

Begründung gem. § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Bad Soden am Taunus, Stadtteil Neuenhain mit der Kurzbezeichnung "In der Lotterbach"

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aus der Notwendigkeit eines Tennisplatzdefizites in der Stadt Bad Soden am Taunus - Bad Soden verfügt über zwei Tennisvereine mit insgesamt 550 Mitgliedern, 250 weitere stehen auf der Warteliste des Tennisclubs Blau-Weiß, weitere 100 auf der Warteliste des Vereins in Altenhain bei einer Tennisanlage mit sieben Plätzen, sämtliche im Stadtteil Neuenhain in der Anlage am Sauerborn, was einem Defizit von acht Plätzen entspricht und u.a. auch daraus resultiert, daß durch den Bau des neuen Kurhauses drei Tennisplätze weggefallen sind - verfolgt der vorliegende Bebauungsplan Nr. 46 "In der Lotterbach" das Ziel, die im Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes für dieses Gebiet ausgewiesenen Grünflächen als Sportanlagenerweiterung auszuweisen.

Die Standortwahl begründet sich zum einen aus der im Anschluß vorhandenen Sportanlage mit vier Tennisplätzen und einem Clubhaus, zum anderen aus den Bemühungen, eine ökonomisch und ökologisch vertretbare Lösung zu finden. Dieses Bestreben unterstützen die derzeitige Nutzung (Brachland) und die Eigentumsverhältnisse. Alle für die Tennisanlagenerweiterung notwendigen Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Bad Soden am Taunus.

Der Plan leitet sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes von 1981 ab und ist in seiner vorliegenden Ausführung gleichzeitig Landschaftsplan gem. § 9 BBauG und § 4 Hess. Naturschutzgesetz.

Der Geltungsbereich wurde zur Sicherstellung und Erhaltung der wichtigen und reizvollen Sukzessionsflächen über den für die eigentliche Planung notwendigen Rahmen hinaus festgelegt. Da nach der vorgezogenen Beteiligung im 2 (5)-Verfahren nach BBauG eine eindeutige Abgrenzung von landwirtschaftlicher Nutzung und Sukzessionsflächen gefordert wurde, mußte ein Teilbereich, der nur in landwirtschaftlicher Nutzung steht, aus dem Geltungsbereich genommen werden, da sonst für diesen Teil die Gefahr des "Negativ-Bebauungsplanes" bestünde.

2. Verfahrensstand

Dem Aufstellungsbeschluß am 23.06.1981 folgte nach Erstellung des Entwurfs für das Planungsgebiet der Beschluß zur Form der öffentlichen Anhörung entsprechend § 2 a Abs. 2 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.03.1982, die in Form einer Bürgerversammlung am 29.04.1982 stattfand. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG wurde in der Zeit vom 11.05.1982 - 28.06.1982 durchgeführt.

Aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich für den Planbereich maßgebliche Änderungen.

Der Geltungsbereich wurde - wie bereits erwähnt - im Osten um die nur landwirtschaftliche genutzte Fläche reduziert. Die Zahl der Tennisplätze wurde ebenfalls auf vier Plätze reduziert, was die Verringerung des Stellplatzbedarfes von 24 Stellplätzen auf 16 Stellplätze zur Folge hatte.

Die Verkehrserschließung wurde - entgegen der Planung im Vorverfahren - über den Sauerbornweg und den Stenkeruferweg vorgesehen, was zum einen das Landschaftsbild weniger beeinträchtigte, zum anderen keinen weiteren Gefahrenpunkt an der L 3015 darstellte und zudem erhebliche Kostenreduzierung bedeutete.

Die öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG, die nach dem Stadtverordnetenbeschluss vom 29.10.1982 in der Zeit von 24.11.1982 - 23.12.1982 stattfand, erbrachte insbesondere wegen der Verkehrserschließung Bedenken und Anregungen vorwiegend der durch den Bebauungsplanentwurf teilweise betroffenen Anlieger.

Nach eingehender Diskussion ist man zu der Auffassung gelangt, daß eine ausgebaute Erschließungsstraße bis zur Tennisanlage und die Anordnung von Stellplätzen im Bereich der Tennisanlage nicht zwingend notwendig sind.

Daher beschloß der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus in seiner Sitzung am 29.03.1983 die eingeschränkte Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange mit dem Ziel, nunmehr den vorhandenen "Stenkeruferweg" als Wirtschaftsweg mit einer max. Breite von 3,50 m auszubauen, der auch als Fuß- und Radweg benutzbar wird, auf die Stellplätze im Bereich der Tennisanlage zu verzichten, so daß für die Benutzung der Tennisanlage die vorhandenen Stellplätze im Sauerborn in Anspruch genommen werden.

Mit der Reduzierung der Straßenbreite von 4,75 m auf einen Wirtschaftsweg von 3,50 m entfällt auch das geplante Begleitgrün, so daß die vorgesehene Fläche von 6,25 m Verkehrsfläche auf nunmehr 4,0 m reduziert wird.

Der Weg dient somit nur noch der Erschließung der auf der Westseite gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie als Fuß- und Radwegverbindung vom Ortsteil Neuenhain, der Stadt Bad Soden über die Sportanlage hinaus in den Bereich des Sauerborn-Waldes.

Die eingeschränkte Beteiligung berücksichtigte somit soweit möglich, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Eine Planänderung ergab sich durch die eingeschränkte Beteiligung nicht.

3. Übergeordnete Planungen

Der Planbereich liegt südöstlich des Stadtteils Neuenhain. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhain von 1971 sind Teile des Geltungsbereichs als Grünfläche (Gesamtsportanlage) und Teile als Acker-, Wiesen- und Weideland ausgewiesen. Der Flächennutzungsplanentwurf des Umlandverbandes von 1981 sieht für die gesamte Geltungsbereichsfläche Grünfläche (Sportanlagen mit überwiegend unbefestigten Oberflächen) vor.

4. Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplanentwurf soll im Rahmen der städtebaulichen Vorschriften Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung sowie im Rahmen des Hess. Naturschutzgesetzes die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die landschaftspflegerischen Notwendigkeiten gewährleisten. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind beachtet.

5. Art und Maß der Nutzung

Die öffentliche Grünfläche wird in dem nicht bebauten Bereich als Sportererweiterungsfläche festgelegt. Dabei sind vier Tennisplätze mit einer Spielfeldgröße je Platz von 18,27 x 36,57 m mit Tennenbelag vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen im Rahmen der ausgewiesenen Baugrenzen, die gegenüber dem Vorentwurf erheblich reduziert wurden, zulässig.

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird als Sukzessionsfläche ausgewiesen; lediglich Teilbereiche sind als landwirtschaftliche Fläche bzw. öffentliche Grünfläche dargestellt.

Zur Regenrückhaltung ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Retentionsraum mit Schilf und Großeggen von ca. 460 cbm Fassungsvermögen ausgewiesen. Die Festlegung des Großteils des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche dient dem Schutz und der Pflege der Landschaft, die daher vorwiegend als Grünland zu bewirtschaften ist. Die landschaftliche Einbindung der Anlage und die Hervorhebung des natürlichen Landschaftsbildes (Tallandschaft) sowie die Einbindung durch Einpflanzung standortgerechter Gehölze sind vornehmlich Aufgaben des vorliegenden Planentwurfes.

6. Verkehrerserschließung

Wie bereits dargelegt, erfolgt die Anbindung der Tennisplatzanlage - entgegen der Planung im Vorverfahren - über den Sauerbornweg und den Stenkeruferweg, wobei die Erschließung für den Individualverkehr am Parkplatz der "Sauerborn-Sportanlage" endet. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung wird die vorgesehene Erschließungsstraße im Bereich des Stenkeruferweges aus der Planung genommen und lediglich ein 3,50 m breiter Wirtschaftsweg vorgesehen. Ebenso entfallen die vorgesehenen Stellplätze im Bereich der Tennisanlage, so daß lediglich eine Fahrrad- und Fußwegerschließung der Tennisplätze im Bereich zwischen dem Sauerborn-Parkplatz und der Tennisanlage vorgesehen ist.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Durch die Oberflächenversiegelung anfallendes Oberflächenwasser wird in einem Retentionsraum gesammelt. Damit ist die gebietsbezogene Regenrückhaltung gewährleistet.

Die für die Gesamtplanung benötigten Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Bad Soden am Taunus. Für die Verkehrerserschließung ist geringfügiger Grunderwerb erforderlich. Wasser- und Stromversorgung sind vorhanden. Abgesehen von den Kosten für die Realisierung der Tennisplätze sind für die Erschließung ca. DM 200.000,- aufzuwenden, die mit Haushaltsmitteln finanziert werden.

Bad Soden am Taunus, den 10.05.1983
61/110 Ho/fw


(Menze)
1. Stadtrat