Anlage 4

E N T W U R F

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 A "An der Sandwiese" der Stadt Bad Soden am Taunus

I N H A L T

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1) Rechtsgrundlagen
2) Änderungsbeschluß
3) Räumlicher Geltungsbereich
4) Bisheriges Planungsrecht
5) Regionaler Raumordnungsplan
6) Flächennutzungsplan
7) Verkehrsrahmenplan
8) Derzeitige Nutzung
9) Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

II. Landschaftsökologische Grundlagen

1) Geologie und Boden
2) Potentielle natürliche Vegetation
3) Vegetationsbestand

II A.
1) Bestandsanalyse und landschaftsplanerisches Ziel
2) Private Grünflächen - Hausgärten
3) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
4) Eingriffsauswirkungen / Ausgleichsplanung

III. Anlaß und Zielsetzung des Bebauungsplanes

a) Entwicklung des Plangebietes zu einem verkehrsberuhigten Wohnquartier
b) Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten
c) Neubebauung des VDO-Geländes
d) Maßvolle bauliche Verdichtung des Bestandes
e) Städtebauliche Betonung des Ortseingangsbereiches
f) Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes
g) Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs im Planbereich

IV. Inhalt des Bebauungsplanes

1) Art der baulichen Nutzung
2) Maß der baulichen Nutzung
3) Bauweise
4) Nicht überbaubare Flächen und Nebenanlagen
5) Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nutzungen
6) Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgung
7) Öffentlicher Kinderspielplatz
8) Ruhender Verkehr
9) Maßnahmen zum Lärmschutz

V. Durchführung des Bebauungsplanes

1) Bodenordnerische Maßnahmen
2) Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes
3) Bodenfunde
4) Soziale Maßnahmen

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990

2) Änderungsbeschluß

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A "An der Sandwiese" wurde am 27.05.1988 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschlossen.

3) Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus.

Der Geltungsbereich umfaßt überwiegend die Flur 45 sowie Teilbereiche der Fluren 18, 19 und 43. Das Gebiet liegt östlich der Königsteiner Straße und beinhaltet die Straßen Sandwiese, Im Hopfengarten, Am Weißen Rainpfad (westlich), Hauptstraße (oberer Bereich) und Am Schnittelberg. Der genaue Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgelegt.

Der Änderungsbereich ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan um folgende Bereiche erweitert worden:

Flur 45, Flurstück 7/1, 101, 8/3, 8/4, 6 (teilweise), 8/2, 9 (teilweise), 10 (teilweise), 11, 12/4, 13/1, 14/2

Flur 43, Flurstück 192/1 (teilweise)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha sowie eine Höhenlage zwischen 247 m und 279 m über NN.

4) Bisheriges Planungsrecht

Der seit dem 08.09.1976 rechtskräftige Bebauungsplan setzt südlich der Hauptstraße ein allgemeines Wohngebiet, nördlich der Hauptstraße sowie zwischen Königsteiner Straße und Am Schnittelberg ein Mischgebiet fest.

Die maximale Ausnutzung der Grundstücke beträgt bei einer zweigeschossigen Bebauung durchgehend 0,4/0,8; ausgenommen hiervon ist der zentral gelegene Bereich des sozialen Wohnungsbaus (Geschoßwohnungsbau), dessen Ausnutzung bei drei bis vier Geschossen zwischen 0,4/1,0 und 0,4/1,1 liegt. Des weiteren ist für die Fläche der VDO eine max. 4-Geschossigkeit mit einer Ausnutzung von ebenfalls 0,4/1,1 festgelegt.

Insbesondere das Mischgebiet nördlich der Hauptstraße stimmt mit seinen Festsetzungen nicht mehr mit dem Bestand überein und entspricht nicht den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Punkt III); eine Überplanung ist daher erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan verliert mit Inkrafttreten der neuen Festsetzungen seine Gültigkeit.

5) Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan - Planungsregion Südhessen - weist für Bad Soden die Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum aus. Der Planbereich ist als Bestand an Siedlungsflächen dargestellt.

Nördlich des Stadtgebietes verläuft ein regionaler Grünzug (Landschaftsnutzung, Landschaftspflege); das Plangebiet grenzt im Norden an diesen Grünzug. Eine entsprechende Ortsrandgestaltung (Gebäudehöhenstaffelung, Freiflächengestaltung) ist vorgesehen.

Die Neuplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet für die Grundwassersicherung (Wasserschutzzone 3 B - erweiterte Schutzzone).

6) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden am Taunus weist für den Bereich nördlich der Hauptstraße sowie zwischen der Königsteiner Straße und Am Schnittelberg "gemischte Bauflächen" aus; im restlichen Planbereich ist "Wohnbaufläche" dargestellt.

Flächennutzungsplan und angestrebtes städtebauliches Ziel stimmen teilweise nicht überein; da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu ent-

wickeln ist, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen unumgänglich; dieses wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Beabsichtigt ist, die "gemischte Baufläche" nördlich der Hauptstraße in "Wohnbaufläche" umzuändern.

7) Verkehrsrahmenplan

Der Entwurf des Verkehrsrahmenplanes der Stadt Bad Soden am Taunus in der Fassung vom Juli 1988 macht folgende beachtenswerte Aussagen zum Planbereich:

- Knotenpunktgestaltung des Kreuzungsbereiches Königsteiner Straße/Obere Hauptstraße
- Verkehrsberuhigung der Oberen Hauptstraße
- Radwegenetzverknüpfung Zum Schnittelberg/ Königsteiner Straße

Alle Maßnahmen sind im Verkehrsrahmenplan mit kurzfristiger Priorität (0 - 5 Jahre) ausgezeichnet. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Zielvorstellung berücksichtigt diese Vorgaben und trifft Festsetzungen, die die angestrebte Verkehrsentwicklung flankieren und unterstützen.

8) Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet weist hauptsächlich Wohnbebauung auf. In den Randbereichen befinden sich überwiegend freistehende Einzelhäuser (Einfamilienhäuser, teilweise größere Mehrfamilienhäuser) und Reihenhäuser. Der zentrale Bereich ist mit Geschoßwohnungsbauten (drei- bis vier-geschossig) belegt.

Ausnahmen bilden das Betriebsgelände der VDO nordöstlich der Hauptstraße, ein Kfz-Verkaufs- und -Reparaturbetrieb zwischen der Hauptstraße und Am Schnittelberg sowie einige in die Wohnfunktion eingestreute gewerbliche Nutzungen (kleines Taxiunternehmen, Malergeschäft, Tankstelle an der Königsteiner Straße), die jedoch aufgrund ihres geringen Störcharakters mit der Wohnfunktion vereinbar sind.

Die nähere bebaute Umgebung des Planbereiches ist ausschließlich von Wohnnutzung geprägt, deren Bauweise sich von Einfam.-Häusern über freistehende Mehrfam.-Häusern bis zu Reihenhäusern erstreckt.

9) Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird von der Königsteiner Straße tangiert und durch sie direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Da es sich um einen überwiegend bebauten Be-

reich handelt, ist die innere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet.

II. Landschaftsökologische Grundlagen

1) Geologie und Boden

Im Plangebiet liegen Serizitgneis, Grünschiefer und Phyllit vor, die aus der Erdurzeit stammen. Auf ihnen haben sich Ranker-Braunerden oder Parabraunerden gebildet, die meist mittelgründig entwickelt sind. Die Bodenart ist feinsandiger, meist steiniger Lehm.

2) Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes ist ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Die Buche ist dominant, jedoch sind auch Traubeneichen beigemischt. Die folgenden Gehölzarten gehören der potentiellen natürlichen Vegetation an:

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Sandbirke	-	Betula pendula
Schlehe	-	Prunus spinosa
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Weißdorn	-	Crataegus monogyna

3) Vegetationsbestand

Im Bearbeitungsgebiet ist nur eine geringe Anzahl stadtbild- und straßenraumprägender Bäume bzw. Gehölzgruppen vorhanden. Diese befinden sich überwiegend im Bereich der Wohnblockbebauung der Nass. Heimstätte sowie auf dem Grundstück Königsteiner Straße 218.

Am nördlichen Rand des VDO-Geländes reichen auf einer stark geneigten, nordexponierten Böschung die Ausläufer eines Eßkastanienwäldchens mit Birken, Vogelkirschen und Weidenarten an das Bearbeitungsgebiet heran.

In den übrigen Gebieten dominieren - besonders bei den Neupflanzungen - Koniferen; bei den Laubbäumen herrschen Ziergehölze und kurzlebige Arten vor.

II A.

1. Bestandsanalyse und Landschaftsplanerisches Ziel

Bedingt durch die zum Teil neuere Bebauung und dort vorherrschende hohe Bebauungsdichte weist das Gebiet einen Mangel an stadtbildprägendem Großgrün auf, da in diesen Gebieten vorzugsweise Koniferen angepflanzt wurden.

Es muß darauf hingewirkt werden, den Anteil langlebiger Laubbäume zu erhöhen. Die wenigen erhaltenswerten Gehölze sollen definitiv als Bestand festgesetzt werden.

Die im Mittelteil des Planungsgebietes liegende Blockbebauung weist einen hohen Grünflächenanteil auf. Es handelt sich um "Abstandsgrün", das aus Rasenflächen mit einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen besteht.
Die Nutzung dieser Flächen ist nur in beschränktem Maß möglich, da kaum interne Raumbildungen oder Betonungen einzelner Bereiche durch Pflanzungen erkennbar und erlebbar sind.
Durch zusätzliche Anpflanzungen standortgerechter Gehölze sollte eine bessere Gliederung und Durchgrünung des Gebietes und somit eine attraktive Aufenthaltsfunktion bewirkt werden.
Weiterhin kann die Situation durch Maßnahmen wie Fassadenbegrünung und Anlage von Mietergärten, die den Erdgeschoßwohnungen zuzuordnen wären, verbessert werden.
Der Eigentümer ist gegenwärtig mit den Bewohnern der Siedlung im Gespräch, um Nachbesserungen im o.g. Sinne durchzuführen. Um Gestaltungsspielraum zu lassen, wurde auf detaillierte landschaftsplanerische Festsetzungen verzichtet, allerdings werden Rahmenbedingung formuliert (siehe Pkt. II A 2 der Begründung).

Die im Norden des Gebietes an den Außenbereich angrenzenden Ortsränder sind durch die unmittelbar benachbarten Obstbestände und Gehölzflächen gut in die Landschaft eingebunden.
Insbesondere wird auf einen harmonischen landschaftsgerechten Übergang der Neubebauung des jetzigen VDO-Geländes zum Außenbereich Wert gelegt. Der am Nordrand des VDO-Geländes beginnende Böschungsbereich ist als textliche Festsetzung definiert und muß erhalten bleiben. Zusätzlich werden ergänzende Baumpflanzungen sowie Fassadenbegrünungen vorgeschrieben. Die Baukörper passen sich dem Böschungsverlauf an und halten einen Abstand von mind. 5,00 m zur Böschungskante ein (siehe Planzeichnung im Anhang der Begründung).

2. Besondere nichtüberbaubare Flächen

Die besonderen nichtüberbaubaren Flächen gewährleisten eine möglichst zusammenhängende innere Durchgrünung der Baugebiete, da sie - besonders im Bereich der Blockbebauung - Flächen sichern, die nicht durch Bebauung, Nebenan-

lagen, Stellplätze, usw. in größerem Umfang beeinträchtigt bzw. zerschnitten werden. Lediglich Kleinkinderspielplätze, Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen sowie Gebäude bis 5 m² Grundfläche als Nebenanlagen sind zulässig.

Im Neubaugebiet der VDO werden notwendige Wegeflächen mit nichtversiegelnder Wegedecke angelegt.
Durch zusätzliche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der möglichen Anlage von Gärten, die den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet werden könnten, wird eine erkennbare Gliederung und Raumaufteilung dieser Flächen erreicht und der Anteil des kleinklimatisch besonders bedeutenden und stadtbildbestimmenden Großgrüns erhöht.
Um Gestaltungsspielraum zu lassen, werden Baumstandorte nicht definitiv festgeschrieben, jedoch sind Aussagen über die Anzahl der anzupflanzenden Bäume verbindlich festgesetzt.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen im Bereich des Spielplatzes an der oberen Hauptstraße und am nördlichen Ortsrand sollen mit standortgerechten Gehölzen so befestigt werden, daß ein Bedeckungsgrad von 60 % erreicht wird. Die Pflanzung soll differenziert und gegliedert angelegt werden. Im Norden des ehemaligen VDO-Geländes stellen sie einen Übergang zu den angrenzenden Gehölzbeständen dar.

Entlang der Königsteiner Straße wird eine Baumreihe vorgeschrieben, um einen alleeartigen Charakter der ausgesprochen geradlinig verlaufenden Straßenführung zu erhalten und den Randbereich intensiv einzugrünen.
Der als "Ortseingang" bezeichnete Bereich Königsteiner Straße/Ecke Hauptstraße wird von Bäumen platzartig eingefaßt; weitere Baumpflanzungen sind hier textlich fixiert und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

4. Eingriffsauswirkung / Ausgleichsplanung

Mit Ausnahme des ehemaligen VDO-Geländes und der Eckbebauung Königsteiner Straße/Hauptstraße sind im Plangebiet keine größeren baulichen Maßnahmen zu erwarten, die Eingriffe und Bodenversiegelungen im nennenswerten Umfang zur Folge hätten.
Das VDO-Gelände ist zur Zeit großflächig versiegelt. Eine Bilanzierung der Flächen macht deutlich, daß der Anteil der unversiegelten, bepflanzten oder gärtnerisch angelegten Flächen gegenüber dem jetzigen Bestand deutlich erhöht wird.
Neben der Neubebauung des VDO-Geländes werden einige Baulücken sowie rückwärtige Grundstücksbereiche im südöstlichen Planbereich bebaut werden können. Da kaum Gehölzbestand auf diesen Freiflächen vorhanden ist (Konfiren, Ziergehölze, vereinzelte Obstbäume) und der Verlust dieser Bestände durch die festgeschreiben, neu

anzupflanzenden Gehölze mehr als ausgeglichen wird, wird in diesen Fällen auf eine landschaftsplanerische Bilanzierung verzichtet worden.
Der Versiegelung des Bodens wird durch Festsetzungen zur Rückhaltung des Regenwassers sowie zur wasserdurchlässigenGestaltung von Wegen und Stellplätzen etc. entgegengewirkt.
Auf den südöstlichen, rückwärtig bebaubaren Bereichen sind Grundstücksgrößen von mind. 500 m² festgesetzt, um eine übermäßige Ausnutzung zu unterbinden. Bei einer max. Überbauung von 30 % sind im Höchstfall 4 Gebäude mit einer Grundfläche von max. 150 m² möglich. Ausgleichsregelungen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Bauleitplanerische Aussagen als Ausgleichsregelung über das getroffene Maß hinaus werden in diesem Fall nicht für erforderlich gehalten.

Flächenbilanz Ehemaliges VDO-Gelände

Bestand

Gehölzpflanzung aus überwiegend heimischen Gehölzen	860 m²	4,6 %
Ziergehölze und Koniferen	960 m²	5,2 %
Rasenflächen	1.360 m²	7,3 %
Obstwiese	1.050 m²	5,6 %
Grünfläche	800 m²	4,3 %
versiegelte Flächen	13.590 m²	73,0 %
Gesamtfläche	18.620 m²	100,0 %

Planung

Spielplätze mit Pflanzflächen	2.500 m²	13,4 %
Verkehrsflächen gepflastert	1.205 m²	6,4 %
zu erhaltende Gehölzfläche - heimische Gehölze	700 m²	3,8 %
Baugrundstücke		
- überbaubare Fläche	5.685 m²	30,5 %
- Gehölzfläche	1.365 m²	7,4 %
- Sonstige Grünflächen	5.460 m²	29,4 %
- Sonstige Grundstücksfläche	1.705 m²	9,1 %
Gesamtfläche	18.620 m²	100,0 %

FAZIT:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind 13.590 m² (73 %) als versiegelt zu bezeichnen. Nach der Neuplanung wird die versiegelte Fläche max. 6.890 m² betragen. Somit wird eine Fläche von 6.700 m² zukünftig entsiegelt werden.

Insgesamt wird somit die Gesamtsituation des Planbereiches - trotz teilweiser Neubebauung - auch in landschaftsplanerischer Hinsicht nachhaltig verbessert.

III. Anlaß und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

a) Entwicklung des Plangebietes zu einem verkehrsberuhigten Wohnquartier

Das Gebiet hat sich in den letzten Jahren zu einem eigenständigen Wohnbereich entwickelt. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen (Ausschluß des Durchgangsverkehrs, Vermeidung von "Schleichverkehr"), die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes sowie Verbesserung der Qualität des Städtebaus soll der Planbereich insgesamt aufgewertet und zu einem verkehrsberuhigten Wohnquartier mit eigenständigem Charakter weiterentwickelt werden.

b) Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten

Das nördlich der Oberen Hauptstraße gelegene Mischgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Diese Tatsache soll bauleitplanerisch durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes festgeschrieben werden. Da die bisherigen Aussagen des Bebauungsplanes relativ allgemein gehalten sind, sind weitere Festsetzungen vorgesehen, die einen geordneten Städtebau gewährleisten und insbesondere die Anpassung der noch vorhandenen Baulücken an die Umgebung ermöglichen.

c) Neubebauung des VDO-Geländes

Das ca. 18.000 qm große VDO-Gelände wird - nach Aufgabe der jetzigen gewerblichen Nutzung - zukünftig städtebaulich disponibel sein. Lage und Umgebung des Grundstückes sind für eine erneute gewerbliche Nutzung ungeeignet; beabsichtigt ist auf diesem Gelände zukünftig Wohngebäude zu errichten. Dadurch soll auch dem erhöhten Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Flächensparendes Bauen in Verbindung mit attraktiver Architektur sind erklärtes Ziel des Bebauungsplanes. Der Verlust an Gewerbefläche wird durch die Neuausweisung des Misch- und Gewerbegebietes Königsteiner Straße - am Ortseingang von Bad Soden gelegen - aufgefangen.

d) **Maßvolle bauliche Verdichtung des Bestandes**

Teilweise entspricht die vorhandene Ausnutzung der Grundstücke nicht den Anforderungen, die gegenwärtig an den Städtebau gestellt werden. Insbesondere ist der im neuen Baugesetzbuch geforderte "schonende Umgang" mit Grund und Boden oftmals nicht gegeben (kleine Baufenster auf großen Grundstücken). Da die flächenmäßige Ausdehnung des Bad Sodener Siedlungsgebietes weitgehendst abgeschlossen ist, wird durch die neuen Festsetzungen eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Bestandes ermöglicht.

e) **Städtebauliche Betonung des Ortseingangsbereiches**

Die stadtbildprägende Lage des Eckgrundstückes Königsteiner Straße/Hauptstraße soll zukünftig besser zur Geltung gebracht werden. Beabsichtigt ist die Errichtung zweier höhenmäßig gestaffelter Gebäude mit repräsentativem Charakter; dieses findet seinen Niederschlag in differenzierter Festsetzung zur Geschoßzahl. Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschoße kann in einem untergeordneten Teilbereich (max. 1/3 der zulässigen GRZ) um 1 Vollgeschoß überschritten werden, um innerhalb des Gebäudekomplexes eine Dominante zu ermöglichen.

f) **Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes**

Zwei vorhandene öffentliche Spielplätze in Neuenhain können sowohl größenmäßig als auch lagemäßig den örtlichen Bedarf nicht decken. Bereits im bestehenden Bebauungsplan war eine öffentliche Spielfläche auf dem Grundstück des VDO-Geländes vorgesehen. Bisher konnte dieser Spielplatz nicht realisiert werden, da eine flächenmäßige Reduzierung des Betriebsgeländes nicht möglich gewesen ist. Nunmehr soll bei der Neubebauung des Grundstückes die Errichtung eines ca. 2.300 qm großen öffentlichen Spielplatzes vorgenommen werden.

g) **Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs im Planbereich**

Insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaues sind größere Stellplatzdefizite festzustellen. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten sind daher in den Randbereich der Wohnsiedlung vorgesehen.

IV. Inhalt des Bebauungsplanes

1) **Art der baulichen Nutzung**

Mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Von den in einem WA zulässigen Nutzungen werden Sportanlagen ausgeschlossen; Sportanlagen sind mit der angestrebten und teilweise bereits vorhandenen Bebauungs-

dichte sowie dem Wohncharakter des Gebietes nicht in Einklang zu bringen, da sowohl Lärmimmissionen als auch gebietsfremder Verkehr erzeugt werden.

Im Nordwesten des Planbereiches ist ein kleineres Mischgebiet ausgewiesen. Die Existenz des in diesem Bereich ansässigen Kfz-Verkaufs- und Reparaturbetriebes ist damit gesichert; gleichzeitig ist die Möglichkeit eröffnet, dort eine Wohnnutzung zu entwickeln. Konflikte zwischen der jetzigen Nutzung und der umgebenden Wohnnutzung sind aufgrund des geringen Störcharakters des Betriebes nicht zu erwarten. Eine gewerbliche Neunutzung muß sich den Belangen des Wohnens unterordnen.

In dem Mischgebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke gleichfalls nicht zulässig; ausgeschlossen werden ebenfalls - auch als Ausnahme - die zulässigen Vergnügungsstätten. Beide Nutzungsarten sind als Lärmemittenten anzusehen und erzeugen ortsfremden Verkehr; damit würden sie den angestrebten Entwicklungszielen zuwiderlaufen.

Möglichkeiten zur Errichtung von Vergnügungsstätten sind in der Bad Sodener Kernstadt - insbesondere im Bahnhofsbereich - gegeben. Dem Grundsatz der Gewerbefreiheit ist somit genüge getan.

2) Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährt dem Bestand Erweiterungsmöglichkeiten in städtebaulich vertretbarem Umfang.

Dachgeschosse werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl - entsprechend der Intension der aktuellen Baunutzungsverordnung - nicht angerechnet. Diese Vorschrift ist in erster Linie darauf ausgerichtet, den bereits ansässigen Bewohnern Erweiterungsmöglichkeiten im Dachraum zu verschaffen; weniger beabsichtigt ist die Schaffung von neuen Wohnungen innerhalb des Bestandes.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf das Regulativ der Stellplatzsatzung, wonach für jede Wohneinheit zusätzlich Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden sollten, was insbesondere auf den bereits intensiv genutzten Grundstücken (überwiegend Reihenhausbebauung) durch die definitive Festsetzung von Garagen und Stellplatzflächen eine weitere Verdichtung durch neue Wohneinheiten ausschließt.

Städtebauliches Leitbild für die Neubebauung ist flächensparendes Bauen bei hohen qualitativen Anforderungen an den Städtebau und die Architektur. Hierdurch soll einerseits dem erhöhten Wohnungsbedarf Rechnung getragen werden, andererseits wird die Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden.

Zwingende Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden jeweils dort vorgesehen, wo homogene Bestandsstrukturen eine An-

passung erfordern bzw. bestimmte städtebauliche Ziele verfolgt werden. Im Bereich des jetzigen VDO-Geländes ist eine Staffelung der Geschoßigkeit beabsichtigt, die - beginnend an der Hauptstraße - die gegenüberliegende viergeschossige Bebauung aufnimmt und zur benachbarten Bebauung als auch zum Ortsrand sukzessive bis auf zwei Geschosse bzw. drei Geschosse zurücknimmt. Eine weitere Staffelung von Gebäudehöhen ist im Bereich des Eckgrundstückes Königsteiner Straße 218 vorgesehen; der zentrale Bereich des Gebäudekomplexes wird gegenüber den Randbereichen leicht erhöht (max. ein zusätzliches Vollgeschoß), um die Ortseingangssituation städtebaulich hervorzuheben. Eine maximal eingeschossige Bebauung ist in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der vorhandenen Bebauung an der Taunusstraße bzw. Königsteiner Straße im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 qm. Eine übermäßige Ausnutzung des jetzigen Gartenlandes bzw. die Entstehung überdimensionierter Baukörper soll dadurch unterbunden werden; gleichzeitig wird die Vernetzung im Grünbereich unterstützt.

Dem im Zentrum des Plangebietes gelegenen Geschoßwohnungsbau (sozialer Wohnungsbau) werden Erweiterungsmöglichkeiten im Dachraum eingeräumt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können durchgängig maximal vier Vollgeschosse plus Dachgeschoß errichtet werden. Dieses ist jedoch nur vollziehbar, wenn die Stellplatzfrage auf dem Grundstück geklärt ist. Da bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Defizite des ruhenden Verkehrs festzustellen sind, wird nur in Einzelfällen der Ausbau von Dachgeschossen zu selbständigen Wohneinheiten möglich sein. (Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs siehe IV. Nr. 8)

Da auf dem jetzigen VDO-Gelände zukünftig Geschoßwohnungsbau in relativ verdichteter Bauweise ermöglicht wird, unterliegen die verbleibenden Freiflächen einem besonderen Schutz und werden von Stellplätzen weitgehenst freigehalten. Um Anreize zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu geben, sieht der Bebauunsplan in diesem Fall die Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl um ein im Textteil definiertes Maß vor.

3) Bauweise

Im Plangebiet ist durchgängig die offene Bauweise festgesetzt. Zuschnitt der Baufenster, Vorgabe der Firstrichtung sowie maximale Trauf- und Firsthöhen und Angaben zur Dachform und Dachneigung gewährleisten einen geordneten Städtebau. Die Anordnung der Baukörper im Neubaubereich der VDO ist vordringlich darauf ausgerichtet, kleinräumige intime Bereich zu schaffen und dadurch soziale Kontakte und Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnbereich zu fördern.

Einschränkungen der Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser) sind dort vorgenommen worden, wo bereits ein einheitliches Bebauungsbild vorhanden ist bzw. eine übermäßige Bebauung von Grundstücken ausgeschlossen werden soll (rückwärtige Bebauung).

Teilweise werden von vorhandenen Gebäuden des Geschoßwohnungsbaues Gebäudelängen von mehr als 50 m erreicht; da es sich trotzdem um Einzelgebäude handelt, wird hier eine abweichende Bauweise - die durch die Größe der Baufenster begrenzt wird - ermöglicht. Das Gleiche gilt für einen Gebäudekomplex des neu zu bebauenden VDO-Geländes; hier werden Einzelbaukörper mit einer max. Länge von 70 m entstehen können, um die Ausnutzung der Grundstückfläche zu optimieren.

4) Nicht überbaubare Flächen und Nebenanlagen

Die Festsetzung "besondere nicht überbaubare Fläche" schränkt die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen/Garagen weitgehendst ein; diese Freiflächen sollen von baulichen Anlagen überwiegend freigehalten werden, da die umgebende Bebauung (Geschoßwohnungsbau) bereits relativ stark verdichtet ist. Zulässig ist in diesen Gebieten die Unterbauung der Freiflächen durch Tiefgaragen sowie die Einrichtung von Zuwegungen zu Gebäudeingängen, kleineren Nebengebäuden und Kleinkinderspielplätzen.

In den verbleibenden Gebieten sind Nebenanlagen entsprechend den Ausführungen des § 14 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5) Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nutzungen

Bauleitplanung in überwiegend bebauten Gebieten bedeutet in der Regel, daß der bauliche Bestand sowie die ausgeübten Nutzungen in Teilbereichen nicht den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes entsprechen. Genehmigte Gebäude und Nutzungen genießen daher Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen nicht entsprechen. Die Festsetzungen entfalten ihre Wirkung erst bei einer Neubebauung bzw. Nutzungsänderung.

6) Ver- und Entsorgung sowie Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind überwiegend bereits vorhanden. Zusätzlich vorgesehen ist eine Erschließungsstraße für die Bebauung des VDO-Geländes. Da es sich ausschließlich um eine innere Erschließung handelt, ist eine gemischte Verkehrsfläche ausreichend, die als Wohnbereichsstraße ausgebaut wird.

Die Straße Am Schnittelberg wird - wie bereits im Entwurf zum Verkehrsrahmenplan empfohlen - durch eine fußläufige Verbindung mit der Königsteiner Straße verbunden.

Die Erschließung der unter Punkt IV. Nr. 3) genannten Einzelgebäude auf den Hinterliegergrundstücken erfolgt nicht über öffentliche Verkehrsflächen (mit Ausnahme einer teilweisen fußläufigen Anbindung). Vergleichbare Bebauungssituationen in der Nachbarschaft werden über Baulasten/Grunddienstbarkeiten geregelt. Grundsatz der Überplanung dieser Bereiche ist nicht die Herbeiführung von Bebauung, sondern die Unterbindung einer - gegenwärtig nach § 34 BauGB möglichen - übermäßigen Bebauung.

Der Entwurf des Verkehrsrahmenplanes sieht verschiedene verkehrsberuhigende Maßnahmen vor (siehe Punkt I. Nr. 7 dieser Begründung). Ziel ist es, den Durchgangsverkehr - der momentan über die Hauptstraße/Kronthaler Straße fließt - aus dem Gebiet herauszuhalten und damit eine Verbesserung der Wohnruhe zu erreichen. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der geplanten Einrichtung eines größeren öffentlichen Spielplatzes zu sehen.

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Umbaumaßnahmen verkehrsberuhigender Art werden im Rahmen der Umsetzung des Verkehrsrahmenplanes in Ausbauplänen konkretisiert.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist als gesichert anzusehen, da es sich um eine Überplanung überwiegend bereits bebauter Gebiete handelt; die hinzukommenden zusätzlichen Belastungen durch Neubauten können von dem vorhandenen Kanalnetz aufgenommen werden.

Zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung werden durch textliche Festsetzungen bodenversiegelnde Faktoren soweit als möglich minimiert; zusätzlich wird die Anlage von Zisternen vorgeschrieben, die es ermöglichen, Regenwasser in dosierter Weise an das öffentliche Kanalnetz abzugeben bzw. Regenwasser für den Hausgebrauch zu verwenden.

7) Kinderspielplätze

Im Ortsteil Neuenhain ist ein Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen festzustellen. Vorhanden ist ein kleinerer Spielplatz am Turnplatzweg (765 qm) sowie ein größerer Spielplatz im Bereich Fuchshohl an der Königsteiner Straße (3.612 qm). Insbesondere der größere Spielplatz ist lagemäßig vom Plangebiet sowie von dem gesamten Bereich nördliche der Königsteiner Straße abgeschnitten und für Kinder nicht gefahrlos zu erreichen; hinzu kommen Immissionen durch die tangierende Königsteiner Straße.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet einen ca. 2.300 qm großen öffentlichen Spielplatz auf dem jetzigen VDO-Gelände einzurichten (Altersgruppe 5- bis 15jährige). Der Spielplatz dient sowohl der Verbesserung der Wohnqualität des gesamten Wohnquartiers als auch als "Bindeglied" zwi-

schen den unterschiedlichen Bebauungsbereichen. Der Spielplatz wird ergänzt durch eine vorgelagerte Platzsituation, deren Realisierung im Zuge der Verkehrsberuhigung der Oberen Hauptstraße vorgesehen wird. Der Platz dient gleichzeitig auch als "Pufferzone" zum Spielplatz.

8) **Ruhender Verkehr**

Es sind unterschiedliche Aussagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen worden, die die heterogenen Strukturen des Planbereiches berücksichtigen. In Gebieten mit verdichteter flächensparender Bauweise werden Tiefgaragen angestrebt; ein kleiner Teil der notwendigen Stellplätze (Besucherstellplätze) kann oberirdisch zugelassen werden (siehe hierzu auch Punkt IV. Nr. 4 dieser Begründung).

In den von Reihenhäusern geprägten Bereichen werden die vorhandenen Stellplatzflächen definitiv festgelegt, um die - meist geringen - Freiflächen zu schonen. Stellplätze und Garagen sind hier auf den nichtüberbaubaren Flächen unzulässig.

Der Bereich des sozialen Wohnungsbaues (Geschoßwohnungsbau) weist größere Stellplatzdefizite auf, da bei der Errichtung der Gebäude (Ende der 50er Jahre) ein geringerer Motorisierungsgrad zugrunde gelegt wurde. Die Wohnsiedlung basiert auf dem städtebaulichen Leitbild der 50er Jahre, des aufgelockerten, gegliederten und durchgrünten Wohnens; die Qualität dieser meist einfachen Wohnungen ist insbesondere durch die Freiflächen zwischen den Gebäuden gekennzeichnet. Der Bebauungsplan weist Flächen in den Randbereichen der Siedlungseinheit aus, die zur Unterbringung der Fahrzeuge geeignet sind (nichtüberbaubare Grundstücksflächen, auf denen Stellplätze, Garagen zuläßig sind) und schließt gleichzeitig oberirdische Abstellflächen auf den verbleibenden Freiflächen aus ("besondere nichtüberbaubare Fläche"). Da der soziale Faktor bei der Überplanung dieses Teilbereiches eine verstärkte Berücksichtigung bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert, ist auf die definitive Ausweisung von Stellplatzflächen verzichtet worden, um dem Eigentümer in Verbindung mit den Anwohnern die Möglichkeit zu geben, eigenständig und unter Berücksichtigung des Kostenfaktors Nachbesserungsmaßnahmen durchzuführen.

Der Bebauungsplan setzt somit lediglich den Rahmen, um städtebaulich nicht wünschenswerte Entwicklungen - in diesem Fall die Inanspruchnahme der attraktiven Freiflächen - zu unterbinden.

9) **Maßnahmen zum Lärmschutz entlang der Königsteiner Str.**

Die vorhandene sowie die neu entstehende Bebauung an der Königsteiner Straße ist durch verkehrliche Lärmemmissio-

nen belastet. Neben dem hohem Verkehrsaufkommen sind das starke Gefälle und die Lichtsignalanlagen ursächlich dafür verantwortlich.

Nach § 50 Bundesemmissionsschutzgesetz sind Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Schallschutz stellt dabei einen wesentlichen Belang dar. Bei Überplanungen von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurde die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Teil I, in der Fassung vom Mai 1987 herangezogen. Die dort aufgeführten Orientierungswerte sollten grundsätzlich eingehalten werden, sind jedoch bei der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB gegebenenfalls zu überschreiten, wenn andere Belange - insbesondere die Erhaltung vorhandener Bebauungsstrukturen - überwiegen. Die aufgrund der Norm vorgegebenen Orientierungswerte liegen in einem allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

Die Verkehrsbelastung der Königsteiner Straße wurde bei der Erarbeitung des Verkehrsrahmenplanes in diesem Abschnitt mit 4.500 Fahrzeugen als durchschnittlicher Tageswert (DTV) angegeben. Die auf Grundlage dieser Fahrzeugmenge nach der DIN ermittelten Lärmimmissionen liegen an der Vorderseite der Gebäude in der Tageszeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) zwischen 65,8 dB (A) und 67,8 dB (A) (je nach Nähe zur Lichtsignalanlage) sowie in der Nachtzeit zwischen 55,3 dB (A) und 57,3 dB (A).

Als Berechnungsgrundlage wurde von einer Stadtstraße mit durchschnittlich gefahrener Geschwindigkeit von 50 km/h sowie einem LKW-Anteil von tagsüber 10 % und nachts 3 % ausgegangen. Die Lärmwerte wurden an der Gebäudevorderseite (vordere Baugrenze) ermittelt. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grunde wurden immissionsortspezifische Vorkehrungen getroffen, d.h. passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Im Bebauungsplan wurden aus diesem Grunde gemäß VDI Richtlinie 2719 Fenster festgelegt, die geeignet sind, eine ausreichende Dämmwirkung zu erzielen, um die im BauGB geforderten gesunden Wohnverhältnisse zu gewährleisten; dieses ist bei Schallschutzfenstern, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen, der Fall. Bei geschlossenen Fenstern wird eine Dämmwirkung von 30 - 34 dB (A) erreicht, so daß die notwendigen Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen erreicht werden können. Die Lärmschutzfenster sind zumindest straßenseitig vorzusehen.

Um dem besonderen Ruhebedürfnis von Schlafräumen zu entsprechen, wird zusätzlich festgeschrieben, daß bei Neubauten die Grundrißgestaltung so zu gestalten ist, daß die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Hingenommen werden muß die erhöhte Belastung des Wohnumfeldes (Balkone, Terrassen, Gärten), da die Orientierungswerte hier nicht eingehalten werden können. Die Anwohner der Königsteiner Straße mußten von jeher mit erhöhten Lärmbelastungen leben. Da den Belangen des Erhaltes der Bestandsstrukturen Vorrang eingeräumt wird, müssen auch die hinzukommenden Neubauten erhöhte Lärmeinwirkungen in Kauf nehmen.

V. Umsetzung des Bebauungsplanes

1) Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bereich des VDO-Geländes wird durch einen einzelnen Bauträger bebaut und erschlossen; die Parzellierung des Geländes wird durch den Eigentümer durchgeführt.

2) Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes

Für die Anlage der Erschließungsstraße einschließlich Kanal / Wasser auf dem neu zu bebauenden VDO-Gelände ist von Gesamtkosten in Höhe von ca. DM 420.000,-- auszugehen. Die Herstellung wird vom Bauträger übernommen. Für den neu zu bauenden Fuß- und Radweg in Verlängerung der Straße Am Schnittelberg sind Kosten in Höhe von ca. DM 6.000,-- zu veranschlagen.

3) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (§ 20 Hess. Denkmalschutzgesetz)

4) Soziale Maßnahmen

Die Bebauungsplanänderung wird sich voraussichtlich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Maßnahmen im Sinne de § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Bad Soden am Taunus, den 15.01.1990
Rs/Ha