

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "HÜBENBUSCH II" DER STADT
BAD SODEN AM TAUNUS, STADTTEIL BAD SODEN, ZUM VER-
FAHREN GEMÄSS § 9 (8) BauGB

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes und schließt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 "Hübenbusch" an. Im Nordwesten wird es durch die Niederhofheimer Straße, im Südosten durch die Verlängerung der Schubertstraße begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 4,05 Hektar.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hübenbusch", beinhaltet die Parzellen 1/4 und 5/3 in der Flur 9, führt entlang der Niederhofheimer Straße, die nicht zum Geltungsbereich gehört. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch die südwestlichen Grenzen der Parzellen 12/1, 13/1, 24 und 47 - alle in der Flur 9 - und im Südosten durch die verlängerte Schubertstraße, die teilweise zum Geltungsbereich gehört, begrenzt.

Anlaß und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Siedlungsflächen, des für die Eigenentwicklung des Stadtgebietes dringend erforderlichen Wohnraumes, geschaffen werden. Darüberhinaus soll der neu geschaffene Wohnraum zu einer Entlastung der angespannten Wohnraumsituation im Rhein-Main-Gebiet führen und der Fortentwicklung des Ortes dienen.

Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschloß im Mai 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hübenbusch II" und im Mai 1980 die Form der Bürgerbeteiligung entsprechend § 2 a Abs. 2 und 3 BBauG in der Form einer Bürgerversammlung.

Nach der Bürgerversammlung, die am 12.06.1980 stattfand, erfolgte die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG in der Zeit vom 31.03.1981 bis zum 11.05.1981.

Da nach heutigen Erkenntnissen im Städtebau und der Verkehrsplanung die Weiterverfolgung des Bebauungsplanentwurfes von 1980 nicht ratsam schien, wurde ein neuer Bebauungsplanentwurf erstellt, für den, aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 30.03.1987, am 28.04.1987 erneut eine Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung stattfand. Aufgrund gestiegener Anforderungen im Städtebau, besonders im Umwelt- und Naturschutzbereich und dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum wurde das, der Bürgerversammlung vorgelegte Konzept weiterentwickelt. Die Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB zum geänderten Konzept fand am 25.03.1991 statt. Die vorgezogene Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.1991 bis 10.04.1991.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB erfolgte nach Stadtverordnetenbeschluss vom 19.02.1992 in der Zeit vom 26.02.1992 bis 24.04.92.

Aufgrund der Auswertung der Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB zur Übernahme inhaltlicher Änderungen notwendig. Die eingeschränkte Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.09.1992 bis 13.10.1992.

Mit Datum vom 25.11.1992 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus den Bebauungsplan Nr. 17 "Hübenbusch II" gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Dem jetzigen Konzept liegen Eingriffs- Ausgleichsflächen, Geschosßbau und verdichteter Einfamilienhausbau zugrunde und ein Konzept, das Stellplätze überwiegend unterirdisch vorsieht.

Übergeordnete Planungen

Im regionalen Raumordnungsplan (RROP) von 1986 ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Siedlungsfläche dargestellt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) des Umlandverbandes Frankfurt von 1987 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbauerweiterungsfläche aus, die geringfügig überschritten wird.

Der Bebauungsplanentwurf folgt den übergeordneten Bauleitplanungen.

Schutzflächen

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich wasserrechtlicher Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet Zone III); die daraus resultierenden bautechnischen Beschränkungen sind unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit zu beachten.

Nutzung der angrenzenden Flächen und Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht nach Nordosten geneigte Fläche mit einer Höhendifferenz von ca. 7,00 m bei einer mittleren Breite von ca. 100 m.

Das Gelände wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt, lediglich im Nordosten befinden sich 2 Obstbaumwiesen.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen

- im Nordosten vorhandene Wohnbebauung (im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise als MI-Gebiet, größtenteils jedoch als WA-Gebiet ausgewiesen),
- im Südosten teilweise Wohnbebauung (im rechtskräftigen Bebauungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen) sowie teilweise Außenbereich,
- im Südwesten Außenbereich, wobei im Abstand von ca. 200 m zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze der regionale Grünzug verläuft,
- im Nordwesten, auf der nordwestlichen Seite der Niederhofheimer Straße, teilweise der Friedhof Bad Soden, sowie teilweise Wohnbebauung (im rechtskräftigen Bebauungsplan als MI-Gebiet ausgewiesen).

Grundzüge der Planung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt grundlegend das Erschließungssystem, die Verteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen, die max. Ausnutzungsziffern, die Geschoszzahlen, die Bauweise, die Ordnung zwischen privaten und öffentlichen Flächen, sowie die notwendigen landschaftsplanerischen Maßnahmen für die Begrünung des Gebietes und den Übergang zur freien Landschaft fest.

Der Bebauungsplanentwurf teilt sich in einen nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Teil. Im nordöstlichen Teil ist eine Reihenhausbauung, die durch Doppelhäuser aufgelockert wird, vorgesehen.

Im nordwestlichen Teil, einer vorhandenen Obstbaumwiese und Sukzessionsfläche, sind ein Teil der nach Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) § 6 (2) geforderten Ausgleichsflächen geplant und eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen, auf der ein Kindergarten errichtet werden kann. Der Neubau eines Kindergartens als Erweiterung der Infrastruktureinrich-

tungen der Stadt Bad Soden am Taunus wird nötig, weil bereits 1993 ca. 43 Kindergartenplätze fehlen werden und eine Überprüfung der vorhandenen Kindergärten auf bauliche Erweiterung negativ verlief. Die Forderung auf Erweitern des Kinderhortangebotes besonders von Eltern aus dem Gebiet "Carlusbaum" verdeutlicht den Handlungsbedarf. Ebenso ist eine Steigerung des Kindergartenplatzbedarfes durch das Baugebiet selbst zu erwarten.

Um der Entwicklung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegenzuwirken und die sozialen Bedürfnisse insbesondere junger Familien zu versorgen, ist der Neubau eines Kindergartens erforderlich. Sowohl von der zentralen Lage als auch von der Verkehrssicherheit eignet sich das am Rande der Sukzessionsfläche ausgewiesene Grabeland besonders gut als Standort für den Kindergarten. Da aus der Umgebung des "Grabelandes" sehr geringe Emissionen zu erwarten sind, ist diese Fläche ausgezeichnet zum Aufenthalt für Kinder geeignet. Um dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege beim Bau eines Kindergartens auf dieser Fläche in einem ausgeglichenen Verhältnis zu wahren, werden gesteigerte Anforderungen an die Einbindung des Baukörpers in die natürliche Umgebung im Bebauungsplan festgesetzt. Dies ist z.B. ein zu begrünendes Dach und die Umstellung des Gebäudes an der Nord-, Süd- und Ostseite mit hochstämmigen Laubbäumen. Weitere Maßnahmen sind das Begrünen der Gebäudeaußenwände und Verwenden ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holzverkleidung).

Im südlichen Teil sind Flächen für Geschoßwohnungsbau, Gemeinbedarf, Tiefgaragen und weitere Eingriffs-/Ausgleichsflächen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Angesichts der Lage des Baugebietes und durch die vorhandene Nachbarbebauung wurde der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Wahrung des in der Nachbarschaft anzutreffenden Gebietscharakters und im Interesse eines besseren Wohnumfeldes sind die für das allgemeine Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Abs. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die gem. § 4 (2) 3 BauGB allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im nordöstlichen Teil wird eine 2-geschossige Bauweise mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 ausgewiesen. Im südlichen Teil wird 3- bis 4-geschossige Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,1 ausgewiesen. Gemäß § 21 a (5) BauNVO kann die Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze, die in Tiefga-

ragen errichtet werden, überschritten werden. Die max. Überschreitung kann bis zu 20 % betragen.

Verkehrerschließung / Stellplätze

Die Erschließung des Baugebietes für den Fahrzeugverkehr erfolgt über eine neuzubauende Straße, die etwa in der Mitte des Plangebietes liegt. Der Ausbau dieser Straße mit senkrechter Anordnung von Stellplätzen und Carports, sowie einer intensiven Durchgrünung des Straßenraumes (Anpflanzen von Bäumen und sonstigem Straßenbegleitgrün) mit einem 2,0 m breiten Pflanzstreifen sorgt für eine verkehrsberuhigte Erschließung.

Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt über eine 6,00 - 7,50 m breite Haupterschließungsstraße an die Schubertstraße und über eine 6,50 m breite Anliegerstraße an die Walter-Kollo-Straße. Die Haupterschließungsstraße erschließt die südlich davon gelegenen Geschossbauten.

Die nördlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Reihen- und Doppelhäuser werden durch einen befahrbaren Wohnweg erschlossen. Zum Abschirmen der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung wird entlang des Wohnweges ein 1,5 m hoher begrünter Sichtschutz vorgesehen.

Der ruhende Verkehr im nordöstlichen Teil ist teilweise auf oberirdischen Stellplätzen oder in Garagen und Carports untergebracht.

Der ruhende Verkehr im südlichen Teil ist überwiegend in erdüberdeckten und zu begrünenden Tiefgaragen untergebracht, zu einem geringen Teil sind oberirdische Stellplätze und Carports vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Südseite der Haupterschließungsstraße sowie bei dem Kindergarten geplant. Die Haupterschließungsstraße endet in einer Wendemöglichkeit.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas ist durch Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern gewährleistet.

Die Wasserversorgung ist gesichert; eine Hauptwasserleitung ist im Baugebiet vorhanden, die teilweise neu in öffentliche Flächen umgelegt werden muß.

Maßnahmen zur Entsorgung sind noch vorzusehen.

Städtebauliche Konzeption

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Reihenhäuser und Hausgruppen oder Doppelhäuser vorgese-

nen. Durch die nördliche Erschließung dieses Gebietes wird eine großzügige, südliche gelegene Grünfläche geschaffen, deren intimer Charakter durch einen 2,0 m breiten dichtbepflanzten Grünstreifen zur Haupteerschließungsstraße hin erhalten bleibt (siehe Verkehrserschließung).

Eine platzähnliche Aufweitung (Anger) der Haupteerschließungsstraße, etwa in der Mitte des Baugebietes, schafft einen zentralen Anger, der durch Gebäude bzw. Pergolen gefaßt ist.

Die Geschossbauten südlich der Haupteerschließungsstraße sind in Gebäudegruppen gegliedert und überwiegend III-geschossig vorgesehen. Zwei direkt am Anger gelegene Baukörper sind IV-geschossig geplant. Im westlichen Teil (am Wendehammer) wird ein Gebädetrakt III- bis IV-geschossig gestaffelt.

Durch den Geschossbau ist eine wirtschaftliche Erschließung gewährleistet. Durch die Stellung der Gebäude in Nord-Süd-Richtung bzw. Ost-West-Richtung ist eine optimale Besonnung und Belichtung gesichert.

Ein schonender Umgang im Landverbrauch ist durch Mischung von Reihenhausbebauung, Doppelhausbau und Geschossbau sichergestellt.

Durch Festlegung von Gebäudestellung, Dachform, Dachneigungen, max. Traufhöhen und Gestaltung der Carports ist eine städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Grünstruktur

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden, vor allem wegen der Lage des Baugebietes im Randbereich der Kernstadt zur freien Landschaft hin, grünordnerische Festsetzungen getroffen. Mit diesen Festsetzungen soll eine, das Stadtbild prägende innere Durchgrünung des Baugebietes - besonders des Straßenraumes - sichergestellt und durch eine standortgerechte Rahmenpflanzung ein weicher Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Darüberhinaus werden zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes sowohl Festsetzungen über die Befestigung von Straßen, Höfen und Stellplätzen getroffen, als auch über die Rückhaltung von Regenwasser (Zisternen).

Detaillierte Aussagen sind den Erläuterungen zum Landschaftsplan des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hübenbusch II", der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Der Beschluß für eine Umlegung gem. § 47 BauGB wurde am 01.03.1988 gefaßt.

Soziale Maßnahmen

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in unmittelbarer Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Menschen, weder in wirtschaftlicher noch in sozialer Hinsicht zu erwarten.

Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes fallen Erschließungskosten in Höhe von DM 2,2 Mio an, die durch Haushaltsmittel zu decken sind.

Bad Soden am Taunus, den 28. Oktober 1992



Dennig
Erster Stadtrat

LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "HÜBENBUSCH II"

ERLÄUTERUNGEN

1.0 LANDSCHAFTSANALYSE

1.1 LAGE UND BEGRENZUNG DES GEBIETES

Das Baugebiet "Hübenbusch" liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt auf einer leicht nach Norden geneigten Hangfläche mit einer Höhendifferenz von etwa 7 m bei einer mittleren Breite von ca. 90 m in einer Höhenlage von 165 m ü. NN im Mittel.

Es wird im Norden von der bestehenden Bebauung an der Walter-Kollo-Straße, im Osten von einem Feldweg in Verlängerung der Schubertstraße, im Süden von Ackerflächen und im Westen von der Niederhofheimer Straße begrenzt.

Parallel zur Südgrenze verläuft in ca. 200 m Abstand der Regionale Grünzug.

1.2 LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN

1.2.1 Naturräumliche Einheiten, Geologie, Boden

Das Gebiet "Hübenbusch" liegt in der Einheit "Nordöstliches Main-Taunus-Vorland", dem Übergang vom Maintal zum Vorder-Taunus.

Das geologische Ausgangsmaterial besteht aus Lößlehm, der mächtige Lößablagerungen und tertiäre Tonmergel, stellenweise auch pleistozäne Kiese, überdeckt.

Bodentyp ist erodierte Parabraunerde; als Bodenart sind lehmiger Schluff bis schluffig-toniger, z.T. schwach kiesiger Lehm anzutreffen.



Die Standortkarte von Hessen trifft hinsichtlich der landbaulichen Nutzungseignung keine Aussagen für das Gebiet.

1.2.2 Klima

Aufgrund der topographischen Situation fließt die auf der nur schwach geneigten Fläche oberhalb des Planungsgebietes entstehende Kaltluft nach Südosten zum Main ab und hat so keinen Einfluß auf das Kleinklima am südöstlichen Stadtrand von Bad Soden.

Die Niederschläge sind nur gering; sie schwanken zwischen 500 und 660 mm/Jahr. Das Klima ist bei einer mittleren Jahrestemperatur von 9° sehr mild.

1.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Im Bearbeitungsgebiet wie auch in weiten Teilen des Vortaunus besteht die potentielle natürliche Vegetation aus einem Typischen Perlgras - Buchenwald mit den bodenständigen Gehölzen

Buche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Bergahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Bluthartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monog. u. laevig.</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaeus</i>
Wasserschneeball	- <i>Viburnum opulus</i>

1.3 BESTANDSAUFNAHME

1.3.1 Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im nordwestlichen Bereich befinden sich zwei größere Obstgrundstücke, die zum Teil mit Buschbäumen (Kirsche, Pfirsich, Birne), zum Teil mit Hochstämmen bepflanzt sind, sowie eine aufgelassene Ackerfläche (siehe Bestandsplan).

Die Grundstücke Niederhofheimer Straße 27, 29 und 35 werden von Wohnbebauung und Hausgärten eingenommen.

1.3.2 Vegetationsbestand

Da der überwiegende Teil des Gebietes aus Ackerflächen besteht, finden sich ökologisch höherwertige Vegetationsstrukturen nur im Nordwesten. Es handelt sich um eine Wiese mit einzelnen Obstbäumen, die die Reste einer Obstwiese darstellen. Zur Niederhofheimer Straße ist die Böschung mit einem Eschenbestand bewachsen, der das Grundstück zur Straße hin abschirmt.

Nördlich angrenzend befindet sich eine Ackerbrache mit nährstoffliebender Ruderalflora und aufkommendem Gehölzaufwuchs (Salweide, Brombeere, Birke).

Diese beiden Flächen werden von einem Gehölzstreifen getrennt, der im östlichen Teil aus einer Forsythienhecke mit Essigbäumen, im westlichen Teil aus überwiegend baumartigen Gehölzen wie Birken, Eschen und Salweiden besteht. Die Breite des Streifens schwankt zwischen 2 und 6 m.

Die südliche Begrenzung der Obstwiese besteht im Westen aus einer ungeschnittenen Hainbuchenhecke, im Osten aus Aufwuchs von Pflaumenwildlingen, die ebenfalls von Eschen durchsetzt sind.

Nördlich des Hauses Niederhofheimer Straße 35 liegt eine Parzelle mit überwiegend Buschobst (Birne, Pfirsich, Kirsche). In den Hausgärten ist ein hoher Anteil an Nadel- und Ziergehölzen zu verzeichnen.

2.0

LANDSCHAFTSPLANERISCHES ZIEL

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden insbesondere wegen der Lage des Baugebietes "Hübenbusch" im Randbereich der Kernstadt zur freien Landschaft hin grünordnerische Festsetzungen, sowohl planungsrechtlicher- als auch bauordnungsrechtlicher Art, getroffen.

Ziel ist es, durch diese Festsetzungen sowohl eine das Stadtbild prägende innere Durchgrünung des Baugebietes - insbesondere des Straßenraumes - sicherzustellen, als auch durch standortgerechte Rahmenpflanzung einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu erreichen.

Die Sicherung, Ausweitung und Verbesserung aller schützens- und erhaltenswerter Landschaftselemente im Plangebiet - speziell der ehemaligen Obstwiese - ist ebenfalls grundlegendes Ziel der Planung.

Darüber hinaus werden zur Sicherstellung des natürlichen Wasserkreislaufes sowohl Festsetzungen über die Befestigung von Straßen, Höfen und Stellplätzen getroffen, als auch über die Rückhaltung von Regenwasser.

2.1

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Die festgesetzten Flächen beinhalten eine Wiese mit einzelnen Obsthochstämmen, Obstniederstammkulturen, Ackerbrache mit Ruderalvegetation sowie Ackerflächen.

Die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume werden zur Erhaltung festgesetzt; die übrigen Flächen sollen einer gelenkten Sukzessionsentwicklung mit dem Ziel "Grünlandartige Fläche mit Baum- und Strauchgruppen" unterworfen werden.

Die Niederstammkulturen werden durch Obsthochstämme ersetzt, Acker und Ruderalflächen in Grünland mit extensiver Nutzung umgewandelt.

Diese Maßnahme gewährleistet den Erhalt dieser hochwertigen Fläche in dem weitgehend ausgeräumten Landschaftsteil zwischen der vorhandenen Bebauung und der Limespange (L 3014), zumal sich die Flächengröße der "Obstwiese" durch Einbeziehung der benachbarten Flächen etwa verdoppelt.

Sie trägt ebenfalls wesentlich zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei, da sie zusammen mit den auf der Westseite der Niederhofheimer Straße gelegenen Friedhofsfläche eine größere Grünzone bildet.

2.2

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf den zum Außenbereich gelegenen Privaten Grünflächen ist eine mind. 4-reihige, gegliederte Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen, die eine Abschirmung und Eingrünung der Gebäude bewirkt, da sie einen hohen Anteil von Bäumen enthält.

Die zu verwendenden und anrechenbaren Gehölzarten ergeben sich aus den potentiellen natürlichen Pflanzengesellschaften der wärmeliebenden Perlgras-Buchenwälder und werden ergänzt durch die Aufnahme von standortgerechten nichteinheimischen Gehölzen für den Innenbereich.

Für die Bepflanzung der Erschließungsstraßen werden Arten ausgewählt, die sich als Straßenbäume bewährt haben (Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter).

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden auf den Grundstücksfreiflächen zu den Erschließungsstraßen hin gelegene Bereiche ausgewiesen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Auch an der Nordgrenze des Gebietes zur bestehenden Bebauung hin werden Gehölzstreifen, die mit Bäumen überstellt werden, angelegt. Auf diese Weise wird das Gebiet durch Grünzonen in Ost-West-Richtung gegliedert, begrenzt und aufgelockert.

Der hohe Anteil großkroniger Straßenbäume wirkt sich positiv und ausgleichend auf das Kleinklima aus.

2.3

GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächenanteile festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind. Diese Festsetzung soll eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen verhindern.

Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Die Tiefgaragen erhalten eine mind. 1.0 m dicke Erdabdeckung, die eine dauerhafte Begrünung auch mit Bäumen ermöglicht. Auch für Stellplätze, Garagen und Carports ist eine Begrünung festgesetzt.



Zur ortsgerechten Gestaltung des Stadtbildes wird für die Einfriedungen und die Gestaltung von Sichtschutzwänden ein Gestaltungsrahmen festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zuläßt, darüber hinaus jedoch verhindert, daß durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild negativ beeinflußt wird.

2.4

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF - KINDERGARTEN

Im Westteil der Brachfläche ist ein Kindergarten geplant. Aus städtebaulichen Gründen stellt diese Lage den einzig möglichen Standort dar.

Durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baum- und Strauchpflanzungen wird der Kindergarten bestmöglich in die Umgebung eingefügt und die Eingriffswirkung minimiert.

3.0

AUSGLEICHSPANUNG

Grundsätzlich sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft (entsprechend der Verordnung des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten vom 4. Aug. 1982) zur Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft Planunterlagen zu schaffen, die sowohl den Eingriff als auch die Ausgleichsmaßnahmen darstellen.

Im Plan sind neben anderem insbesondere die Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, darzustellen.

Der vorliegende Plan beinhaltet eine Konzeption aus Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes und Maßnahmen zu dessen Ausgleich.



Bei den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung handelt es sich in erster Linie um die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen, die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Rückhaltung von Regenwasser, restriktive Festsetzungen zur Befestigung von Flächen und die Begrünung von Tiefgaragen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Umwandlung und Aufwertung von Acker-, Buschobst-, Brach- und Wiesenflächen in eine Streuobstwiese von ca. 6 500 m² mit gliedernden Heckenstrukturen sowie umfangreiche Bepflanzungen, besonders mit großkronigen Laubbäumen (allein im Straßenraum werden 128 Bäume gepflanzt) angesehen.

Die für die unterschiedlichen Flächennutzungen herangezogene Bewertungsgrundlage der Bilanzierung basiert auf der "Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen" der für Einzelbauvorhaben verbindlichen "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft".

Das Ergebnis der Bilanzierung läßt ein noch auszugleichendes Defizit erkennen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes nicht möglich.

Durch Ersatzmaßnahmen und -flächen in der näheren Umgebung kann diese Defizit kompensiert werden, wobei der Ausgleich für den durch die öffentlichen Flächen (Erschließung, Kindergarten) hervorgerufenen Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanes nachgewiesen wird. Für die privaten Flächen erfolgt der Nachweis analog über die Bauanträge der Einzelbauvorhaben. Aufgrund der Bilanzierung ergibt sich, daß auf den Einzelgrundstücken der Eingriff nahezu ausgeglichen werden kann, so daß nur ein geringes Defizit verbleibt. (Z. B. ergibt sich für das an Schubertstr. und vorhandene Bebauung angrenzende Baugrundstück ein Defizit von 854 Punkten)

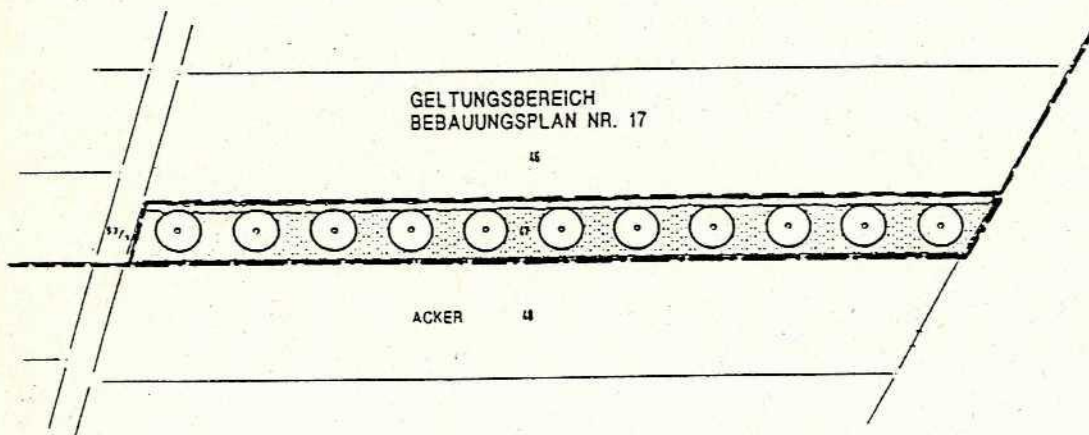


Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ersatzmaßnahmen:

1. Umwandlung von Ackerflächen in Streuobstbestand

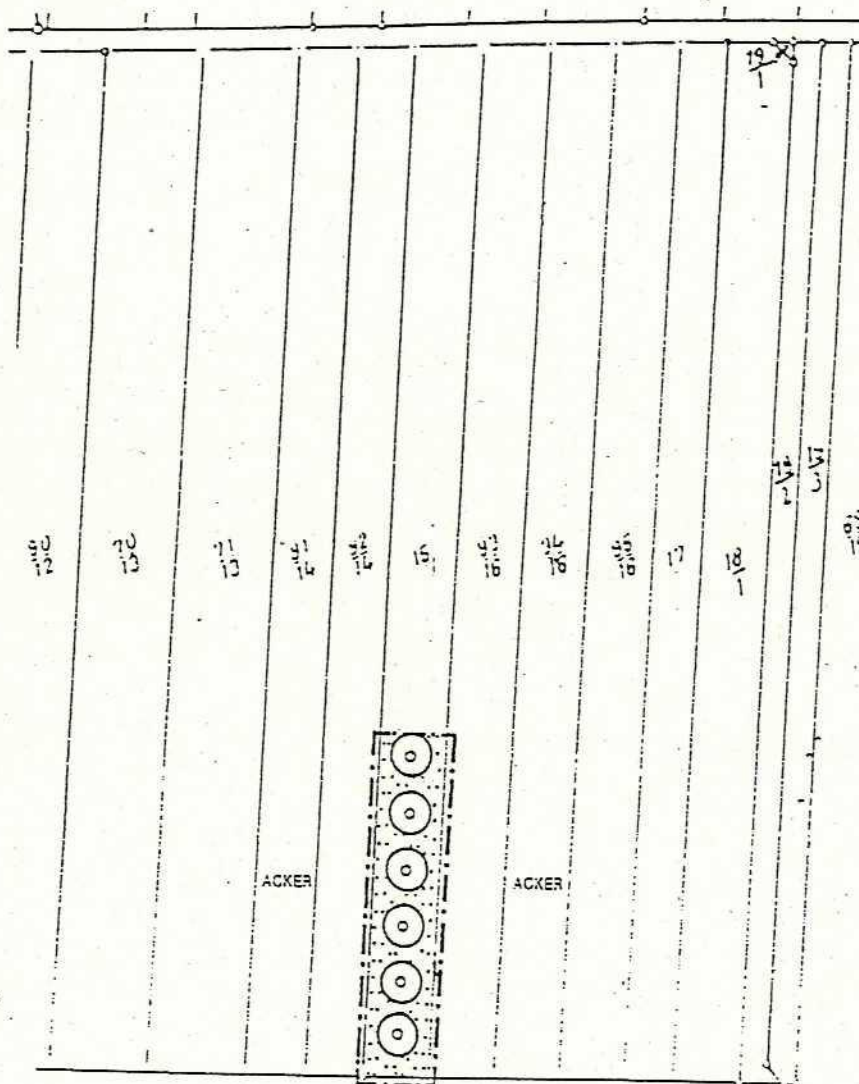
Das Flurstück 47, Flur 9, Gemarkung Bad Soden soll in Grünland umgewandelt werden.

Die Fläche hat eine Größe von 916 m². Eine 1-reihige Pflanzung von Obsthochstämmen ist vorgesehen. Das Flurstück grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Als Übergang zu den Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen wird eine 3-reihige Feldheckenpflanzung aus heimischen standortgerechten Strauchgehölzen am Nordrand des Flurstückes vorgenommen.



2. Umwandlung von Ackerland in Streuobstwiese

Ein Teil des Flurstückes 15, Flur 16 der Gemarkung Bad Soden mit einer Flächengröße von 500 m² wird in eine Streuobstwiese mit extensiver Pflege umgewandelt.



Das Flurstück 15, Flur 16 befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Soden. Flurstück 47, Flur 9 kann übernommen werden.

Bad Soden am Taunus, den 28. Oktober 1992


Denning
Erster Stadtrat

Flächenbilanz der öffentlichen Flächen

Stand: Entwurf

	Flächenanteil m ²		Gewichtung	Gewichtete Fläche	
	Bestand	Planung		Bestand	Planung
Ackerflächen	4 857	---	13	63 141	---
Ackersukzession	---	2 217	29	---	64 293
Ackersukzession mit Ruderalflora	2 334	1 809	39	91 026	70 551
Grünland (ehem. Obstwiese)	2 605	2 413	44	114 620	106 172
Buschobst	883	---	14	12 362	---
Verkehrsgrün	---	90	20	---	1 800
Gebüsch, Zierpflanzen	805	---	23	18 515	---
Einzelbäume / Straßenbäume	---	(486)	31	---	15 066
Bauflächen					
Überbaubare Grundstücksflächen (Bestand: Gebäude u. bef. Flächen)	---	325	3	---	975
Gehölzflächen d. Baugrundstücke	---	68	23	---	1 564
Sonstige Grünflächen der Bau- grundstücke	---	272	14	---	3 808
Sonstige Grundstücksflächen	---	145	6	---	870
Wegeflächen (unbefestigt)	480	25	6	2 880	150
Straßen, sonstige Verkehrs- flächen (befestigt)	---	4 600	3	---	13 800
	11 964	11 964		302 544	279 049
				Defizit:	23 495 Pkt.

STADT BAD SODEN / TS.

Bebauungsplan Nr. 17 "Hübenbusch II"

Flächenbilanz der öffentlichen Flächen mit
Einbeziehung von Ausgleichsflächen

Stand: Entwurf

	Flächenanteil m ²		Gewichtung	Gewichtete Fläche	
	Bestand	Planung		Bestand	Planung
Ackerflächen	4 857 + 1 416	---	13	63 141 + 18 408	---
Ackersukzession	---	2 217	29	---	64 293
Ackersukzession mit Ruderalflora	2 334	1 809	39	91 026	70 551
Grünland (ehem. Obstwiese)	2 605	2 413	44	114 620	106 172
Streuobstwiese	---	1 141	31	---	35 371
Buschobst	883	---	14	12 362	---
Feldhecke	---	275	27	---	7 425
Verkehrsgrün	---	90	20	---	1 800
Gebüsch, Zierpflanzen	805	---	23	18 515	---
Einzelbäume / Straßenbäume	---	(486)	31	---	15 066
Bauflächen					
Überbaubare Grundstücksflächen (Bestand: Gebäude u. bef. Flächen)	---	325	3	---	975
Gehölzflächen d. Baugrundstücke	---	68	23	---	1 564
Sonstige Grünflächen der Bau- grundstücke	---	272	14	---	3 808
Sonstige Grundstücksflächen	---	145	6	---	870
Wegeflächen (unbefestigt)	480	25	6	2 880	150
Straßen, sonstige Verkehrs- flächen (befestigt)	---	4 600	3	---	13 800
	11 964 + 1 416	11 964 + 1 416		320 952	321 845
				Überschuß:	893 Pkt.

