

VORLAGE Nr.: 18/2017/1057

Bad Soden am Taunus, 11.07.2017

Fachbereich B+E/Abteilung 61/Yasmin Schütz

Beratung und Beschluss:	Abstimmung			
	Anw.	Ja	Nein	Enth.
Magistrat				
Ausländerbeirat				
Ausschuss für Planung, Bau, Umwelt und Verkehr				
Stadtverordnetenversammlung				

Bebauungsplan Nr. 78 "Sinai II und III" der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 73 "Sinai I" und Nr. 6 "Untere Königsteiner Straße")

Städtebauliches Konzept Wohnbaufläche

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus hat in ihrer Sitzung am 14.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung der bisher unbebauten Flächen am südlichen Ortsrand von Bad Soden zwischen der Otfried-Preussler-Schule und der L 3014 (Limesspange). In diesem Bereich ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) Wohnbau- und Gewerbeentwicklungsfläche vorgesehen. Die Haupteerschließung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Sinai I“ (Bereich Grundschule) in der Form vorbereitet, dass eine Anbindung der Entwicklungsflächen als Fortführung direkt an die L 3014 (Limesspange) erfolgen soll.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde am 03.05.2017 eine Entwicklungsstudie von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Wesentlicher Bestandteil ist es, eine stark durchgrünte Übergangszone zwischen den bestehenden Wohngebieten und den geplanten Entwicklungsflächen zu schaffen; sie sollen nicht nur räumlich einen behutsamen Übergang schaffen, sondern der Naherholung und der Retention von Oberflächenwasser dienen.

Da die gesamte Gewerbefläche an ein Unternehmen veräußert werden soll, ist die Planung einer inneren Erschließung für die Bildung einzelner Parzellen nicht notwendig. Eine direkte Anbindung an die äußere Haupteerschließung soll gewährleisten, dass der Verkehr ohne spürbare Auswirkungen auf die Wohnbebauung direkt an die Limesspange erfolgt. Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um einen reinen Büro- und Verwaltungskomplex. Da es sich um ein expandierendes Unternehmen handelt soll eine sukzessive Entwicklung möglich sein. In jedem Fall ist die Grundidee, dass eine campusartige Struktur entwickelt werden soll, bei der Innen- und Außenraum ineinander übergehen; der Arbeitsort soll sich verstärkt in Begegnungszonen ausbreiten und das Büro an sich als Anlaufstelle zum Netzwerken ge-

nutzt werden. Starre Strukturen sollen aufgelöst werden, um vor allem teambasiertem Arbeiten Ausdruck verleihen zu können.

Die beschriebene Grundeinstellung soll auf das angedachte Bauvorhaben („Beauty Campus Cosnova“) übertragen werden. Die Verzahnung von Freiräumen und Aufenthaltsräumen ist die wesentliche Grundlage hierfür; sie liegt auch dem gesamten Entwicklungsgebiet mit der nördlich anschließenden Verzahnung von Grün- und Wohnbauflächen zu Grunde. Ergänzend zu den Büro- und Verwaltungsräumen sollen bereits zu Beginn der Entwicklung Zusatzeinrichtungen, wie Konferenz- und „Meetingzonen“, Lounge-Bistro mit Freizeit- und Fitnessanlagen im Innen- und Außenbereich, aber auch eine Kindertagesstätte mit Ganztags- und Hausaufgabenbetreuung, erweiterungsfähig etabliert werden. In dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist bereits vorgesehen, dass die Anbindung an die Limespange über einen Kreisverkehr erfolgen sollte und in bestimmten Bereichen definierte Abstände durch Grünflächen entstehen sollen. Wie bereits in der Vorlage zur Entwicklungsstudie erwähnt, wird eine weitere Vertiefung der bereits beschlossenen Grundparameter (GRZ 0,6 / GFZ 1,8 / max. IV-Geschosse ohne Dach) im Rahmen des Bebauungsplanvorentwurfes erfolgen.

Im Sachverhalt zur Entwicklungsstudie wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass der nächste Schritt die Konkretisierung der Wohnbaufläche darstellt. Das Konzept ist mit einer entsprechenden Beschreibung als **Anlage** beigefügt. Wesentliche Weiterentwicklung ist das konzeptionelle Einbinden des Bereiches um die Grundschule. Da der Bebauungsplan Nr. 73 „Sinai I“ für die Fläche des Asylbewerberheimes Gemeinbedarfsfläche ausweist, genießt diese Einrichtung eine temporäre Genehmigung. Diese Fläche soll im weiteren Verfahren planungsrechtlich geordnet werden, um einerseits eine dauerhafte Genehmigung zum Wohnen zu schaffen und andererseits langfristig städtebauliche Entwicklungsoptionen zu eröffnen. Deshalb wird die innere Haupterschließung vom mittleren Kreisel mit „Gelenkfunktion“ in das Gebiet als Hauptachse (Alle-artig) über eine neue Querspange an die bestehende Erschließungsstraße entlang der Dreifeldhalle als Ringschluss geführt. Die Entwicklungsoption für das Asylbewerbergrundstück sieht zunächst eine eher kleinteilige Struktur um einen quartiersbildenden Wendehammer vor. Westlich an die bestehende Erschließungsstraße angrenzend befindet sich derzeit eine Grünfläche, die vorwiegend der Retention von Oberflächenwasser dient; erste Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Oberflächenwasser über die drei angrenzenden Kanäle Hübenbusch, Schubertstraße und Walter-Kollo-Straße gleichermaßen (bezogen auf die vorhandenen Kapazitäten) verteilt werden kann, sodass diese Grünfläche planerisch stärker eingebunden werden kann. Das Konzept ist an dieser Stelle flexibel ausgelegt und wird sich bei der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes weiterhin konkretisieren.

Zwischen der inneren Haupterschließungsachse am oberen Kreisel und der Gewerbefläche sollen sich durchmischte Gebäudetypen etablieren können, wobei am Kreisel Geschosswohnungsbau und in Richtung Schubertstraße eher verdichtete Einfamilienhausstrukturen vorgesehen sind. Insbesondere in diesem Bereich soll die oben beschriebene Verzahnung zwischen Grünflächen und Wohnbauflächen Raum greifend wirken, um der großen Grünfläche zwischen Wohnen und Gewerbe besondere Bedeutung zu geben. Entlang der Bebauung am Hübenbusch sind Stadthäuser dargestellt, die einen Übergang vom bestehenden Geschosswohnungsbau zur eher kleinteiligen Struktur des Neubaugebietes schaffen sollen. Im Bereich der Grundschule und an der äußeren Verbindungstraße zur Limespange hin sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, im Innen- und damit auch Hauptbereich der Wohnbaufläche verdichtete Einfamilienhausstrukturen. Wie sich diese Haustypen im weiteren Verfahren konkretisieren können, ist in Systemskizzen auf dem Konzeptplan dargestellt. Insgesamt soll sich ein Wohnbauviertel etablieren, das von kleinteiligen Strukturen mit möglichst optimalen Fuß-/Radwegeverbindungen (gelb dargestellt) geprägt ist. Durch das „Herausdrehen“ raumbildender Bereiche entlang der inneren Haupterschließung sollen kleine Begegnungsstätten mit Aufenthaltsqualität entstehen. Somit können die Bewohner der bestehenden Wohnbauflächen entweder durch die große Grünfuge oder flanierend über die Alleeartige innere Hauerschließung mit kleinen Plätzen über den Kreisel zur Regionalparkroute gelangen; der Übergang zur freien Flur wird durch die begleitende Regionalparkroute mit großzügigem Fuß-

Radweg aufgewertet. Über die südliche Anbindung an die Limespange wird eine weitere Fuß-Radwegeanbindung nach Sulzbach bzw. Liederbach ermöglicht.

Das als **Anlage** beigefügte Konzept mit Beschreibung soll zur weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Sinai II und III“ dienen. Auf dessen Grundlage kann dann ein „scoping-Verfahren“ mit den wesentlich betroffenen Behörden (Hessen Mobil, Main-Taunus-Kreis, etc.) durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieses Verfahrens werden dann zu einem Bebauungsplanvorentwurf mit einer Anpassung des Geltungsbereichs (Anbindung Limespange, Zuschnitt Regionalparkgrün, Einbindung von Flächen um die Grundschule) führen. Eine entsprechende Beschlussvorlage (Anpassung Geltungsbereich / B-Plan-Vorentwurf / frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) ist für Herbst 2017 geplant.

Haushaltsmäßige Beurteilung: Keine.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus schlägt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus folgenden Beschluss vor:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden am Taunus beschließt für den Bebauungsplan Nr. 78 „Sinai II und III“ der Stadt Bad Soden am Taunus (zugleich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 73 „Sinai I“ und Nr. 6 „Untere Königsteiner Straße“) das als **Anlage** beigefügte städtebauliche Konzept als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes.

Norbert Altenkamp
Bürgermeister

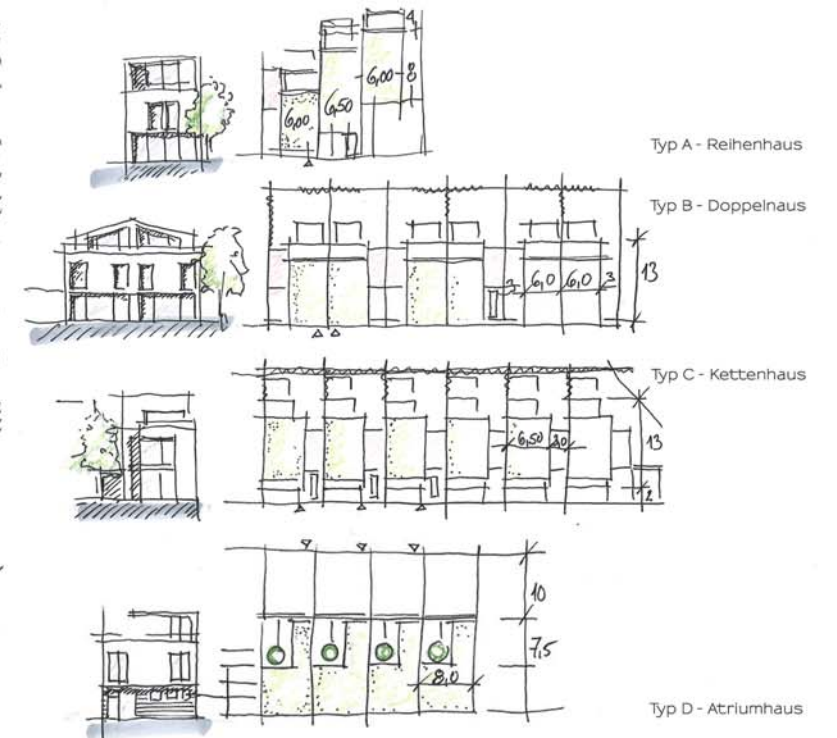
Anlage

1. Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan „Sinal II + III“
Städtebaulicher Gestaltungsplan



Beispielhafte Haustypen - Systemskizzen



Typ E Ergänzt werden die Haustypen durch Einzelhäuser (überwiegend Geschosswohnungsbau)

Verkehrliche Erschließung



Den Abstufungen des baulich-räumlichen Konzepts folgt die Erschließung durch die Hierarchie der Straßen: Ortsverbindende Sammelstraßen, Wohnstraßen im Quartier, verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Wohnwege unterschiedlicher Dimension in den Nachbarschaften, die durch ein Fußwegenetz ergänzt werden.

Stand: Juni 2017 Bearbeitet: E. Schade Maßstab: 1:3000 /ohne

Bauleitplanung der Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan „Sinai II + III“ – Städtebauliches Konzept – Juni 2017

Projektbeschreibung

Das Gebiet „Sinai II + III“ im Süden der Stadt liegt nahe der L 3014, die das Plangebiet im Süden begrenzt und südwestlich des Gebiets in die B 8 übergeht. Auf der zur Verfügung stehenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche soll im Norden ein zeitgemäßes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Das Gebiet soll funktional und flexibel entwickelt werden können und in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Der Süden indes ist für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Hierfür formulierte ein Unternehmen bereits konkreten Bedarf, um die Flächen als Verwaltungsstandort zu nutzen. Eine entsprechende Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung ist bereits erfolgt.

Als Zäsur zwischen beiden Gebieten ist ein großzügiger Grünraum geplant. Der Anbindung an vorhandene Freiflächen und den Landschaftsraum soll besondere Berücksichtigung finden. Zudem soll das Gebiet im Kontext des bestehenden Routenkonzepts des Regionalparks RheinMain betrachtet werden. Eine besondere Aufgabe stellt die verkehrliche Erschließung des Gebiets dar (Anbindung an die L 3014). Die Erschließung der angrenzenden neuen Grundschule wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.73 „Sinai I“ so umgesetzt, dass bei einer weiteren Entwicklung der Flächen „Sinai II und III“ eine Fortführung zur Limesspange (L3014) gewährleistet ist; insbesondere, um die verkehrliche Abwicklung der Neubaugebiete direkt an die Limesspange anzuschließen. Die verkehrlichen Belange wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sinai I“ bereits durch Verkehrsgutachten untersucht und ausführlich dargelegt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen waren es auch, die die Lage der Haupteerschließungsspanne bestimmen und zu einer Änderung der Flächenzuschnitte gegenüber der im RPS / RegFNP 2010 dargestellten Flächen führen.

Städtebauliches Konzept

Ausgehend von vorhandenen und benachbarten Bereichen wird die bestehende Struktur in neuer Formulierung fortgeführt. Die Abgrenzung zur offenen Landschaft und den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Westen durch die neue Erschließungsspanne und den daran anschließenden Grüngürtel in dem der Regionalparkkorridor verläuft. Im Süden des geplanten Wohngebiets hingegen werden Grünstrukturen bewusst in den Siedlungskörper aufgenommen und darin zumindest als Wege fortgeführt.

Das neue Baugebiet trägt zur eindeutigen und ortsbildprägenden Arrondierung des Ortsrandes bei. Im inneren Bereich wird durch abgestufte Hierarchie in Form von Quartiersbildung und Nachbarschaften identitätsstiftende Ordnung und Übersicht gewährleistet. Der Schwerpunkt liegt im verdichteten Einfamilienhausbau (Doppelhäuser, Kettenhäuser, Hausgruppen und Atriumhäuser sowie untergeordnet freistehende Einzelhäuser). Geschosswohnungsbau findet sich verstärkt im Nordwesten neben dem bestehenden Schulbau und wird ansonsten an prägenden Stellen punktuell in die Nachbarschaften eingestreut. Das Konzept basiert auf einer Durchmischung von Wohnformen.

Die städtebauliche Erschließungs- und Grundstruktur ist so robust, dass die Gebäudetypen innerhalb der Nachbarschaften bei hoher Flexibilität austauschbar sind und somit auf die Erfordernisse des Marktes, der Nachfrage und der Umlegung reagiert werden kann.

Grünkonzept

Vorgesehen ist eine Verknüpfung vorhandener und neuer Grünräume. Diese folgt der abgestuften Ordnung des Gebiets und vermittelt zwischen Landschaft, angestammtem Ort, zum Quartier und zur Nachbarschaft.

Erschließungskonzept

Den Abstufungen des baulich-räumlichen Konzepts folgt die Erschließung durch die Hierarchie der Straßen: Ortsverbindende Sammelstraßen, Wohnstraßen im Quartier, verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Wohnwege unterschiedlicher Dimension in den Nachbarschaften, die durch ein Wegenetz ergänzt werden. Die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Nordosten erfolgt durch Rad- und Fußwege, so dass sowohl kurze Wege zum bestehenden Ort entstehen als auch von diesem aus eine kurze Anbindung an eine qualitativ gestaltet Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

Elisabeth Schade

Gießen, den 30.06.2017