

### Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschloß bereits 1972 aufgrund eines städtebaulichen Gutachtens die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Innenstadt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes war bereits in Planbereichen der Bebauungsplanentwürfe mit den Ordnungsnummern 18 und 19 erfaßt. Diese Planverfahren wurden jedoch nach der öffentlichen Auslegung der Entwürfe nicht weitergeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die städtebaurechtliche Voraussetzung zum Ausbau eines aktiven Wohn- und Geschäftszentrums im Stadtkern der Stadt Bad Soden am Taunus schaffen. Der Planentwurf führt insoweit zur höheren baulichen Verdichtung bei Steigerung und Erhaltung des Wohnnutzungsanteiles an der Gesamtnutzung und gleichzeitiger Verbesserung der Wohnqualität. Im Sachzusammenhang mit den Inhalten dieses Bebauungsplanentwurfes Nr. 18 A und hierbei insbesondere die Aussagen über die Verkehrserschließung und die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkhaus) gesehen werden.

Das Plangebiet ist z.Zt. unverplant. Unter Anwendung des Zulässigkeitsrahmens des § 34 BBauG ist eine Bebauung und Nutzung mit den vorgenannten generellen städtebaulichen Zielsetzungen nicht möglich. Der Bebauungsplan soll zur Sicherung der Wohnbedürfnisse und der Notwendigkeiten infrastruktureller Versorgung führen.

### Verfahrensstand

In der Sitzung am 21.04.1978 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Bahnhof" gem. § 2 Abs. 1 BBauG.

Die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2 Abs. 2 BBauG wurde in der Zeit vom 12.12.1979 bis 18.01.1980 in Form von protokollierten Einzelgesprächen durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte in der Zeit vom 26.06. - 15.08.1980. Die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Änderungen flossen in den Bebauungsplanentwurf ein.

Die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplanentwurf Nr. 18 der Stadt Bad Soden mit der Kurzbezeichnung "Am Bahnhof" erfolgt nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.1980 in der Zeit vom 05.12.1980 - 15.01.1981.



Die eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger erbrachten für den Gebietsbereich zwischen Kronberger Straße, dem Bahngelände, der Straße Am Bahnhof und der Königsteiner Straße eine Konzentration mehrerer überdenkenswerter Anregungen bezüglich des Maßes und der Art der Nutzung sowie grundsätzlicher Gestaltungsüberlegungen. Da es geboten erschien, diese Bedenken und Anregungen gründlich zu untersuchen, wurde der Bebauungsplan Nr. 18 in die Teile 18 A und B durch Stadtverordnetenbeschuß vom 06.03.1981 geteilt.

Die Bedenken und Anregungen zum Teil 18 A wurden - soweit als möglich - berücksichtigt und der Teil 18 a in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 06.03.1981 als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen.

Änderungen am Bebauungsplan Nr. 18 A machten die eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a (7) BBauG notwendig, die in der Zeit vom 22.12.1981 bis 07.01.1982 stattfand.

Der Regierungspräsident in Darmstadt genehmigte den Bebauungsplan Nr. 18 A am 03.03.1982.

Die städtebaulichen Untersuchungen bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung, der Gestaltung, insbesondere der Fassadengliederung und der Dachlandschaften, führten zu einer Höherzonung als Kerngebiet, zur Einrichtung einer zweiten Ebene auf den Erdgeschoß-Dachflächen im Blockinnenbereich und einer detaillierten Fassaden- und Dachgestaltung.

Mit dem Beschluß zur erneuten Offenlage des Teilbebauungsplanes 18 B, den die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.1982 faßte, wurde zur Sicherstellung der verkehrstechnischen Anbindung des Bahnhofsbereiches an die Kronberger Str. bzw. Salinenstr. der Geltungsbereich geringfügig erweitert. Hierbei wurden Teile des Gleiskopfes sowie der Kronberger Str. und der Salinenstr. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Offenlage, die in der Zeit vom 12.11.1982 - 13.12.1982 stattfand, erbrachte Bedenken und Anregungen, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührten, so daß der Magistrat am 11.01.1983 die eingeschränkte Beteiligung am Bauleitplanverfahren Nr. 18 B mit der Kurzbezeichnung "Am Bahnhof II" beschloß.

Die eingeschränkte Beteiligung berücksichtigte weitgehend die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Sie fand in der Zeit vom 21.04.1983 bis 05.05.1983 statt. Eine Planänderung ergab sich durch die eingeschränkte Beteiligung nicht.



## Andere Planungen

Für die Stadt Bad Soden am Taunus liegt ein wirksamer Flächen-nutzungsplan vor, der den Planbereich als Mischbaufläche darstellt. Sonstige übergeordnete Fachplanungen, die auf den Planinhalt unmittelbar einwirken, bestehen nicht.

## Schutzflächen

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich wasserrechtlicher Festsetzungen (Heilquellenschutzverordnung). Die aus der Schutzzonenfestlegung Zone III und Zone C resultierenden bautechnischen Beschränkungen sind unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit zu beachten.

## Verkehrerschließung - ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsflächen ausreichend erschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt entweder in Garagengeschossen der baulichen Anlagen im Plangebiet bzw. auf ausgewiesenen Stellplätzen (Teilgebiet A). Stellplatzbedarf kann im vorhandenen Parkhaus in unmittelbarer Nachbarschaft abgedeckt werden.

Zwischen der Straße Am Bahnhof und der Kronberger Str. ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Dem Fußgänger wird Vorrang eingeräumt.

## Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Im Bereich Kronberger Str., Königsteiner Str., Bahnhofstr. (Teilgebiet B) ist zum Zwecke der Schaffung einer attraktiven Ladenzone der Erdgeschoßbereich den Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 teilw. vorbehalten. (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Die Zulässigkeit der Wohnungen, die nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt sind, ist auf die Geschosse 3 und 4 beschränkt. Damit wird eine den Erdgeschoßnutzungen zuzuordnende Nutzung für das erste Obergeschoß sichergestellt.

Die Einschränkung, daß nordwestlich der dargestellten Nutzungsgrenze oberhalb des 2. Geschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sind, dient der Sicherung des Gebietscharakters und soll eine intensive Mischung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen sicherstellen. Der Bereich südwestlich der dargestellten Nutzungsgrenze dient derzeit schon überwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften. Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit und zur Stärkung des Kurwesens wurde dieser Bereich von der Bindung der Wohnnutzung in den Obergeschossen ausgenommen.

Zur Wahrung des Charakters der Stadt Bad Soden am Taunus als Kurstadt werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und sonstigen Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Planes ausgeschlossen (Beeinträchtigung der Wohnfunktion, der Kurfunktion, Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs).



### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für das Teilgebiet B in Ausschöpfung der Höchstgrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Im Teilgebiet A, welches nach der Offenlage aufgrund der Bedenken und Anregungen erweitert wurde, ist die Grundflächenzahl im Hinblick auf die eingeschränkte, überbaubare Grundstücksfläche entsprechend reduziert. Die Erweiterung dieses Teilgebietes mit niedrigerer Ausnutzungsziffer soll zum einen sicherstellen, daß ein historisch interessantes Solitärgebäude im Blockinnenbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Gleichzeitig dringt hier die intensive Durchgrünung des Gleiskopfbereiches, der die Verbindung zwischen altem und neuem Kurpark herstellt, in den Blockinnenbereich ein und steigert hier die Wohnqualität.

Als Anreiz für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Baugebiet selbst unter städtebaulich vertretbaren Bedingungen (unterirdisch) enthält der Bebauungsplanentwurf die Vergünstigung nach § 21 a Abs. 5 BauNVO. Ebenso wurde von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO Gebrauch gemacht, um das Stellplatzproblem zu lösen.

Die im Plan fixierte Regelung über die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses im Ausnahmewege in Teilbereichen des Plangebietes wird wie folgt begründet:

Die vorhandene Bebauung mit überhohen Geschoßhöhen bewirkt unter Maßgabe, daß sich die Neubebauung an die Altbebauung anzupassen hat, die Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Dies ist notwendig, da weder überhohe Geschoßhöhen aus energietechnischen Gründen noch erhöhte Ausnutzungen in Kauf zu nehmen sind.

Um sicherzustellen, daß die eingeschossige Blockinnenbebauung in jedem Fall mit der Blockrandbebauung verbunden werden kann, wurde eine entsprechende Regelung im Rahmen der textlichen Festsetzungen ergänzend vorgenommen.

### Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Gliederung der Bauzone entlang der Königsteiner Straße (Fassaden) wird durch die Zulassung des ausnahmsweisen Überschreitens der für die Obergeschosse festgesetzten Baulinie erreicht. Das Vor- bzw. Zurücktreten von Teilen der baulichen Anlagen wird eine lebendige Gliederung gewährleisten.

Sowohl diese Festsetzung als auch die Festsetzungen über die horizontale Nutzungsgliederung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der erwünschten Durchmischung des Baugebietes durch verschiedenartige Nutzungen und ist zur Stärkung des städtebaulichen Gefüges im Stadtkern erforderlich. Insofern werden städtebauliche Gründe nach § 9 Abs. 3 BBauG angeführt.

#### Landschaftsplanung

Die Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich und das Vorherrschen baulicher Nutzung, die durch den Bebauungsplan nicht geändert werden soll, schließen das Erfordernis der Erstellung eines Landschaftsplanes nach dem Hess. Naturschutzgesetz aus. Die auch mit grünordnerischen Mitteln vorgesehene Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes läßt eine positive Wirkung im Hinblick auf das städtebauliche Element "Begrünung" erwarten.

Im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens sind intensive grünplanerische Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, die zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht definitiv festgelegt werden konnten. So sind nunmehr öffentliche Grünflächen sowie Pflanzzwänge innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

#### Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden DM 800.000,-- für die Erschließungsmaßnahmen im Bereich zwischen Bahnhof und Kronberger Straße erforderlich, die durch Haushaltsmittel abgedeckt sind.

Bad Soden am Taunus, den 10.05.1983

  
(Menze)  
1. Stadtrat

