Grundstücksfläche mit besonderen Einschränkungen" festgesetzt. Hier sind Stellplätze, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Terrassen und den notwendigen Gartenwegen, nicht zulässig. Die Flächen müssen zu mindestens 90 % als Garten- oder Grünfläche angelegt werden. Der Anteil der Gartenflächen, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind, beträgt hier 25 %. In diesem Bereich müssen auch mindestens 80 % der Neupflanzungen heimische, standortgerecht Gehölze sein.

Diese Festsetzungen dienen ebenfalls dazu, den Lebensraumcharakter dieser Flächen für Tiere und Pflanzen möglichst zu erhalten.

Für das Baugebiet wird weiterhin festgesetzt, dass 20 % der übrigen Gartenflächen außerhalb dieser Zone mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. So werden ebenfalls Lebensräume geschaffen. Insgesamt umfassen diese Pflanzmaßnahmen ca. 6 290 qm überwiegend heimische Gehölzpflanzung.

Eine weitere Maßnahme ist die Anlage von Fassadenbegrünungen und die Begrünung von Carports. Für alle Dachflächen bis 10° Dachneigung wird eine Begrünung verbindlich. Diese Maßnahmen können jedoch im Stadium der Bauleitplanung nicht quantifiziert werden.

Weiterhin werden als Ausgleich für gefällte Bäume Neupflanzungen von mindestens 168 Laubbäumen in den Vorgarten- und Gartenbereichen vorgeschrieben.

Durch diese Maßnahmen wird die Eingriffswirkung in die Natur verringert. Zu berücksichtigen ist aber, dass durch Überbauung und Befestigung von Flächen und die zu erwartende Umgestaltung der Grundstücksfreiflächen ein Biotoptyp weitgehend zerstört wird, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht wiederhergestellt oder hinsichtlich der Biotopfunktionen ausgeglichen werden kann. Durch die Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes kann ein Ausgleich auch kaum in unmittelbarer Nähe erfolgen.

BODEN, WASSERHAUSHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Versiegelung oder Befestigung von bis zu 4. 820 qm Grundfläche auf den bisher nicht bebauten Flächen möglich.

Davon sind ca. 1.620 qm in luft- und wasserdurchlässiger Form (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Ökopflaster usw.) anzulegen. Hier können die Bodenfunktionen wenigstens zum Teil erhalten werden.

In den schon bebauten Bereichen wird bei einer Umgestaltung oder Neubebauung durch die Festsetzungen der Anteil der stark befestigten oder versiegelten Flächen deutlich geringer werden, da eine weitgehende Versiegelung großer Grundstücksbereiche dann nicht mehr zulässig sein wird.

Insgesamt verringert sich jedoch durch die Überbauung von Flächen das Landschaftspotential „Boden“.

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen und anschließender Nutzung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung im Gebiet verwertet. Auch von begrünten Dachflächen wird der größte Teil des Wassers nicht abgeleitet, sondern über die Vegetation zurückgehalten, um zu verdunsten.

KLIMA

Aus kleinklimatischer Sicht ist in erster Linie die Erhöhung des Anteiles überbauter bzw. befestigter Flächen von Bedeutung, die zu einer größeren Aufheizung führen können. Gleichzeitig bedeutet dies eine Verringerung von Vegetationsflächen, die durch Verdunstung günstig auf das Kleinklima einwirken.

Durch die Festsetzungen über Dach- und Fassadenbegrünungen und den hohen zu begrünenden und mit Gehölzen zu bepflanzenden Anteil der Grundstücksfreiflächen kann ein Ausgleich erzielt werden, da die zu erwartenden offeneren Flächen eine höhere Kaltluftproduktionsrate aufweisen als ein geschlossener Gehölzbewuchs. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen befestigter Flächen werden bei der Befestigung von Grundstücksfreiflächen auch Bauweisen und -materialien vorgeschrieben, die in Kombination mit Vegetation (Schotterrassen, Rasenpflaster usw.) die Verdunstungsrate erhöhen oder die einen schnellen Abfluss des Niederschlagswassers verhindern und so ebenfalls die Verdunstung fördern.

Da das Gebiet eine nur geringe Kaltluftproduktion aufweist und nicht im Bereich von lokalen Windsystemen oder Kaltluftabflussbahnen liegt, sind durch die vorgesehenen Maßnahmen und durch die Verwertung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen des örtlichen Kleinklimas zu erwarten.

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Der vorhandene Übergang zwischen den großformatigen Gebäuden an der Königsteiner Straße und den Ein- bis Zweifamilienhäusern in den oberen Hanglagen durch den ausgedehnten Gehölzbestand auf den aufgelassenen Garten- und Obstwiesenflächen wird durch die geplanten Bauvorhaben weitgehend zerstört.

Als Ausgleich und zur Einbindung der Neubebauung werden ein meist 5,00 m breiter Gehölzstreifen und zusätzliche Laubbaum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Durch diese Maßnahme und durch die Erhaltung fast aller wesentlicher Einzelbäume wird die Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Der stark zu begrünende und mit Gehölzen zu bepflanzende 30,00 m – 50,00 m breite Streifen der "nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderen Einschränkungen", der von Bauwerken oder Nebenanlagen freizuhalten ist, stellt die Gliederung und den Übergang zwischen den Bauwerken an der Königsteiner Straße und der Neubebauung am Unteren Schellberg wieder her und gewährleistet die Einbindung der Neubebauung.

Insgesamt wird das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet. Der vorgesehene geringe Versiegelungsgrad und die Begrünungsfestsetzungen sorgen für ein, der innerstädtischen Lage angepasstes Bild. Dauerhafte wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG

Bei Betrachtung aller Landschaftspotentiale ergibt sich also, dass die Eingriffe durch die geplante Bebauung durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bereichen Ortsbild, Wasserhaushalt und Klima weitgehend kompensiert werden, so dass hier keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Bereich Biotoppotential und Boden führen die zu erwartenden Überbauungen und Bodenbefestigungen zum Biotopverlust, der direkt vor Ort nicht ausgleichbar ist. Als Ausgleichsflächen sollen im Bereich "Mailborn" ehemals hochwertige Biotopflächen, die durch Nutzungsänderung und -aufgabe ihre ursprüngliche Biotopfunktion eingebüßt haben, wiederhergestellt und aufgewertet werden.

Es handelt sich hierbei in der Flur 20, Gemarkung Bad Soden, um die Flurstücke 24/2 (6.250 qm), 35/23 (737 qm), 36/23 (740 qm), 37/23 (731 qm) und 38/23 (724 qm).

Flurstück 24/2 liegt auf einem südwestexponierten Hangbereich. Die Fläche war bis vor einigen Jahren eine sehr artenreiche Magerwiese auf flachgründigen Ranker-Braunerde-Böden. Seit die Fläche vor ca. 15 Jahren aufgelassen wurde, haben sich Gehölze, insbesondere die Brombeere, fast flächendeckend ausgebreitet, begleitet von Brennesselfluren in den unteren Hanglagen. Lediglich in den oberen Hangbereichen um einen Hochsitz herum werden vom Jagdpächter einige Flächen offengehalten. Hier sieht man dann auch Reste der ehemaligen Artenvielfalt und kann das Potential der Fläche erkennen. Neben der typischen Vegetation der Mager- und Trockenstandorte kommt auch eine Vielzahl von Insekten und Schmetterlingen vor. Reptilien wie die Schlingnatter, Blindschleiche, Wald- und Zauneidechse sind hier ebenfalls anzutreffen, ebenso wie eine artenreiche Vogelwelt auf den Hangflächen und den angrenzenden Bereichen.

Einige typische, dort anzutreffende Pflanzenarten sind:

Schafgarbe	-	<i>Achillea millefolium</i>
Odermennig	-	<i>Agrimonia eupatoria</i>
Rapunzel-Glockenblume	-	<i>Campanula rapunculus</i>
Golddistel	-	<i>Carlina vulgaris</i>
Margerite	-	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>
Wilde Möhre	-	<i>Daucus carota</i>
Natternkopf	-	<i>Echium vulgare</i>
Zypressen-Wolfsmilch	-	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Schwingel	-	<i>Festuca spec.</i>
Erdbeere	-	<i>Fragaria spec.</i>
Niederliegendes Labkraut	-	<i>Galium pumilum</i>
Echtes Labkraut	-	<i>Galium verum</i>
Kleines Habichtskraut	-	<i>Hieracium pilosella</i>
Johanniskraut	-	<i>Hypericum perforatum</i>
Leinkraut	-	<i>Linaria vulgaris</i>
Hornklee	-	<i>Lotus corniculatus</i>
Wilder Oregano	-	<i>Origanum vulgare</i>
Kreuzblümchen	-	<i>Polygala vulgaris</i>
Kleiner Sauerampfer	-	<i>Rumex acetosella</i>
Teufelsabbiss	-	<i>Succisa pratensis</i>
Goldhafer	-	<i>Trisetum flavescens</i>
Baldrian	-	<i>Valeriana officinalis spec.</i>
Viersamige Wicke	-	<i>Vicia tetrasperma</i>
Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffl. Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Apfel-Wildlinge	-	<i>Malus spec.</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>

Zur Wiederherstellung der ehemaligen Biotopfunktionen eines Bereiches, der so im Gebiet der Stadt Bad Soden wohl einzigartig ist, sollte eine Entbuschung, insbesondere die dauerhaft Entfernung der Brombeerbestände, an erster Stelle stehen. Einzelsträucher und kleine Strauchgruppen von den hier standortgerechten Arten Hundsrose, Weißdorn, Hartriegel und Schlehe sollen aber belassen werden. Weiterhin ist eine der Vegetationsentwicklung angepasste Pflege zur Stabilisierung und dauerhaften Etablierung der standorttypischen Arten notwendig. Zur Verbesserung der Lebensbedingungen der dort vorkommenden Reptilien, von denen Schlingnatter und Zauneidechse als "streng zu schützende Art" in den Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen wurden, sollen auf den gehölzfreien Bereichen zusätzliche Biotopstrukturen in Form von Sand- und Feinkieshaufen, Steinhaufen, Holzstapeln, Haufen aus Rindenmulch, Baumstümpfe und Stammabschnitte eingebracht werden. Teile des jährlich anfallenden Mähgutes sollen in zwei bis drei Haufen auf der Fläche verbleiben. Entlang der Gehölzränder sollen stellenweise Altgrasstreifen und -inseln belassen werden, die nur alle zwei bis drei Jahre gemäht werden. Für die Zauneidechsen sind vegetationsfreie, lockere, gut grabbare Substrate wie Sandhaufen als Eiablageplätze unbedingt notwendig. Diese Strukturen bieten aber auch einer Vielzahl von Insekten der Magerstandorte geeignete Lebensbedingungen. Die übrigen Strukturen dienen den verschiedenen Reptilien als "Sonnenplätze" oder als Rückzugs- und Überwinterungsquartiere.

Die Flurstücke 35/23 – 38/23 liegen südwestlich anschließend an diese Fläche im Talgrund und sind Teil der sogenannten "Mailbornwiesen". Die Flächen wurden früher zeitweise als Pferdeweide genutzt, liegen aber auch seit einigen Jahren brach. Auf Flurstück 35/23 herrscht eine noch relativ artenreiche, stark ruderalisierte Fettwiese vor, während die Flurstücke weiter westlich ebenfalls fast vollständig mit Brombeeregebüsch und begleitenden Brennnesselfluren mit Klettenlabkraut und Zaunwinde überwachsen sind. Die früher hier typischen Frisch- und Feuchtwiesenarten sind zwischen diesen ruderalen Hochstauden und den Brombeeren nur noch vereinzelt zu finden. Stellenweise dringt auch der Sachalin-Knöterich auf die noch vorhandenen Wiesenflächen vor.

Einige vorkommende Arten sind:

Frauenmantel	-	<i>Alchemilla vulgaris</i>
Engelwurz	-	<i>Angelica sylvestris</i>
Glatthafer	-	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Gemeine Kratzdistel	-	<i>Cirsium vulgare</i>
Schierling	-	<i>Conium maculatum</i>
Zaunwinde	-	<i>Convolvulus sepium</i>
Knäuelgras	-	<i>Dactylis glomerata</i>
Wurmfarn	-	<i>Dryopteris filix-mas</i>
Wiesenschwingel	-	<i>Festuca pratensis</i>
Mädesüß	-	<i>Filipendula ulmaria</i>
Hohlzahn	-	<i>Galeopsis tetrahit</i>
Klettenlabkraut	-	<i>Galium aparine</i>
Wiesenlabkraut	-	<i>Galium mollugo</i>
Wiesen-Storchschnabel	-	<i>Geranium pratense</i>
Stinkender Storchschnabel	-	<i>Geranium robertianum</i>
Bärenklau	-	<i>Heracleum sphondylium</i>
Rohrglanzgras	-	<i>Phalaris arundinacea</i>
Wiesenlieschgras	-	<i>Phleum pratense</i>
Kriechender Hahnenfuß	-	<i>Ranunculus repens</i>
Himbeere	-	<i>Rubus idaeus</i>
Krauser Ampfer	-	<i>Rumex crispus</i>
Stumpfbältriger Ampfer	-	<i>Rumex obtusifolius</i>
Großer Wiesenknopf	-	<i>Sanguisorba officinalis</i>
Wiesen-Bocksbart	-	<i>Tragopogon pratensis</i>
Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i>
Zaunwicke	-	<i>Vicia sepium</i>

Auch hier sollen die Flächen entbuscht und durch zweimalige Mahd/Jahr wieder in den Zustand einer extensiv genutzten, artenreichen Fettwiese mit feuchteliebenden Arten überführt werden.

Insgesamt umfassen diese Maßnahmen 6.250 qm Magerwiesenbereiche, die durch zusätzliche Strukturen zur Verbesserung der Lebensbedingungen geschützter Reptilien weiter aufgewertet werden, und 2.932 qm Fettwiese/Feuchtwiese. Durch die Einzigartigkeit des größten Teils der wieder zu schaffenden Flächen, ihren Artenreichtum und ihre Lage zwischen Grünland, Streuobstwiesen, feuchteliebenden Hochstaudenfluren, ehemaligen Gärten, Hecken und Wald stellen sie Biotoptypen dar, die im Gebiet der Stadt Bad Soden unbedingt "wiederbelebt" und weiterentwickelt werden sollten.

Durch diese Maßnahmen kann der Verlust an Biotopflächen weitgehend kompensiert werden, insbesondere bei Beachtung der Insellage des Bereichs "Unterer Schellberg".

PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGS-PFLICHT

Gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt kein UVP-Pflichtiges Vorhaben vor. Der Prüfwert von 20.000 qm überbaubare Fläche wird zudem nicht erreicht.

MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Baugebiet ist nur geringfügig über zusätzliche Fußwege bzw. Leitungsrechte auf privaten Grundstücken zu erschließen. Die Erschließungsmaßnahmen und evtl. Ersatzmaßnahmen werden für den überwiegend unbebauten Bereich entlang der Straße Unterer Schellberg (Kanalisation/Energieversorgung) durch den Bauträger bzw. dessen Rechtsnachfolger nach Vorgaben dieses Planes bzw. der Stadt Bad Soden am Taunus erbracht und nach Fertigstellung an die Stadt übergeben. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden aufgrund der Reduzierung des Bebauungsplangebietes nicht notwendig.

Baugrund/Geotechnisches Gutachten

Auf das Geotechnische Gutachten zum Baugebiet Unterer Schellberg vom Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg vom Dezember 1999 Az. 01 98 29, wird verwiesen.

Nachfolgend wird auszugsweise die Schlussbemerkungen des Gutachtens wiedergegeben, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten nur in seiner Gesamtheit verbindlich und für einzelne Baumaßnahmen fortzuschreiben ist:

Das vorliegende Gutachten untersucht die Bebaubarkeit des Baugebietes südlich des unteren Schellbergs/Dreilindenstraße in Bad Soden als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 36.

Generell kann einer Bebaubarkeit des untersuchten Geländes zugestimmt werden, wenn die im Gutachten aufgeführten Ausführungsempfehlungen beachtet werden. Eine Bebauung ist ebenso wie im hangoberen als auch hangunteren Bereich bei gleichen oder vergleichbaren geologischen Verhältnissen, wie aus umfangreichen geotechnischen Untersuchungen des IfG bekannt, möglich.

Bei der vorliegenden Bebaubarkeitsstudie handelt es sich um eine allgemeine Untersuchung. Für die geplanten Einzelbauvorhaben ist jeweils eine bauwerksspezifische Begutachtung, nach vorausgegangener Baugrunduntersuchung anfertigen zu lassen, um in enger Abstimmung zwischen Bauwerksplaner und Bodengutachter die jeweils technisch einwandfreie Gründungsart und Bauwerksausbildung festzulegen. Alle Standsicherheitsanforderungen sind nachzuweisen. Die geotechnischen Berichte sind nach DIN 4020 für Einzelbauwerke aufzustellen. Es gilt die Bauwerkskategorie II. In schwierigen Fällen oder bei einer gerechtfertigten Überprüfung vorliegender geotechnischer Einzelberichte sind Baugrundinstitute heranzuziehen, die beim Institut für Bautechnik in Berlin geführt werden.

Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich und für Einzelbaumaßnahmen fortschreiben zu lassen.