



01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauBG; §§ 1-11 BauNVO)

Urbanes Gebiete (§ 6a BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauBG; § 16 BauNVO)

GR 150m² Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
abwweichende Bauweise

04 GEMEINDEBÄDER, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauBG)

Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltung

06 VERKEHRSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Öffentliche Parkfläche mit Bushaltestellen
Fußgängerbereich
Tiefgarage
Verkehrsbeherrigter Bereich
Einfahrt
Ausfahrt
Einfahrtbereich
Marktplatz
Bummen

09 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)

Grünflächen
Öffentliche Parkanlage
Versicherungsbereich
Verkehrsbegleitgrün

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
In den als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungstätten und Tätigkeiten) ausgenommen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig.

In Teilgebiet 2 ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 BauBG ein eingeschossiges Gebäude für Verwaltungen bis zu 310 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 2 BauNVO)
a. Gebäudegrundfläche (GR):
Als Maß der baulichen Nutzung ist in den überbaubaren Flächen die jeweils maximal erreichbare Gebäudegrundfläche (GR) festgesetzt. Die Grundfläche darf durch Garagen/ Carports/ Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80% überschritten werden.

b. Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungsschablonen in den jeweiligen Teilgebieten festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Bauweise (§ 23 BauNVO)
Die Bauweise ist den Entwürfen in der Plankarte zu entnehmen.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet. Die Baulinie in der Planzeichnung ist entsprechend zu beachten.

Terrassen für Außen Gastronomie dürfen bis zu einer Fläche von 80 m² ausnahmsweise auch außerhalb des Baufooters errichtet werden. Diese Terrassen dürfen nicht überdacht oder eingehaust werden. Schirme zählen nicht als Überdachung.

4. Abweichende Maße der Tiefen der Abstandslinien
In Teilgebiet 1 ist an seitlichen Außenwänden bis 20m Länge ausnahmsweise ein Verzicht der erforderlichen Abstandslinien zulässig.

5. Standorte von Garagen und Carports
Garagen und Carports sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmsweise können hier Tiefgaragen fundiert vorortet werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Offene Stellplätze für die Gewerbeeinheiten sind im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind zudem in den hierfür ausgewiesenen Fläche und in Tiefgaragen zulässig.

13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)

Zum Anpflanzen festgesetzte Bäume
Zum Erhalt festgesetzte Bäume

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauBG)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Baulinie
Baugrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugiebiets
vorhandene Mauer

Für eingeschossige Gebäude ist eine Trauff/ Attikahöhe bergseits von 5,0 m und eine Trauff/ Attikahöhe talseits von 6,50 m zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Abschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwände im Dachgeschoß.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Die Firsthöhe wird gemessen über der Oberkante Rohfußbodens des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts.

Das Dachgeschoss ist das oberste nutzbare Geschoss, ein Zwischendeck zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

Für Teilgebiet 1 gilt:
Für den Fall des Erlöschens des Denkmalschutzes und einer danach möglichen weiteren bzw. Neubaubau ist die Anlage in ihrer Höhe gemäß dem bisherigen Denkmalschutz zu erhalten bzw. zu rekonstruieren. (Traufhöhe im Bestand 12,5 m, Firsthöhe im Bestand 17,5 m; gemessen vom Abschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

Ausführung von befestigten Flächen
Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann. Bei einer Gefällung von Boden und Grundwasser durch einen Austritt wassergräufender Stoffe (z.B. Öl) kann von der Festsetzung abgesehen werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche mit Bushaltestellen“ ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Schutz des Baumbestandes
Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützte Bäume sind zu erhalten. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baumgieren oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützte Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

Um die Durchgrünung der Innenstadt weiter zu fördern, werden entlang der Georg-Pingler-Straße und der Adolphstraße gem. § 9 (1) Nr. 25a BauBG Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Bei der Pflanzung der Bäume sind die Vorgaben nach B5 dieser Satzung einzuhalten. Die eingezzeichneten Standorte sind nicht vermisst. Sollten die Standorte mit geplanten Zufahrten usw. kollidieren, können die Baumstandorte verschoben werden.

Vor der Fällung von Bäumen mit Hüllblättern sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

- K 82.1 Haibhuhe (Carpinus betulus)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.2 Spitzahorn (Acer platanoides)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.3 Eberesche (Sorbus aucuparia)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.4 Stieleiche (Quercus robur)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.5 Atlas-Zeder (Cedrus atlantica)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiv Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Lichtspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten.

10. Gebiete, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauBG);
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heimklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nicht nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist.

Gas und andere Brennstoffe können sind ausnahmsweise zulässig zugelassen werden, wenn die Heizungsanlagen den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauBG)

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an Tankstellen (ausgeschl. Acker campestris) im unmittelbaren Wohngebunden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photovoltaik oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie für möglich elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installation einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge. (Wegfall des öffentlichen Ladestroms)

Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen (s. hierzu Punkt 1.7 der Begründung).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Grenzen für die Nutzung von erneuerbarer Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

12. Lärmschutz

Um der Immission der Bushaltestellen entgegen zu wirken, ist bereits bei der architektonischen Planung der angrenzenden Wohngebäude durch eine geeignete Gebäudestellung sowie einer angemessenen Grundrissgestaltung auf diese Thematik einzugehen. Insbesondere Räume (wie Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) sind von Nordseite abzurücken.

13. Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)

Gemäß § 9 (1) Nr.11 BauBG werden die Verkehrsflächen der Haupt- und Georg-Pingler-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Neben dem Fußgängerverkehr dürfen hier auch Fahrradfahrer, Anlieger und ihre Gäste, Anlieferverkehre, Zustellverkehre, Sicherheits- und Ordnungsbehörden sowie Krankentransporte etc. durchführen. Der übrige Individualverkehr ist nicht zulässig.

Die mit „P1“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt und ist über die Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße erschlossen. Hier ist auch eine Tiefgarage zulässig.

Die mit „P2“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt. Hier dürfen auch Taxistände eingerichtet werden.

Die mit „H“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt und ist über die Einfahrt in der Klosterstraße und die Ausfahrt in der Adolphstraße erschlossen. Die Haltestelle darf beschränkt werden.

Die mit „ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Brunnen“ festgesetzt.

Die mit „Marktplatz“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist öffentlicher Platz mit dem Zweck der Marktplatz- und anderen kurzzeitigen Veranstaltungen zulässig. Zudem ist hier ein Wasserspiel zulässig.

14. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauBG)

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (V1)“ sind technische Anlagen die der Zweckbestimmung „Wasserlauf“ dienlich sind zulässig (hierzu zählen u.a. Filter und Behandlungsanlagen, Mülden).

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (V2)“ sind technische Anlagen zur Elektroversorgung sowie eine Erschließungsanlage für die mit „P1“ gekennzeichnete Fläche, zugelassen.

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Park“ sind Nebenanlagen zur Wasserversorgung und Behandlungsanlagen, technische Anlagen zur Elektroversorgung sowie eine Erschließungsanlage für die mit „P1“ gekennzeichnete Fläche und bauliche Anlagen zulässig. Zudem sind temporäre bauliche Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Teilgebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

In eingeschossigen Gebäuden im Teilgebiet 1 sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen auf 15° bis 65° festgesetzt.

Für Gebäude im Teilgebiet 2 sind nur Flachdächer zulässig.

Für Teilgebiet 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°– 50°zulässig.

Drempel: Kniestocke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Kniestocke sind in einer Breite von max. 3,0 m. Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Dachbalken. Die Dachbalken haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das denkmalgeschützte „Parkhof Bender“ darf nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde verändert werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer hat die Dachendeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Die Dachgauben dürfen nicht mit glanz-empfindlichen Materialien und chrom- oder silberig wirkende Dachflächelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterasse genutzt werden, mit einer Entwässerung vorzusehen, die einen Substratbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Krautermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Standorten sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen.

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzstelle sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzstelle sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

5.2 Neupflanzungen im Straßenraum

Bäume im Straßenraum sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Sträubenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen.

Bäume in der mit „V3“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Sträubenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen.

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzstelle sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

9.5 Hinweise zu Leitungen

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungsanlagen, die zu einer Beeinträchtigung der Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Grundbesitzers (Mainova, Syng) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Fasson erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DWG-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm-Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der bestehenden Leitungen und dem Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM

Artenliste Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Eiche (Fraxinus excelsior)
- Esche (Acer campestre)
- Haibhuhe (Carpinus betulus)
- ESKastanie (Castanea sativa)
- Röhliche (Fagus sylvatica)
- Salweide (Salix caprea)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Spitzahorn (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Winterlinde (Liriodendron tulipifera)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyralis)
- Wildkirsche (Prunus spinosa)

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

3. Abgräben, Stützmauern, Aufschüttungen

Abgräben, Abgräben, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrasserungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgräben, Aufschüttungen und Terrasserungen unzulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Ausnahmsweise können Abgräben für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern bis zu 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)
- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzensorte mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Tiefgaragenzufahrten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche ist ebenfalls von diesen Festsetzungen ausgenommen.

4. Gestaltung von privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind auf klimaökologischen Gründen in hellen Farben auszuführen. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

5.1 Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen
In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträucher zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen. Die Neupflanzungen sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Bäume die in der öffentlichen Grünfläche sind in gleicher Anzahl nach vorstehenden Vorgaben zu ersetzen.

Zur Schaffung der Parkanlage als strukturelle öffentliche Grünfläche sind zusätzlich zur Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen aus B3 noch folgende für die Standorte geeignete Pflanzensorten zulässig:

- Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) *
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Berg-Waldrebe (lematis montana) *
- Rote Kletter-Trompetenblume (Campsis radicans) *
- Gold-Geißblatt (Lonicera tectorialmänniana) *
- Chinesische Wisteria (Wisteria sinensis) *

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Sträucher in der öffentlichen Grünanlage müssen eine Höhe von 60 cm - 100 cm bzw. 100 cm aufweisen.

5.2 Neupflanzungen im Straßenraum

Bäume im Straßenraum sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Sträubenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen.

Bäume in der mit „V3“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Sträubenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen.

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzstelle sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

5.3 Neupflanzungen im Verkehrsbegleitgrün

Bäume in der mit „V2“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Sträubenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen.

Bäume in der mit „V3“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Sträubenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm aufweisen.

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzstelle sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

5.4 Neupflanzungen auf privaten Flächen

Die Verwendung von wasserichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



K 82 „Stadtmitte“



Entwurf der TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 30.06.2025

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO, § 20 BauNVO)	4
3. Bauweise (§ 22 BauNVO).....	4
4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	4
5. Standorte von Garagen und Carports.....	4
6. Nebenanlagen	5
7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
8. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO).....	5
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
10. Gebiete, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB):	7
11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	7
12. Lärmschutz.....	8
13. öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) ...	8
14. öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	8
B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1. Dachgestaltung	9
2. Grundstückseinfriedungen	10
3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen	11
4. Gestaltung von privaten befestigten Flächen	12
5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen	12
6. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven	14
7. Müllsammelbehälter	14
C: Teilung von Grundstücken.....	14
D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	14
1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	14
2. Denkmalschutz.....	15
3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen	15
4. Bodenschutz und Altlasten	15
5. Wasserschutzgebiete	16
6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.....	16
7. Kampfmittelräumdienst.....	16
8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	17

9. Hinweise zu Leitungen.....	17
10. Hinweise zur Einbruchsprävention.....	18
11. Barrierefreies Bauen.....	18
12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln	18
13. Be- und Entwässerungssituation	18
14. Abfallwirtschaft	19
15. DIN-Normen	19

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig.

In Teilgebiet 2 ist gem. §9 Abs.1 Nr.5 BauGB ein eingeschossiges Gebäude für Verwaltungen bis zu 310 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO, § 20 BauNVO)

a. Gebäudegrundfläche (GR):

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den überbaubaren Flächen die jeweils maximal erreichbare Gebäudegrundfläche (GR) festgesetzt. Die Grundfläche darf durch Garagen/ Carports/ Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80% überschritten werden.

b. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungsschablonen in den jeweiligen Teilgebieten festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist den Eintragungen in der Plankarte zu entnehmen.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet. Die Baulinie in der Planzeichnung ist entsprechend zu beachten.

Terrassen für Außengastronomie dürfen bis zu einer Fläche von 80 m² ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Diese Terrassen dürfen nicht überdacht oder eingehaust werden. Schirme zählen nicht als Überdachung.

4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In Teilgebiet 1 ist an seitlichen Außenwänden bis 20m Länge ausnahmsweise ein Verzicht der erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

5. Standorte von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmsweise können hier Tiefgaragenzu-

fahrten verortet werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Offene Stellplätze für die Gewerbeeinheiten sind im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind zudem in der hierfür ausgewiesenen Fläche und in Tiefgaragen zulässig.

6. Nebenanlagen

Ausnahmsweise darf das Baufenster mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden, wenn die Überdeckung mindestens 0,8 m beträgt.

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Wärmepumpen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Nebenanlage die dem Gewerbe dienen sind ausnahmsweise auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

8. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Für eingeschossige Gebäude ist eine Trauf/ Attikahöhe bergseits von 5,0 m und eine Trauf/ Attikahöhe talseits von 6,50 m zulässig.

Die Firsthöhe beträgt 4,50 m.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im Dachgeschoß.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Die Firsthöhe wird gemessen über der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts.

Das Dachgeschoss ist das oberste nutzbare Geschoss, ein Zwischendeck zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

Für Teilgebiet 1 gilt:

Für den Fall des Erlöschens des Denkmalschutzes und einer danach möglichen weiteren bzw. Neubebauung ist die Anlage in Ihrer Höhe gemäß dem bisherigen Denkmalschutz zu erhalten bzw. zu rekonstruieren. (Traufhöhe im Bestand 12,5 m, Firsthöhe im Bestand 17,5 m; gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung von befestigten Flächen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann. Bei einer Gefährdung von Boden und Grundwasser durch einen Austritt wassergefährdender Stoffe (z.B. Öl) kann von der Festsetzung abgesehen werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche mit Bushaltestellen“ ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Schutz des Baumbestandes

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

Um die Durchgrünung der Innenstadt weiter zu fördern, werden entlang der Georg-Pingler-Straße und der Adelheidstraße gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Bei der Pflanzung der Bäume sind die Vorgaben nach B5 dieser Satzung einzuhalten. Die eingezeichneten Standorte sind nicht vermasst. Sollten die Standorte mit geplanten Zufahrten usw. kollidieren, können die Baumstandorte verschoben werden.

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

- K 82.1 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.2 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.3 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.4 Stieleiche (*Quercus robur*)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)
- K 82.5 Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica*)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Konrad-Adenauer-Anlage)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten.

10. Gebiete, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB):

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungsanlage nicht nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können ausnahmsweise zulässig zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installation einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge.

Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen (s. hierzu Punkt 3.7 der Begründung).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkungen für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

12. Lärmschutz

Um der Immission der Bushaltestelle entgegen zu wirken, ist bereits bei der architektonischen Planung der angrenzenden Wohngebäude durch eine geeignete Gebäudestellung sowie einer angemessenen Grundrissgestaltung auf diese Thematik einzugehen. Schutzbedürftige Räume (wie Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) sind von der Nordseite abzurücken.

13. öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB werden die Verkehrsflächen der Haupt- und Georg-Pingler-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Neben dem Fußgängerverkehr dürfen hier auch Fahrradfahrer, Anlieger und ihre Gäste, Anlieferverkehre, Zustellverkehre, Sicherheits- und Ordnungsbehörden sowie Krankentransporte etc. durchfahren. Der übrige Individualverkehr ist nicht zulässig.

Die mit „P1“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt und ist über die Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße erschlossen. Hier ist auch eine Tiefgarage zulässig.

Die mit „P2“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt. Hier dürfen auch Taxistände eingerichtet werden.

Die mit „H“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt und ist über die Einfahrt in der Klosterstraße und die Ausfahrt in der Adelheidstraße erschlossen. Die Haltestelle darf begrünt werden.

Die mit  gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Brunnen“ festgesetzt.

Die mit „Marktplatz“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist als öffentlicher Platz mit dem zeitweisen Betrieb eines Marktes und anderen kurzzeitigen Veranstaltungen zulässig. Zudem ist hier ein Wasserspiel zulässig.

14. öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (V1)“ sind technische Anlagen die der Zweckbestimmung „Wasserlauf“ dienlich sind zulässig (hierzu zählen u.a. Filter und Behandlungsanlagen, Mulden).

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (V2)“ sind technische Anlagen zur Elektroversorgung sowie eine Erschließungsanlage für die mit „P1“ gekennzeichnete Fläche zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Park“ sind Nebenanlagen zur Wasserspeicherung und Behandlungsanlagen, technische Anlagen zur Elektroversorgung sowie eine Erschließungsanlage für die mit „P1“ gekennzeichnete Fläche und bauliche Anlagen zulässig. Zudem sind temporäre bauliche Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Teilgebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

Dachform: Für Gebäude im Teilgebiet 1 sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen wird auf 15° bis 65° festgesetzt.

Für Gebäude im Teilgebiet 2 sind nur Flachdächer zulässig.

Für Teilgebiet 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 50°zulässig.

Drempel: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortsgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das denkmalgeschützte „Parkhotel Bender“ darf nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde verändert werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter sind hiervon ausgenommen.

Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

2. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind offene Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stabgitterzäune und Einfriedungen in Kombination mit Bespannung aus Gewebematerial, Kunststoffbeplankung, Metallblechen und Holz ist unzulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum Boden einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung geplant werden, sind sie aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Legal errichtete bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Artenliste Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amelanchier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern bis zu 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)

- Efeu (*Hedera helix*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)*
- Hopfen (*Humulus lupulus*)*
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)*
- Ungefüllte Kletterrosen (*Rosa*)*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Tiefgaragenzufahrten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche ist ebenfalls von diesen Festsetzungen ausgenommen.

4. Gestaltung von privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

5.1 Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträucher zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 – 30 cm aufweisen. Die Neupflanzungen sind in unbefestigten, begrüntem Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ -20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Bäume die in der öffentlichen Grünfläche sind in gleicher Anzahl nach vorstehenden Vorgaben zu ersetzen.

Zur Schaffung der Parkanlage als strukturreiche öffentliche Grünfläche sind zusätzlich zur Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen aus B3 noch folgende für die Standorte geeignete Pflanzensorten zulässig:

- Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) *
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Berg-Waldrebe (*Clematis montana*) *
- Rote Kletter-Trompetenblume (*Campsis radicans*) *
- Gold-Geißblatt (*Lonicera tellmanniana*) *
- Chinesische Wisteria (*Wisteria sinensis*) *

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Sträucher in der öffentlichen Grünanlage müssen eine Höhe von 60 cm – 100 cm bzw. 100 cm – 150 cm aufweisen.

5.2 Neupflanzungen im Straßenraum

Bäume im Straßenraum sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 – 30 cm aufweisen. Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzinsel sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

5.3 Neupflanzungen im Verkehrsbegleitgrün

Bäume in der mit „V₂“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 – 30 cm aufweisen.

Bäume in der mit „V₃“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm aufweisen.

Für beide Flächen gilt:

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzinsel sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

5.4 Neupflanzungen auf privaten Flächen

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

6. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, dem Trennsystem der der Haupt- oder Georg-Pingler Straße zuzuführen.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung hat daher möglichst über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen hat die Versickerung über Filterrinnen mit Regenwasserbehandlungsanlage erfolgen.

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen gem. Zisternensatzung vorzusehen. Eine solche Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein als Gewässerhaltungspflichtige abzustimmen. Sammelleitungen sind unzulässig (§ 19 HWG).

Gemäß der Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus sind bei Neubauten entsprechende Anlagen zu planen. Es wird dringend empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu nutzen.

7. Müllsammelbehälter

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße und von den öffentlichen Grünflächen nach A11 dieser Satzung aus nicht sichtbar sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

C: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte

oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich folgende nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Das Einzeldenkmal Frankfurter Straße 1 (Parkhotel Bender mit ehem. Park-Café).

Die denkmalgeschützte Anlage des Kapuzinerklosters mit Mauerrest in der Konrad-Adenauer-Anlage.

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. (s. hierzu DVGW- Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“)

4. Bodenschutz und Altlasten

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Humoser Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§202 BauGB). Er ist zu Beginn des Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kpa. 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Der darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

5. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal u.a.“ in Königstein im Taunus.

Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz:18/80, S. 811 ff.) ist zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Kampfmittelräumdienst

Die Auswertungen der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, ist eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mit einzuplanen.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

9. Hinweise zu Leitungen

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers (Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der bestehenden Leitungen und dem Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Das Gebiet wurde bereits mit Erdgas erschlossen.

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die dafür allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, uvm.) hingewiesen. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Kabel der Syna GmbH angrenzen, hineinragen oder in deren unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna GmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betreiber der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

10. Hinweise zur Einbruchsprävention

Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird aus Gründen der Einbruchsprävention eine maximale Einfriedungshöhe von 1,5 m empfohlen. Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen. Es ist auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen.

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

11. Barrierefreies Bauen

Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040). Es wird empfohlen, Treppenträume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein.

12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Aufgrund der waldnahen Lage des Plangebietes besteht ein hohes Risiko für Vogelschlag an spiegelnden oder verspiegelten Gebäudefronten. Die Spiegelungswirkung von Gebäuden und Fassaden ist daher zu begrenzen. Dies kann durch die Verwendung transluzenter Materialien und flächiges Aufbringen von Markierungen erfolgen. Der Außenreflexionsgrad sollte 15% nicht überschreiten.

13. Be- und Entwässerungssituation

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und

Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Oberflächengewässer, sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasser Behörde) einzuholen.

14. Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommenden Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

15. DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die im vorliegenden Bebauungsplan Bezug genommen werden, sind zu den Sprechzeiten im Rathaus der Stadt Königstein im Taunus einsehbar und werden bereitgehalten.

E: Rechtsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 32)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



K 82 „Stadtmitte“



ENTWURF BEGRÜNDUNG Stand: 30.06.2025

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	4
1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen	4
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung	5
2. Planungsvorhaben.....	6
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Vorhandene Nutzung.....	9
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/örtliche Bauvorschriften.....	10
3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)..	11
3.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)	11
3.5 Standorte von Garagen und Carports und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).....	12
3.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	13
3.7 Berücksichtigung von Natur und Landschaft.....	13
3.8 Verkehrsflächen	20
4. Gestaltung baulicher Anlagen	23
4.1. Grundstückseinfriedungen.....	24
4.2. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen	25
4.3. Gestaltung von privaten befestigten Flächen.....	26
4.4. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen	26
4.5. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven	28
4.6. Müllsammelbehälter	29
5. Nachrichtliche Übernahme	29
5.1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	29
5.2. Denkmalschutz.....	29
5.3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen	29
5.4. Bodenschutz und Altlasten	30
5.5. Wasserschutzgebiete	30
5.6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	30
5.7. Kampfmittelräumdienst.....	31
5.8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	31
5.9. Hinweise zu Leitungen	31

5.10. Hinweise zur Einbruchsprävention	32
5.11. Barrierefreies Bauen	32
5.12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln	32
5.13. Be- und Entwässerungssituation	33
5.14. Abfallwirtschaft	33
5.15. DIN-Normen	33
6 Rechtsgrundlagen:	34
7. Anlagen	35
7.1 Landschaftsplan	36
7.2. Denkmalschutzte Objekte im Plangebiet.....	37
7.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume	40

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen

Die Stadt Königstein im Taunus plant die Um- bzw. Neugestaltung der in der Innenstadt der Stadt Königstein liegenden Grünanlage (Konrad-Adenauer-Anlage). Die Anlage ist nicht mehr zeitgemäß und bietet wenig Aufenthaltsqualität. Eine barrierefreie Erschließung ist nur bedingt geschaffen. Der vorhandene Gehölzbestand ist überaltert und teilweise abgängig, nur wenige Bäume sind als gut und erhaltenswert eingestuft.

Ein innovatives Bewässerungskonzeptes für die Konrad-Adenauer-Anlage soll zur nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ein Regenwassermanagement und die anfallenden Brauchwassermengen des Kurbades (nach Entchlorung) sollen in Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Anlage verwendet werden.

Die Konrad-Adenauer-Anlage wird allseitig als innerstädtische Grünanlage von Straßen gerahmt. Mit dem Projekt zeitgleich entwickelt die Stadt Königstein ein neues Konzept für den öffentlichen Nahverkehr. Die Georg-Pingler-Straße im Norden ist derzeit wichtiger Umstiegs- und Zustiegspunkt wichtiger Omnibus- und Schulbuslinien. Die Schaffung erhöhter Aufenthaltsqualitäten unter diesen Aspekten sollen die Stadtstruktur positiv verändern. Die Konrad-Adenauer-Anlage liegt zentral in der Stadtmitte von Königstein und ist von allen Teilen der Stadt aus gut erreichbar. Die Anlage stellt eine der wenigen Grünzäsuren im Stadtraum dar. Als wichtiges Bindeglied zwischen Kurpark, Burg Königstein und den nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet Burghain Falkenstein, übernimmt die städtische Grünanlage wichtige Funktionen als Trittsteinbiotop. Die weitgehend versiegelten Flächen des Stadtkerns von Königstein mit typisch historisch-mittelalterlichem Stadtkern, lassen kaum Grünstrukturen zu. Die Konrad-Adenauer-Anlage dient als klimaausgleichende Fläche, aber auch als Naherholungs- und Bewegungsraum für angrenzende Wohngebiete und kurspezifische Anlagen. Das Ziel, innerstädtische Flächen zu entsiegeln und mit möglichst durchlässigen Belägen, sowie einem nachhaltigen Regenwassermanagement eine zukunftsgerichtete Strategie zu verfolgen, können mit der Umgestaltung der Stadtmitte vorgenommen werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung stehen ganz oben auf der Liste geplanter Umgestaltungsmaßnahmen. Zum einen durch die Anpflanzung klimaangepasster Baumarten zur Ergänzung des wertvollen, erhaltenswerten Baumbestandes, zum anderen zur Förderung klimaaktiver Flächen und Reduzierung, bzw. Entsiegelung befestigter Flächen. Ein innovatives Bewässerungskonzeptes für die Konrad-Adenauer-Anlage soll zur nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ein Regenwassermanagement aus Oberflächenwasser befestigter Flächen und die wöchentlich anfallenden Brauchwassermengen des Kurbades (nach Entchlorung) werden in Zisternen gespeichert und zur Bewässerung beider Anlagen verwendet. Der behutsame Umgang mit historischer Bausubstanz (teilweise noch vorhanden, bzw. in Form alter Gewölbe unter dem heutigen Bestandsniveau durch Grabungen nachgewiesen) ist mit Bestandteil der Umgestaltung. Die Konrad-Adenauer-Anlage als ehemalige Klosteranlage soll beispielhaft in eine moderne, zeitgemäße Stadtgestaltung adaptiert werden. Soweit erhaltenswert wird der wertvolle Altbaumbestand in die Umgestaltungen integriert.

Neben einer Förderung ökologischer Belange soll die Konrad-Adenauer-Anlage wieder einen wichtigen Beitrag als sozialer Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität leisten. Ein Park für alle, mit Angeboten für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen, soll den Bewohnern von Königstein zur Verfügung gestellt werden. Als wesentlicher Beitrag zur Klimaanpassung wird ein intelligentes Regenwassermanagement für die Konrad-Adenauer-Anlage geleistet.

Oberflächenwasser wird in Zisternen gesammelt und für die Grünflächenbewässerung zur Verfügung gestellt. Ein Wasserspiel im Bereich des Kapuzinerplatzes steigert nicht nur die Wertigkeit und Attraktivität der Gesamtanlage, sondern leistet einen wichtigen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung dieser multicodierten Fläche, auf der der Wochenmarkt abgehalten wird.

Die Mobilitätswende verlangt nach einer zeitgemäßen Lösung, ohne den ruhenden Verkehr in die grüne Mitte zu verlegen. Ein gut getakteter öffentlicher Nahverkehr mit Angeboten an barrierefreien Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten bietet sich im Nordosten des Plangebietes an.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Zweck und Ziel des Projektes ist die Umwandlung einer überalterten Grünanlage in einen neuen Stadtpark, einen Park für alle mit Raum für Natur und Naherholung, der zudem die naturräumlichen und klimatischen Gegebenheiten der Stadt besser berücksichtigt. Ein Park mit hoher Aufenthaltsqualität soll dem angrenzenden Stadtraum und den in den Erdgeschosszonen der Randbebauung situierten Einzelhändlern zuspitzen, aber auch für Touristen mit möglichem Besuch der Burg Königstein einen würdigen und wertvollen Aufenthaltsraum bieten. Der Anteil von Grünflächen und versickeroffenen Belägen, in Kombination mit einem intelligenten Regenwassermanagement durch Einbau von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Grünflächenbewässerung soll mit Projektabschluss deutlich und messbar erhöht werden. Wassersensible Planungen zur direkten örtlichen Regenwasserversickerung und gleichzeitigen Bewässerung der neuen Baumstandorte über Baumrigolen leiten ein neues Zeitalter innovativer Grünflächen ein.

Klimaschutz und Klimaanpassung stehen ganz oben auf der Liste geplanter Umgestaltungsmaßnahmen. Zum einen durch die Anpflanzung klimaangepasster Baumarten zur Ergänzung des wertvollen, erhaltenswerten Baumbestandes, zum anderen zur Förderung klimaaktiver Flächen und Reduzierung, bzw. Entsiegelung befestigter Flächen. Ein innovatives Bewässerungskonzeptes für die Konrad-Adenauer-Anlage und den Kurpark soll zur nachhaltigen Entwicklung beitragen. Ein Regenwassermanagement aus Oberflächenwasser befestigter Flächen und die wöchentlich anfallenden Brauchwassermengen des Kurbades (nach Entchlorung) werden in Zisternen gespeichert und zur Bewässerung beider Anlagen verwendet. Der behutsame Umgang mit historischer Bausubstanz (teilweise noch vorhanden, bzw. in Form alter Gewölbe unter dem heutigen Bestandsniveau durch Grabungen nachgewiesen) ist mit Bestandteil der Umgestaltung. Die Konrad-Adenauer-Anlage als ehemalige Klosteranlage soll beispielhaft in eine moderne, zeitgemäße Stadtgestaltung adaptiert werden. Soweit erhaltenswert wird der wertvolle Altbaumbestand in die Umgestaltungen integriert.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K82 „Stadtmitte“ befindet sich direkt in der Innenstadt von Königstein. Er wird begrenzt durch die Straßen „Adelheidstraße“, „Klosterstraße“, Georg-Pingler-Straße“ und „Hauptstraße“

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 20,3 ha. Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K82 „Stadtmitte“.

Gemarkung Königstein

Flur 5

Flurstücke 109/4 tlw., 109/19, 110/12, 111/6, 113/1

Flur 11

Flurstück 52

Flur 12

Flurstück 32/1, 38/1, 39/1, 39/2, 40/1, 50/1, 50/2

Flur 14

Flurstück 145/1, 146

Flur 15

Flurstück 91 tlw.

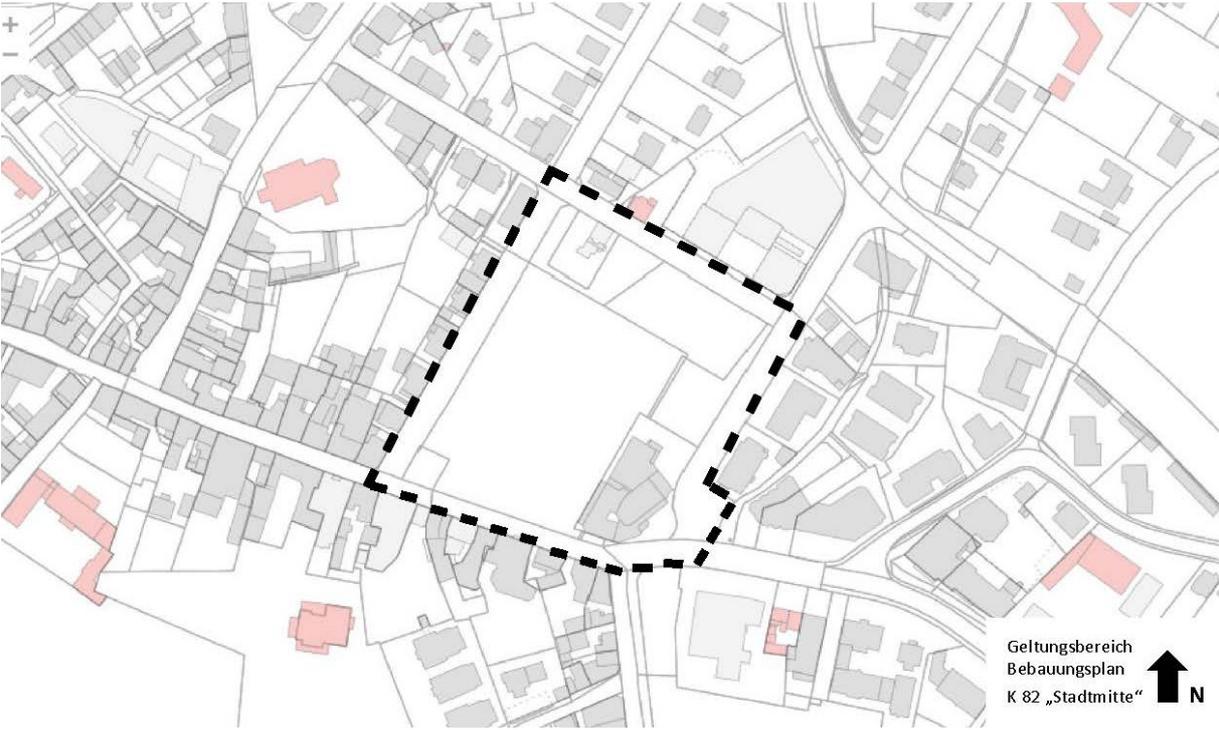
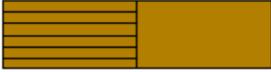


Abb. 1+2: Plangebiet + (Luftbild: ALKIS)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Grünfläche (Parkanlage) dar. Ein kleiner Teilbereich im Südosten des Plangebietes wird als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.



-  Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
-  Wohnbaufläche, Bestand/geplant
-  gemischte Baufläche, Bestand/geplant
-  Sonderbaufläche, Bestand/ geplant
-  Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel
-  Überörtliche Fahrradroute, Bestand/ geplant

Mit der Gebietsfestsetzung (MU) im Bebauungsplan ist sowohl die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB als auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als erfüllt anzusehen.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte sind nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich (VGH Hessen; 13.10.2016-4 C 962/15.N)

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als öffentliche Parkanlage genutzt, an deren Rand auch der innerstädtische öffentliche Parkplatz verortet ist. Im Südosten des Plangebietes befindet sich, mit dem Parkhotel Bender ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches heute als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird. Im Nordwesten des Plangebietes existiert eine bestehende Gastronomie.

Im Plangebiet befindet sich mit der Haltestelle Stadtmitte einer der größten Umstiegs Punkte im gesamten Hochtaunuskreis. Die Linien, die heute an der Haltestelle halten sind:

X26 Bad Homburg – Wiesbaden, X27 Königstein Stadtmitte – Nidderau, 57 Hohemark - Königstein Bahnhof, 60 Königstein Bahnhof - Neu-Anspach, 82 Königstein Bahnhof – Usingen, 81 Königstein Bahnhof – Weilrod, 83 Königstein Bahnhof – Glashütten, 84 Königstein Bahnhof – Falkenstein, 85 Falkenstein – Kronberg, 223 Idstein - Königstein Stadtmitte, 253 Frankfurt Höchst - Königstein Stadtmitte, 261 Königstein Stadtmitte - Bad Homburg Bahnhof, 263 Hofheim- Schneidhain - Königstein Stadtmitte, 803 Königstein Stadtmitte – Main-Taunus-Zentrum, 805 Eppstein - Königstein Stadtmitte, 811 Königstein Stadtmitte Sulzbach/Schwalbach, 815 Königstein Stadtmitte – Eppstein

Der alte Standort, an der Häuserzeile der Georg-Pingler-Straße, kann auf Grund der vorhandenen privaten Grundstückseinfahrten und der damit verbundenen fehlenden Ausbaulänge nicht in ausreichender Anzahl der notwendigen Haltestellen barrierefrei ausgebaut werden. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2022 ein Verkehrsversuch gestartet, der den Verkehr drehen sollte. So konnten die Bushaltestellen auf der Seite der Konrad-Adenauer-Anlage errichtet werden. Neben den Bushaltestellen in der Georg-Pingler-Straße wurden noch Wartepositionen in der Adelheidstraße und Überlaufhaltestellen in der Hauptstraße eingeplant. So entstand das Bild, dass die Busse allgegenwärtig um die Konrad-Adenauer-Anlage herum platziert wurden. Aufgrund dessen und auf Grund von fehlenden Stellplätzen wurde der Verkehrsversuch beendet und zurückgebaut.

Im Zuge eines Bürgerworkshops im Jahr 2023, mit Online Beteiligung und Präsenzveranstaltungen, wurde erarbeitet, dass eine neue, zusammengefasste und somit platzsparende Bushaltestelle an der Ecke Klosterstraße/ Adelheidstraße geplant werden soll. So kann der gesetzlich vorgeschriebene Barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle erfolgen.

Ebenfalls im Bürgerworkshop und aufgrund der eingehenden Förderzusage des Bundesförderprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ sollen auch die bestehenden öffentlichen Parkplätze P1 und P2 entfallen und in einem Parkdeck unter der neuen Bushaltestelle zusammengefasst werden. So kann in der Konrad-Adenauer-Anlage mehr Grünfläche entstehen.

3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück Frankfurter Straße 1 und 1a sowie das Grundstück Klosterstraße 12 werden als urbanes Gebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen. Um den zentralen Versorgungsbereich in dieser prominenten Lage zu schützen und weiter zu entwickeln, wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO wohnen im Erdgeschoss nicht zugelassen.

Begründung:

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO entspricht dem Gebietscharakter und soll den Bestand sichern sowie die Entwicklung fördern.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht zulässig. Sie werden ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihrer Anforderungen (Flächengröße, Lärm) nicht in das vorhandene Gebiet integrieren lassen.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig. Hiermit wird ermöglicht, dass sich entlang der Straßenfront im Erdgeschoss Gewerbe ansiedeln kann und so das städtebauliche Ziel, den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Königstein im Taunus mit seiner Geschäftsstruktur fortzuentwickeln und zu stärken, zu erreichen.

In der als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ist ein Gebäude für Verwaltung zulässig.

Begründung:

In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist ein Gebäude für Verwaltung zulässig. Hier soll die neue Kur- und Stadtinformation in die neue Stadtmitte integriert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

1. Zulässige Gebäudegrundfläche der Hauptanlage und zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen und Garagen
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen ergibt sich aus der tabellarischen Festsetzung für jeden Teilbereich in der Plankarte.

Begründung:

Grundfläche (§19 BauNVO)

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Grundstücke werden maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (GR) definiert die maximal zulässige Größe der baulichen Anlage. Die festgesetzte GR orientiert sich an der derzeit bestehenden Bebauung bzw. Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf um maximal 80% mit Nebenanlagen (Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen die unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden.

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe der baulichen Anlage (§ 18

BauNVO)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der derzeit bestehenden Bebauung.

Um eine klar definierte Höhenbegrenzung zu erreichen, werden maximal zulässige Dachfirst und Traufhöhe bzw. Oberkante Attika festgesetzt. Zur Bestimmtheit der Festsetzung wird ein unterer und oberer Bezugspunkt definiert. Bei einem Flachdachgebäude gilt als Traufpunkt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) des Staffelgeschosses sowie bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika). Mit dieser Festsetzung sollen Flachdachgebäude in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung auf ein baulich verträgliches Maß beschränkt und das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleistet werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt (talseitig und bergseitig) der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand. Der obere Bezugspunkt ist der Dachfirst sowie der Traufpunkt bzw. die Oberkante Attika. Bei gegeneinander laufenden Dächern gilt als Dachfirst der höchste Punkt der Dachhaut sowie als Traufpunkt die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Das Gebäude auf dem Anwesen Frankfurter Straße 1/ 1a „Parkhotel Bender“ steht unter Denkmalschutz und ist nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde zu verändern. Daher wird der aktuelle Bestand als zulässig festgesetzt. Für den Fall des Erlöschens des Denkmalschutzes (etwas durch höhere Gewalt) kann somit das Gebäude in seiner bestehenden Kubatur wiedererrichtet werden.

3.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Bauweise ist den Eintragungen in der Plankarte zu entnehmen.

Begründung:

Die Festsetzungen der Bauweise orientieren sich am Bestand. Für Teilgebiete 1 und 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet. Die Baulinie ist entsprechend zu beachten. Durch diese Festsetzung ist die Erhaltung des tradierten Straßenbildes gesichert.

Für Teilgebiet 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind ausschließlich Einzelhäuser

zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig. Das neuentstehende Gebäude soll ein einfacher Gebäudekörper werden, der ringsum genug Abstand zu den Grenzen aufweist.

Auf den Grundstücken erfolgt zudem die Festsetzung von Baufenstern. Hieraus ergeben sich die durch die Hauptgebäude bebaubaren Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand und erfolgen um eben diesen zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung definiert.

Begründung:

Um das Straßenbild weitestgehend zu erhalten, werden die Baufenster eng um die vorhandenen Gebäude gezogen. So ist der Erhalt der bestehenden Bebauung gesichert.

Terrassen für Außengastronomie dürfen bis zu einer Fläche von xx m² ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Diese Terrassen dürfen nicht überdacht oder eingehaust werden. Schirme zählen nicht als Überdachung.

Begründung:

Terrassen sind vom Baufenster ausgenommen. Durch die Lockerung der Festsetzung wird die gewerbliche und gastronomische Nutzung erleichtert und gefördert.

3.5 Standorte von Garagen und Carports und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmsweise können hier Tiefgaragenzufahrten verortet werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Offene Stellplätze für die Gewerbeeinheiten sind im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Alle fünf Stellplätze ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Der Kronenansatz muss mindestens 2,0 m betragen.

Stellplätze sind zudem in der hierfür ausgewiesenen Fläche und in Tiefgaragen zulässig.

Ausnahmsweise darf das Baufenster mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden, wenn die Überdeckung mindestens 0,8 m beträgt.

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Wärmepumpen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Nebenanlage die dem Gewerbe dienen sind ausnahmsweise auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Begründung:

Die explizite Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den straßenabgewandten Seiten dient dazu, die den Nutzungen im Plangebiet dienenden Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig den städtebaulich sensiblen Bereich der Innenstadt zu schützen.

Die vordefinierte Ausnahme zu den baulichen Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, dient dazu, die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterbringen zu können. Die Vorgabe der 0,8m hohen Überschüttung dient dazu, dass auf dem Bauwerk wieder Pflanzen wachsen können.

Die Ausnahmeregelung dieser Festsetzung für das öffentliche Parkdeck resultiert daraus, dass auf dem Parkdeck die Bushaltestelle Stadtmitte errichtet werden soll und somit eine Überdeckung nicht möglich ist.

Die Ausnahmeregelung für Nebenanlagen auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen resultiert daraus, dass im Erdgeschoss Gewerbe angesiedelt werden soll und hier etwaige Verkaufsmöglichkeiten etc. ermöglicht werden sollen.

Die Regelung, dass Wärmepumpen auch außerhalb des Baufensters zulässig sind, dient der Förderung und einfacheren Umsetzung dieser Heiztechnik.

3.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Begründung:

Aus städtebaulichen Gründen sind Versorgungsleitungen nur noch unterirdisch zulässig.

3.7 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Ausführung von befestigten Flächen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern, in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden oder dem Trennsystem in der Georg-Pingler-Straße und Hauptstraße zugeführt werden kann. Bei einer Gefährdung von Boden und Grundwasser durch einen Austritt wassergefährdender Stoffe (z.B. Öl) kann von der Festsetzung abgesehen werden.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll das Entwässerungskonzept der neuen Stadtmitte unterstützt werden.

Schutz des Baumbestandes

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

Um die Durchgrünung der Innenstadt weiter zu fördern, werden entlang der Georg-Pingler-Straße und der Adelheidstraße gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Bäume zum Anpflanzen

festgesetzt. Bei der Pflanzung der Bäume sind die Vorgaben nach B5 dieser Satzung einzuhalten. Die eingezeichneten Standorte sind nicht vermasst. Sollten die Standorte mit geplanten Zufahrten usw. kollidieren, können die Baumstandorte verschoben werden.

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen werden insgesamt fünf Bäume zum Erhalt festgesetzt. Eine Auflistung der Bäume ist im Anhang der Begründung zu finden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll der behutsame Umgang mit der vorhandenen Begrünung gewährleistet und eine nachträgliche Begrünung in den Straßenräumen ermöglicht werden.

Gebiete, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen:

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nicht nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können ausnahmsweise zulässig zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installation einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge.

Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus

erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen (s. hierzu Punkt 3.7 der Begründung).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkungen für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Begründung:

Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Um dennoch eine gewisse Würdigung von Natur und Landschaft zu erzielen, ist in Anlage 1 der landschaftspflegerische Beitrag angehängt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde zudem eine faunistischen Potenzialbewertung der Fläche der Konrad-Adenauer-Anlage in der Stadtmitte von Königstein im Taunus als Lebensraum für Fledermäuse, europäische Brutvögel oder sonstige, streng geschützte Tierarten aufgestellt. Der Ergebnisbericht liegt den Unterlagen bei.

Aus Artenschutz- und Klimaschutzgründen ist die Anlage der Freiflächen in Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, auch in Verbindung mit Folien, unzulässig.

Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau ist je Gebäude mindestens ein Fledermauskasten und eine Nisthilfe für Felsenbrüter, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen. Vor der Beseitigung von Bäumen sind evtl. vorhandene Höhlungen mit einer Endoskopkamera genau auf Besatz von Fledermausarten und Bilchen wie dem Siebenschläfer (*Glis glis*) oder dem Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen und evtl. verlorengelungene Quartiere zu ersetzen.

Vor der Rodung von Gehölzbeständen ist eine Überprüfung der Fläche mit einer Suche nach Freinestern der streng geschützten Haselmaus (*Muscadinus avellanarius*) durchzuführen.

Die Fällung von Bäumen sollte nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit zu vermeiden ist eine Untersuchung im jeweiligen Einzelfall nötig.

Vermeidung von Vogelschlag an der Glasfassade des Gebäudes:

Zu diesem Thema existieren bereits diverse Broschüren. Die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hat hierzu eine Bewertungsgrundlage des Vogelschlagrisikos an Glas herausgegeben. Zudem wird immer wieder auf die Broschüre der schweizerischen Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen. Sollten die hier vorgeschlagenen Maßnahmen dem Bauherrenwunsch nicht entsprechen, werden auch

Maßnahmen aus diesen Broschüren und Bewertungsgrundlagen akzeptiert, solange deren Wirkung nachgewiesen ist.

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser fallen nach der Bewertungsgrundlage unter Kategorie 1. Die Bauwerke dieser Kategorie sind vergleichsweise homogen. Sie verfügen in der Regel über überwiegend „normale“ Glasscheiben (Zimmerfenster). Aus diesem Grund ist in dieser Kategorie in aller Regel nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen. Größere Glasflächen können im Erdgeschoss vorhanden sein (z. B. Terrassenzugänge). Bei der Auswertung der Befunde aus Nordamerika (Loss et al. 2014a) betrug der Mittelwert 2,1 tote Vögel je Haus und Jahr. Kommt es in dieser Gebäudekategorie zu Häufungen von Vogelkollisionen, so sind in der Regel dafür einzelne Glasscheiben/Bauelemente verantwortlich (z. B. Wintergärten oder Windschutzeinrichtungen, die Bauwerken und Gebäudeteilen der Kategorie 3 (freistehende Glas- oder Spiegelwände) gleichen).

Glas hat als Baustoff und Gestaltungselement in der Architektur in den letzten Jahrzehnten eine immer größere Bedeutung erlangt. Dadurch zählt Vogelschlag an Glasfassaden zusammen mit den Verlusten durch Straßenverkehr, durch Anflüge an Hochspannungsleitungen und durch Katzen im Siedlungsraum zu den bedeutendsten menschlich bedingten Todesursachen für Vögel. Brutvögel sind davon genauso betroffen wie Durchzügler und Wintergäste. Die Größenordnung der pro Jahr in Deutschland an Glasscheiben verunglückten Vögel umfasst vermutlich mehr als 100 Millionen Individuen und ist damit so groß, dass sie einen Einfluss auf Vogelpopulationen haben könnte (LAG VSW 2017). Da große Glasflächen aus der modernen Architektur nicht mehr wegzudenken sind, nimmt die Problematik weiter zu. Vögel haben nicht die Fähigkeit, eine im Freien stehende, durchsichtige Glasscheibe, beispielsweise in Form von Schallschutzwänden, verglasten Gängen oder gläsernen Wartehäuschen, wahrzunehmen, dennoch sind sie mit solchen Hindernissen in ihren Lebensräumen vielfach konfrontiert. Genauso verhält es sich mit spiegelnden Scheiben, in denen ein Vogel häufig Bäume, den Himmel oder Wolken als vermeintliche Ziele, nicht aber ein mögliches Hindernis erkennt.

Die einfachste Möglichkeit einer wirksamen Markierung stellen Streifen oder Punktmuster dar, die horizontal oder vertikal auf einer Scheibe angebracht werden. Unregelmäßige Muster sind jedoch ebenso möglich und eröffnen große gestalterische Spielräume. Weitere Beispiele dazu sind bei SCHMID et al. (2012) zu finden. Als Ergebnis der bisherigen Untersuchungen können folgende Regeln für zuverlässig wirkende Markierungen aufgestellt werden:

1. Muster müssen über die gesamte Scheibe angebracht werden. Hierbei können bereits Gesamtdeckungsgrade von 5 – 10 % ausreichen, wenn auf Kontrast, Mindestlinienstärke und Maximalabstände geachtet wird, in besonderen Fällen auch weniger (siehe Ziffer 6.).
2. Vertikale Linien sollten mindestens 5 mm breit sein bei einem Kantenabstand von 95 mm, so dass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Damit ergibt sich ein Deckungsgrad von 5 %. Horizontale Linien müssen alle 5 cm vorhanden sein. Da sie nur 3 mm breit sein müssen, ergeben sich ein Kantenabstand von 47 mm und ein Deckungsgrad von 6 %

3. Ein hoher Kontrast ist essenziell für die Wahrnehmbarkeit der Muster. In der Mehrzahl der Fälle sind daher schwarze Markierungen gut geeignet, orange hat sich ebenfalls gut bewährt. In dunkleren oder schattigen Situationen bieten auch weißliche Markierungen einen guten Kontrast.

4. Außen markieren: Markierungen sollen auf der Anflugseite angebracht werden, damit ihre Wirkung nicht durch Spiegelungen verringert wird. Nur bei ausschließlich auf Durchsicht beruhender Mortalität ist die Seite ohne Einfluss.

5. Bei innen angebrachten Markierungen müssen diese sehr hell (weiß oder weißlich) und breit sein (mindestens 5 cm), um von Vögeln trotz der Reflexion der äußersten Glasschicht als Hindernis wahrgenommen zu werden. Solche Strukturen werden vereinzelt als Sonnenschutz verwendet.

6. Bei spiegelnden Scheiben wurden Markierungen mit glänzenden und nur 9 mm großen Alu-Punkten in einem 9-cm-Raster erfolgreich getestet (RÖSSLER 2020). Diese Markierung hat nur einen Deckungsgrad von ca. 0,8 %. Sie befindet sich auf Ebene 2 des Glases (Innenseite der äußeren Glasscheibe).

7. Alle Markierungen sollten sinnvollerweise dauerhaft auf dem Glas angebracht werden (z. B. Sandstrahlen oder Aufdrucken). Ein nachträgliches Anbringen mittels Folien ist immer möglich, aber in der Regel nicht so dauerhaft und dann in mehrjährigen Abständen zu erneuern. Dies führt langfristig zu höheren Kosten.

2002 wurde Falkenstein das Gütesiegel heilklimatischer Kurort verliehen, unabhängig von der Prädikatisierung Königsteins; eine bundesweit einzigartige Konstellation, dass ein Stadtteil einer Kurstadt über eine eigenständige Prädikatisierung verfügt. Um dem Gütesiegel Rechnung zu tragen und eine klimagerechte Ortsentwicklung und einen lokalen Beitrag zur Energiewende zu leisten, sind bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

Bauliche Maßnahmen sind Vorkehrungen, wie z. B.: die erforderliche Dachneigung für die Nutzung von Solaranlagen, statische Vorgaben für bauliche Anlagen oder Leitungs- und Blindschächte. Sonstige technische Maßnahmen sind insbesondere die Installation von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Zudem ist die Stadt Königstein seit 2008 Mitglied des Klima-Bündnisses und seit 2009 hessische Klimakommune.

In der Charta der Klimakommunen hat sich das Land Hessen (und die Mitgliedskommunen) daher zum Ziel gesetzt, Potenziale zur Energieeinsparung und zur Steigerung der Energieeffizienz weiter auszuschöpfen und die Nutzung erneuerbarer Energien voranzubringen.

In der aktuellen Version der Charta heißt es außerdem:

„Im Lichte des Pariser Weltklimaabkommens und der Klimaziele des Landes Hessen strebt der Unterzeichner dieser Charta das Ziel an, bis 2045 klimaneutral (90% Reduktion vs. 1990) zu werden.“

Die aktuelle Version der Charta des Klima-Bündnisses geht mit dem Ziel von 95% Reduktion 2050 vs. 1990 bzw. 30 % alle 5 Jahre in die gleiche Richtung. Eines der Grund-Prinzipien ist „Lokal – Regional orientierte Wirtschaftsweisen [...]“ und beinhaltet die „100 % regenerative Kommune [als] wichtige Zielsetzung“.

Des Weiteren wird auf die planungsrechtliche Aufgabenbestimmung des § 1 (5) Satz 2 BauGB verwiesen:

> Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkung auf bestimmte erneuerbare Energien enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Sonstige bauliche Anlagen sind alle anderen, dem bauplanungsrechtlich gem. § 29 BauGB unterliegenden Anlagen. Aus der Formulierung „bestimmte sonstige Anlagen“ folgt keine generelle Einschränkung, sondern nur die Anforderung an die jeweilige bauliche Anlage, dass diese im festgesetzten Gebiet bauplanungsrechtlich auch zulässig sein muss.

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23b BauGB beziehen sich auf die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Sie wird nicht auf bereits errichtete Gebäude und auch nicht auf deren Änderung erstreckt. Anders ist dies nur bei der Neuerrichtung eines Gebäudes nach Beseitigung oder Rückbau vorhandener baulicher Anlagen. Soll ein Gebäude wesentlich geändert oder erweitert werden, bezieht sich die Festsetzung nur auf den Erweiterungsbau bzw. die wesentlichen Änderungen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des

Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) -Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.

Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume.

Von anderen Dachnutzungen, wie z. B.: Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, u.a. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist).

Zu den städtebaulichen Gründen der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie der Umsetzung des Status einer Klimakommune und eines prädikatisierten heilklimatischen Luftkurortes.

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor, die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Im weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Schadstofffreie Stromproduktion - Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB)

Photovoltaik bietet gerade auf neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen

ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

3.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt im nördlichen Teil des Plangebietes über die Bundesstraße B8/ Le-Cannet-Rocheville--Straße und weiter über die Adelheidstraße in das Plangebiet hinein. Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Frankfurter Straße weiter über die Adelheidstraße oder die Hauptstraße in das Plangebiet hinein. Im Westen grenzt mit der Hauptstraße die bestehende Fußgängerzone an das Plangebiet.

Gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB werden die Verkehrsflächen der Haupt- und Georg-Pingler-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Neben dem Fußgängerverkehrs dürfen hier auch Fahrradfahrer, Anlieger und ihre Gäste, Anlieferverkehre, Zustellverkehre, Sicherheits- und Ordnungsbehörden sowie Krankentransporte etc. durchfahren. Der übrige Individualverkehr ist nicht zulässig.

Begründung:

Um den Bereich Hauptstraße und Georg-Pingler-Straße zu beruhigen und verkehrlich zu entlasten, werden diese beiden Straßenabschnitte als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Um weiter die Versorgung des Gebietes mit Anlieferung, aber auch die Sicherheit zu gewährleisten, wird definiert, welche Institutionen und Nutzer die Straße weiterhin nutzen dürfen. Hier sind die Anlieger und deren Besucher natürlich beinhaltet.

Die mit „P1“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt und ist über die Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße erschlossen. Hier ist auch eine Tiefgarage zulässig.

Begründung:

Durch die Renaturierung der Flächen der heutigen Parkplätze P1 und P2 zugunsten einer Erweiterung der nutzbaren Grünfläche und Fußgängerbereiche und der Anlage von funktional sinnvollen Wegeverbindungen wird eine deutliche Aufwertung der Nutzbarkeit der Grünanlage und auch der stadträumlichen Einbindung erreicht.

Die Attraktivitätssteigerung lässt eine erhöhte Nutzungsfrequenz sowohl der Konrad-Adenauer-Anlage selbst aber auch der angrenzenden Quartiere erwarten, denn die geringe Frequentierung des öffentlichen Raumes ist vor allem den funktionalen und gestalterischen Rahmenbedingungen und damit auch zum Teil der vorhandenen Parkplatznutzung (Lärmaufkommen, mangelhafter Erholungswert aufgrund Stellplatznutzung) geschuldet.

Damit trägt die Planung insbesondere den Anforderungen einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte

Bodennutzung gewährleistet...“ des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung. Mit der Planung werden darüber hinaus die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien sowie jungen und alten Menschen befriedigt und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie des Umweltschutzes besonders berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 7 BauGB).

Ein Rechtsanspruch auf Parkplätze im öffentlichen Raum besteht nicht. Durch die Konzentration des ÖPNV-Angebots ist eine bessere Nutzung gewährleistet. Zudem kann die Bushaltestelle Barrierefrei ausgebaut werden. Das Parkdeck mit seiner Zufahrt weist die planungsrechtliche Sicherung der Stellplätze hinaus sowohl für Mitarbeiter von ansässigen Unternehmen als auch für deren Kunden eine gute Erreichbarkeit auf.

Der Verkehr soll effizient und zugleich stadt- und umweltverträglicher organisiert werden. Dies gilt auch für den "ruhenden Verkehr". Die Parkraumbewirtschaftung verringert die Lärm- und Abgasbelastungen durch den Parksuchverkehr. Das Parkraumbangebot steht dabei immer in Flächenkonkurrenz zu den anderen Nutzungen des Straßenraums wie Fußgänger- und Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr oder Wirtschaftsverkehr und es konkurriert mit Flächenansprüchen für Freiraum und Grün. Die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums wird durch Kfz-Stellplätze oft beeinträchtigt.

Es kann durch die absehbar intensivere Nutzung der öffentlichen Grünfläche in Folge der Aufwertung davon ausgegangen werden, dass für bestimmte gewerbliche Nutzungen im direkten Umfeld (z.B. Gastronomie und Einzelhandel) durch die höheren Kundenfrequenzen positive Effekte entstehen und darüber hinaus eine Aufwertung des Umfeldes erfolgt.

Aus den vorgenannten Gründen wird diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken von Fahrzeugen festgesetzt.

Die mit „P2“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt. Hier dürfen auch Taxistände eingerichtet werden.

Begründung:

Der neuen Fußgängerzone in der Georg-Pingler-Straße vorgelagert sollen künftig Parkplätze für Kurzzeit Parker und Taxen entstehen. Die Fußgängerzone beginnt auf Höhe der Georg-Pingler-Straße 11. Die Verortung ergibt sich durch die vorhandene Nutzung, auch im Umfeld.

Die mit „H“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt und ist über die Einfahrt in der Klosterstraße und die Ausfahrt in der Adelheidstraße erschlossen.

Begründung:

Die Bushaltestelle Stadtmitte in Königstein im Taunus ist eine der größten und wichtigsten im gesamten Hochtaunuskreis. Aktuell fahren hier 17 Buslinien die Haltestelle an (s. hierzu auch Punkt 2.3).

Seit Anfang 2022 besteht gem. den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetz die Pflicht, Bushaltestellen barrierefrei auszubauen.

Der alte Standort der Bushaltestellen, an der Häuserzeile der Georg-Pingler-Straße, kann auf Grund der vorhandenen privaten Grundstückseinfahrten und der damit verbundenen fehlenden Ausbaulänge nicht in ausreichender Anzahl der notwendigen Haltestellen barrierefrei ausgebaut werden. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2022 ein Verkehrsversuch gestartet, der den Verkehr drehen sollte. So konnten die Bushaltestellen auf der Seite der Konrad-Adenauer-Anlage errichtet werden. Neben den Bushaltestellen in der Georg-Pingler-Straße wurden noch Wartepositionen in der Adelheidstraße und Überlaufhaltestellen in der Hauptstraße eingeplant. So entstand das Bild, dass die Busse allgegenwärtig um die Konrad-Adenauer-Anlage herum platziert wurden. Aufgrund dessen und auf Grund von fehlenden Stellplätzen für den Individualverkehr wurde der Verkehrsversuch beendet und zurückgebaut.

Im Zuge eines Bürgerworkshops im Jahr 2023, mit Online Beteiligung und Präsenzveranstaltungen, wurde erarbeitet, dass eine neue, zusammengefasste und somit platzsparende Bushaltestelle an der Ecke Klosterstraße/ Adelheidstraße geplant werden soll. So kann der gesetzlich vorgeschriebene Barrierefreie Ausbau der Bushaltestelle erfolgen.

Die mit  gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Brunnen“ festgesetzt.

Begründung:

Im Zuge der Umsetzung der Bundesförderprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ soll das Filterspülwasser des Kurbades und das aufgefangene Regenwasser die Konrad-Adenauer-Anlage und den Kurpark bewässern. Teil des Brauchwasserkonzeptes ist auch die Inszenierung des alten, für Königsteins Stadtgeschichte, essentiellen Höhenbach und den damit verbunden Verlauf.

An dieser Stelle stand bis weit ins 19. Jahrhunderts eine Mühle, die durch den Höhenbach betrieben wurde. Dieser Bach war auch entscheidend für die Wasserversorgung der Stadt. Um diese Punkte, aber auch den sensiblen Umgang mit Wasser sichtbar zu machen, soll hier eine Wasserampel entstehen.

Die mit „Marktplatz“ gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist als öffentlicher Platz mit dem zeitweisen Betrieb eines Marktes zulässig.

Begründung:

Der Kapuzinerplatz wird seit Jahren schon als öffentlicher Platz und für Veranstaltungen wie unter anderem den Wochenmarkt zur Verfügung stehen. Diese Nutzung hat sich etabliert und wird gut angenommen. Daher besteht das Ziel, die Nutzung weiter zu betreiben und durch die Festsetzung zu unterstützen.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform:

Für Gebäude im Teilgebiet 1 sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen wird auf 15° bis 65° festgesetzt.

Für Gebäude im Teilgebiet 2 sind nur Flachdächer zulässig.

Für Teilgebiet 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 50°zulässig.

Drempel: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das denkmalgeschützte „Parkhotel Bender“ darf nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde verändert werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit

standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter sind hiervon ausgenommen.

Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Ferner sollen städtebaulich markante Baukörper und hohe Dachaufbauten verhindert werden, die den städtebaulichen Maßstab sprengen würden.

4.1. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind offene Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stabgitterzäune und Einfriedungen in Kombination mit Bespannung aus Gewebematerial, Kunststoffbeplankung, Metallblechen und Holz ist unzulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum Boden einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung geplant werden, sind sie aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Artenliste Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amelanchier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Artenliste Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Grundstücksgestaltung erreicht werden.

4.2. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern bis zu 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)

- Efeu (*Hedera helix*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)*
- Hopfen (*Humulus lupulus*)*
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)*
- Ungefüllte Kletterrosen (*Rosa*)*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Tiefgaragenzufahrten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche ist ebenfalls von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Grundstücksgestaltung erreicht werden. Die genannten Ausnahmen schaffen einen Spielraum bei der Gestaltung und reagieren auf unterschiedliche Grundstücksverhältnisse.

4.3. Gestaltung von privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Luftqualität und Lufthygiene sowie der Speicherung bzw. gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser. Auf Grund der Größe der Fußgängerzonen, des Kapuzinerplatzes und der notwendigen Wegeverbindungen in der Konrad-Adenauer-Anlage, gilt diese Festsetzung lediglich für die privaten Grundstücke.

4.4. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

4.4.1 Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträucher zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen zu 50 % einen Stammumfang von mindestens 35 – 40 cm aufweisen. Die restlichen Bäume haben können einen kleineren Stammumfang aufweisen. Die Neupflanzungen sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ -20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Bäume die in der öffentlichen Grünfläche sind in gleicher Anzahl nach vorstehenden Vorgaben zu ersetzen.

Zur Schaffung der Parkanlage als strukturreiche öffentliche Grünfläche sind zusätzlich zur Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen aus B3 noch folgende für die Standorte geeignete Pflanzensorten zulässig:

- Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) *
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Berg-Waldrebe (*Clematis montana*) *
- Rote Kletter-Trompetenblume (*Campsis radicans*) *
- Gold-Geißblatt (*Lonicera tellmanniana*) *
- Chinesische Wisteria (*Wisteria sinensis*) *

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Sträucher in der öffentlichen Grünanlage müssen eine Höhe von 60 cm – 100 cm bzw. 100 cm – 150 cm aufweisen.

4.4.2 Neupflanzungen im Straßenraum

Bäume im Straßenraum sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 – 30 cm aufweisen. Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzinsel sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

4.4.3 Neupflanzungen im Verkehrsbegleitgrün

Bäume in der mit „V2“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 – 30 cm aufweisen.

Bäume in der mit „V3“ gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm aufweisen.

Für beide Flächen gilt:

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht gepflanzt werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben. Pro geplante Pflanzinsel sind hierbei aber mindestens zwei Bäume zu pflanzen.

4.4.4 Neupflanzungen auf privaten Flächen

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu um eine gewisse Größe von zu pflanzenden Bäumen vorzugeben und gleichzeitig den Pflanzraum zu sichern. Da auf Grund der unterschiedlichen Fläche, unterschiedliche Voraussetzungen herrschen, wurden die Festsetzungen auf die vier genannten Fläche unterschieden.

4.5. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, dem Trennsystem der der Haupt- oder Georg-Pingler Straße zuzuführen.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung hat daher möglichst über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen hat die Versickerung über Filterrinnen mit Regenwasserbehandlungsanlage erfolgen.

4.6. Müllsammelbehälter

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße und von den öffentlichen Grünflächen nach A11 dieser Satzung aus nicht sichtbar sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Grundstücksgestaltung erreicht werden.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

5.2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich folgende nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Das Einzeldenkmal Frankfurter Straße 1 (Parkhotel Bender mit ehem. Park-Café).

Die denkmalgeschützte Anlage des Kapuzinerklosters mit Mauerrest in der Konrad-Adenauer-Anlage.

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. (s. hierzu DVGW- Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“)

5.4. Bodenschutz und Altlasten

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Humoser Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§202 BauGB). Er ist zu Beginn des Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kpa. 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Der darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

5.5. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal u.a.“ in Königstein im Taunus.

Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz:18/80, S. 811 ff.) ist zu beachten.

5.6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.7. Kampfmittelräumdienst

Die Auswertungen der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVWi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

5.8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, ist eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mit einzuplanen.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

5.9. Hinweise zu Leitungen

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers (Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der bestehenden Leitungen und dem Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Das Gebiet wurde bereits mit Erdgas erschlossen.

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die dafür allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, uvm.) hingewiesen. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Kabel der Syna GmbH angrenzen, hineinragen oder in deren unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna GmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betreiber der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.10. Hinweise zur Einbruchsprävention

Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird aus Gründen der Einbruchsprävention eine maximale Einfriedungshöhe von 1,5 m empfohlen. Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen. Es ist auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen.

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

5.11. Barrierefreies Bauen

Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040). Es wird empfohlen, Treppenräume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein.

5.12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen

werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Aufgrund der waldnahen Lage des Plangebietes besteht ein hohes Risiko für Vogelschlag an spiegelnden oder verspiegelten Gebäudefronten. Die Spiegelungswirkung von Gebäuden und Fassaden ist daher zu begrenzen. Dies kann durch die Verwendung transluzenter Materialien und flächiges Aufbringen von Markierungen erfolgen. Der Außenreflexionsgrad sollte 15% nicht überschreiten.

5.13. Be- und Entwässerungssituation

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Oberflächengewässer, sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasser Behörde) einzuholen.

5.14. Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommenden Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

5.15. DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die im vorliegenden Bebauungsplan Bezug genommen werden, sind zu den Sprechzeiten im Rathaus der Stadt Königstein einsehbar und werden bereitgehalten.

6 Rechtsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 32)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

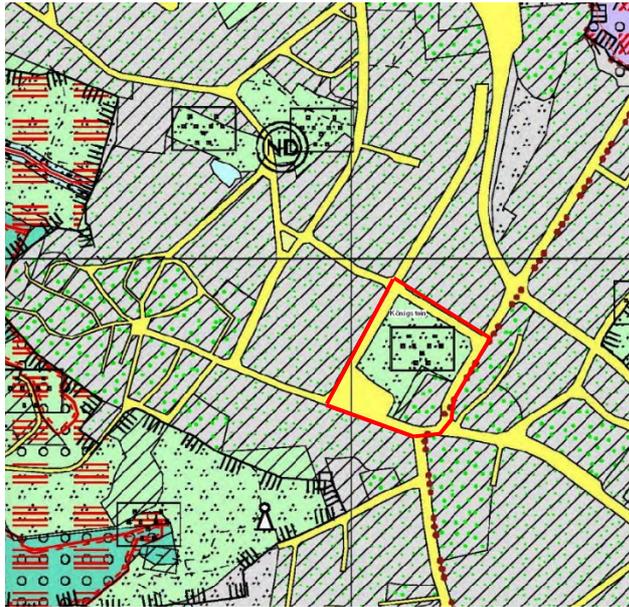
7. Anlagen

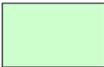
7.1 Landschaftsplan

7.2 Denkmalschutz Objekte im Plangebiet

7.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

7.1 Landschaftsplan



-  Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG)
-  Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage
-  Straße oder Verkehrsfläche
-  Hauptwanderwege im Naturpark Hochtaunus
-  Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991
-  Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen

7.2. Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet

7.2.1

Frankfurter Straße 1

Parkhotel Bender mit ehem. Park-Café

In nassauischer Zeit entwickelte sich Königstein aufgrund seiner reizvollen Lage und Sehenswürdigkeiten zu einem beliebten Erholungsort und Ausflugsziel, das neben den alteingesessenen Gasthöfen alsbald auch mit neuen Häusern aufwarten konnte, so etwa mit dem ersten Hotel am Platz, das von Gottfried Pfaff im hinteren Gebäude des 1813 zur Versteigerung gekommenen



Kapuzinerklosters unter dem Namen „Zum Löwen“ eingerichtet worden war. 1818 erfolgte die „Geradelegung der Frankfurter Landstraße vom Obertor durch das sogenannte Gartenfeld bis an die Gärtnerische Baumschule“. Entlang dieser Strecke entstand nun mit einer Reihe klassizistischer Wohnhäuser, zumeist Pensionen, dem Gasthaus „Stadt Wiesbaden“ von 1842 und der am vorläufigen Endpunkt 1857 erbauten Villa „eines Kurgastes aus Krefeld“ (später Villa Kohnspeyer, Nr. 16/18) Königsteins erstes „Fremdenviertel“.

Das Gasthaus „Stadt Wiesbaden“, seinerseits aus einer Wirtschaft mit Brauerei hervorgegangen, bildete den Kern des Hotels Bender, das in mehreren Etappen zu einem auf die städtebauliche Situation vielgestaltig eingehenden Baukomplex heranwuchs. Ältester Teil des Hotels ist ein spätklassizistischer, zweigeschossiger Bau mit Walmdach, dessen zur Adelheidstraße ausgerichtete Front mit einem übergiebelten Risalit (das rundbogige Giebelfenster könnte auf eine Bauzeit in den 1860er Jahren verweisen) akzentuiert ist. 1891 wurde zwischen der südöstlichen Ecke dieses Gebäudes und dem traufständig direkt am Übergang von der Haupt- in die Frankfurter Straße stehenden Haus „Stadt Wiesbaden“ ein Zwischenglied von einem Geschoss mit von Keilsteinen besetzten Rundbogenöffnungen eingeschoben, das 1909 in den von den Architekten Burk & Ohlenschläger entworfenen historischen Südbau integriert wurde. Die damals etwas rigoros an den Altbau angesetzte Hotelenerweiterung umfasste einerseits das aufgestockte Zwischenglied, das einen polygonalen Eckerker und ein einseitig abgewalmtes, zentral mit einem mächtigen Zwerchhaus samt flankierenden Gaupen besetztes Dach erhielt; sowie andererseits den westlich anschließenden (an Stelle des Hauses „Stadt Wiesbaden“ getretenen) Turm, der mit Tordurchfahrt, in spätgotischen Formen gestalteter Durchfensterung, vor allem aber mit dem steilen Krüppelwalmdach auf das alte Obertor anspielt und damit das Hotel als neues „Tor zur Stadt“ kennzeichnete. Zur gleichen Zeit war dem älteren Bau längsseitig eine verglaste Veranda mit darüberliegendem, an den Ecken mit Pergolen versehenem Balkon angefügt worden (durch späteren Ladeneinbau weitgehend verunstaltet). Nachdem 1928 das benachbarte Hotel Pfaff, seit 1908 „Parkhotel“ und 1918-24 „Quartier Sidi Brahim“ der französischen Besatzungstruppen, abgebrochen worden war, ergab sich für das Hotel Bender die Chance einer nochmaligen Erweiterung bzw. erstmaligen Ausrichtung zur Parkseite hin, die 1929 mit einem zweigeschossigen, modernistisch um die südwestliche Ecke gerundeten Neubau und einer gartenseitigen Veranda („Park-Café“) realisiert wurde. 1963 erfolgte ein Umbau durch den Architekten Walter Schwagenscheidt.

7.2.2

Georg-Pingler-Straße

(Konrad-Adenauer-Anlage)

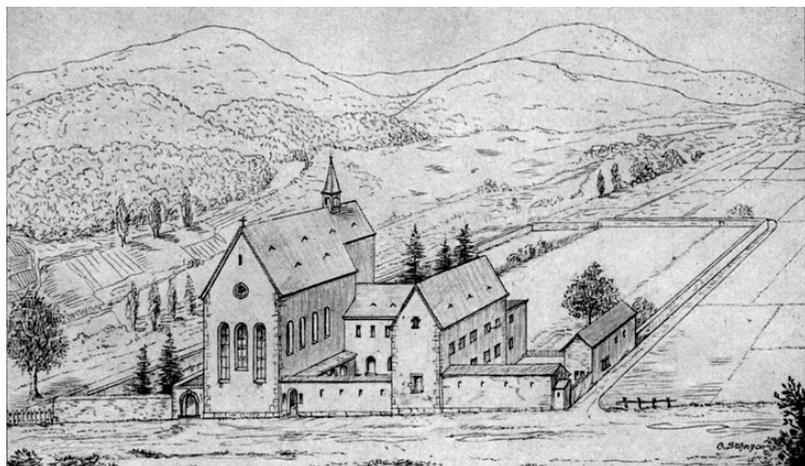
Mauerreste des ehemaligen Kapuzinerklosters



Der Kapuzinerorden (Zweig des Bettelordens der Franziskaner) war in Königstein seit 1646 vertreten und hatte, bevor er die Genehmigung zur Errichtung eines Klosters durch den Mainzer Erzbischof Anselm Franz von Ingelheim erhielt, Niederlassungen an Woogtalstraße 1/3 („Kugelhaus“) und Kugelherrnstraße 21 („Burghäuslein“). Als Gegenleistung für die ihm zugewiesenen Einkünfte hatte er die Seelsorge der Soldaten auf der Festung und den Kaplansdienst in Königstein

und Falkenstein zu übernehmen. Einen Schwerpunkt seines Wirkens bildete jedoch die Volksmission, durch welche das religiöse Leben nach dem Großen Krieg neu aufblühte und seinen Ausdruck u.a. im damals rege einsetzenden, kirchlichen Bauwesen fand, das vielen Orten im vorderen Taunus bis hinauf nach dem „Selderberg“ ein erstes bzw. barock erneuertes Gotteshaus bescherte. 1681 wurde dem Orden der „Stechgarten“ bzw. Turnierplatz (in etwa das Geviert Hauptstraße – Adelheidstraße – Klosterstraße – Georg-Pingler-Straße) als Bauplatz zugewiesen; 1682 begannen die Bauarbeiten nach dem in Tradition des Ordens stehenden Plan des Bruders Leonhard („Geviertanlage des römischen Hofes“; Material u.a. aus Abbruch des Kugelhauses und der benachbarten Kirche, Kugelherrnstraße 4; Steinbruch im Falkensteiner Hain). Am 3. September 1685 erfolgte die Einweihung der Klosterkirche zu Ehren des Heiligen Antonius von Padua. Nach Säkularisierung des Erzbistums Mainz 1803 kam die Anlage an die Nassauische Domäne. 1813 wurde Inventur gemacht, das Kloster aufgelöst, der Grund des Anwesens in fünf Längsstreifen aufgeteilt und mitsamt der (beim Beschuss der Burg 1792 in Mitleidenschaft gezogenen) Bauten durch die Herzoglich-Nassauische Domänenverwaltung versteigert. Ein Großteil gelangte in den Besitz von Gottfried Pfaff, der im ehemaligen Hauptbau des Klosters eine Gastwirtschaft errichtete, aus der später das bekannte Hotel Pfaff hervorging. 1918 ersteigerte die Stadt Königstein das Anwesen. Kurze Zeit später wurde es von französischen Besatzungstruppen beschlagnahmt, in deren Besitz es bis 1924 blieb. Der Abriss des heruntergekommenen Gebäudes erfolgte 1928. Seitdem Nutzung des Geländes als Parkplatz. Über dem Gewölbekeller der Kirche wurde in den 1930er Jahren eine Tankstelle errichtet, die 1976 durch einen inzwischen ebenfalls nicht mehr existenten Kiosk ersetzt wurde.

Historisch interessant ist der Geländestreifen, der parallel zur Georg-Pingler-Straße verläuft. Sein Südteil (heute Parkplatz) war ehemals Standort der Klosterkirche. Die hier bis 2011 noch überkommenen Mauerreste (Fundamente des Schiffes und die unter dem Chor angelegte, gewölbte Gruft mit Grablege Bettendorf, Oberamtswänner 1682-1773) wurden in Absprache mit dem



Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Platzsanierung nach ausführlicher Dokumentation entfernt. Die Neugestaltung des Platzes beinhaltet eine Sichtbarmachung des alten Mauerverlauf durch rotes Granitpflaster.

Im nördlichen Teil des Geländes (ehemals Klostergarten), heute der Konrad-Adenauer-Anlage zugehörig, befindet sich noch ein kleiner Rest der Klosterumfassungsmauer mit einem nachträglich eingelassenen (unvollständigen) Weihwasserbecken.

7.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume



Kennziffer:

K 82.1

Art:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Standort:

Gemarkung Königstein

Flur 5

Flurstück 111/6

Konrad-Adenauer-Anlage



Kennziffer:

K 82.2

Art:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Standort:

Gemarkung Königstein

Flur 5

Flurstück 111/6

Konrad-Adenauer-Anlage



Kennziffer:

K 82.3

Art:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Standort:

Gemarkung Königstein

Flur 5

Flurstück 111/6

Konrad-Adenauer-Anlage

Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 82.4
Stieleiche (*Quercus robur*)
Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 111/6
Konrad-Adenauer-Anlage



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 82.5
Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica*)
Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 111/6
Konrad-Adenauer-Anlage



Ergebnisbericht

zur faunistischen Potenzialbewertung der Fläche der Konrad-Adenauer-Anlage in der Stadtmitte von Königstein im Taunus als Lebensraum für Fledermäuse, europäische Brutvögel oder sonstige, streng geschützte Tierarten zwischen dem 14. April und dem 1. Mai 2024

im Auftrag von

Magistrat der Stadt Königstein
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

bearbeitet von

GPM
Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus
Dipl.-Biol. Matthias Fehlow
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

21.05.2024

Anlass, Untersuchungsumfang

Untersucht wurde der innerstädtische Park der Konrad-Adenauer-Anlage in Königstein im Taunus (Abb. 1) im Hinblick auf bevorstehende Umgestaltungen dieser öffentlichen Grünfläche.

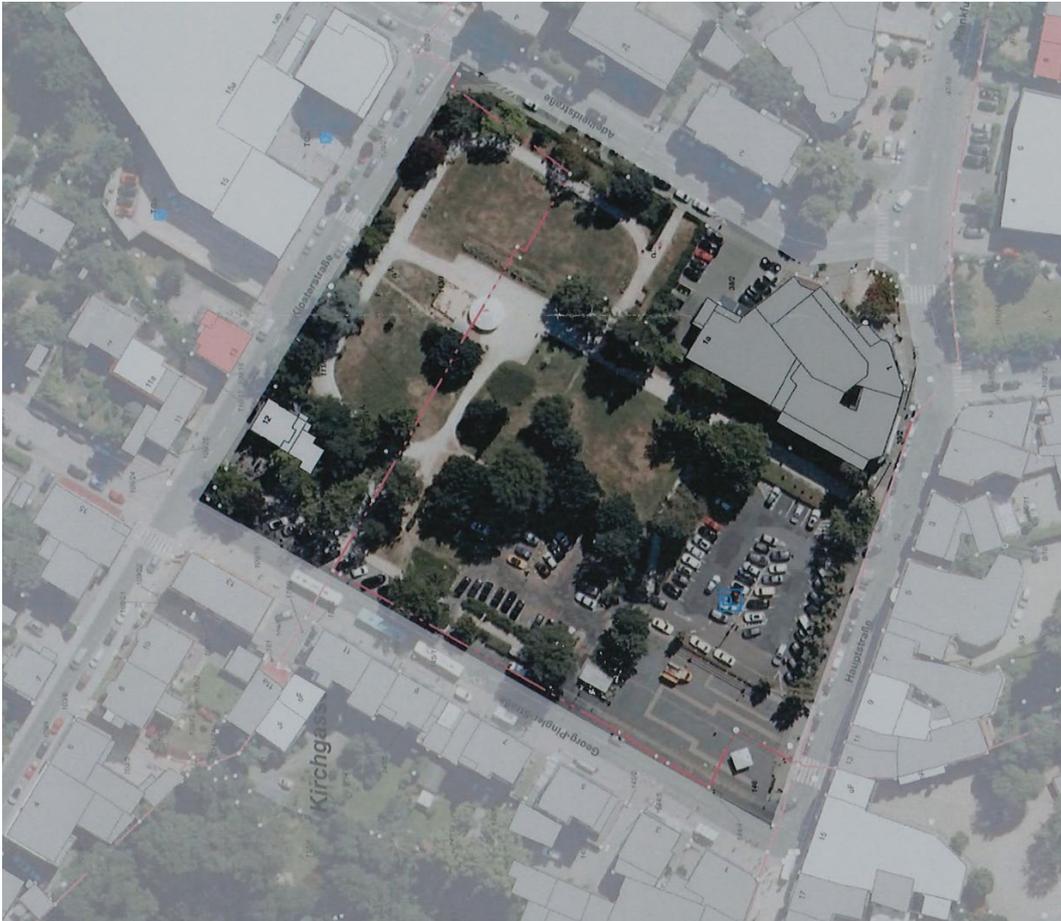


Abbildung 1: Die Konrad-Adenauer-Anlage in der Stadtmitte von Königstein im Taunus

Durch die Untersuchung soll festgestellt werden, ob auf der Fläche Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen oder Bruthabitate von besonders oder streng geschützten europäischer Brutvogelarten oder sonstigen streng geschützten Arten vorhanden oder aufgrund der vorhandenen Grünbestände zu erwarten sind.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 streng geschützt. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer

dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Wirbeltierarten wie beispielsweise die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und für alle streng oder besonders geschützten europäischen Brutvogelarten.

Die Konrad-Adenauer-Anlage wurde am 16.04. und 28.04.2024 früh morgens und am 28.04. und 01.05.2024 abends vollständig begangen und untersucht und das Potenzial der Fläche als Lebensraum für Säugetiere, europäische Brutvögel, Reptilien und sonstige, streng geschützte Tierarten wurde bewertet.

Kurze Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das ca. 1,2 ha große Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche zwischen der Hauptstraße im Südosten, der Georg-Pingler-Straße im Südwesten, der Klosterstraße im Nordwesten und der Adelheidstraße im Nordosten.



Abb. 2: Blick in die Konrad-Adenauer-Anlage nach Norden, 14.04.2024

Der größte Teil des Untersuchungsgebietes besteht aus einer gepflegten Parkanlage mit Rasenflächen, Spazierwegen und vor allem im Zentrum vielen alten Bäumen. Um eine Gruppe von alten Eiben stehen hier mehrere alte Eichen, große Platanen, Birken und einzelne Lebensbäume. An den Rändern des Parks sind außerdem Robinien, verschiedene exotische Ahornarten, mehrere Fichten und eine große Zeder vorhanden. Neben den niedrigen Hecken an der Adelheid- und der Klosterstraße stehen außerdem randlich Gehölze wie Holunder, Hasel, Hartriegel und sonstige Sträucher. Im Süden des Untersuchungsgebietes befindet sich eine gepflasterte Fläche und ein größerer Parkplatz und auf dem Grundstück in der Klosterstraße 12 steht das ältere Gebäude eines Restaurants. Die frisch renovierten Gebäude in der Adelheidstraße 1 im Südosten dieser Fläche nicht Gegenstand der Untersuchung.

In einer großen Platane am Nordrand des Parkplatzes (Abb. 3) wurden mehrere Naturhöhlen festgestellt, weitere Specht- oder Fäulnishöhlen wurden in den Bäumen vom Boden aus nicht gefunden. Es ist aber zu erwarten, dass im Kronenbereich der alten Eichen und der sonstigen, großen Laubbäume weitere naturhöhlen vorhanden sind.



Abb. 3: Die große Platane am Parkplatz mit mehreren Naturhöhlen, 16.04.2024

Faunistische Potenzialbewertung der Fläche

Fledermäuse und sonstige Säugetiere

Um den Wert des Untersuchungsgebietes als Nahrungsbiotop für Fledermäuse beurteilen zu können, wurde es an den Abenden des 28. April und des 1. Mai 2024 mehrfach vollständig begangen und mit einem Bat-Detektor auf Aktivität kontrolliert. Dazu wurde ab Sonnenuntergang ein BatLogger M der Firma Elekon eingesetzt, mit dem die Rufe aller über der Fläche jagender Fledermäuse aufgenommen wurden. Die aufgezeichneten Fledermausrufe wurden später am PC mit dem Programm BatExplorer 2.0 ausgewertet und bestimmt. In der Zeit zwischen dem Sonnenuntergang und der Dunkelheit wurden an beiden Terminen besonders die gefundenen Baumhöhlen in der großen Platane am Parkplatz und der Kronenbereich der großen Eichen genauer beobachtet, um eventuelle Ausflüge von Fledermäusen aus möglichen Tagesquartieren zu erfassen. Nach Einbruch der Dunkelheit wurde die gesamte Fläche außerdem mit einer Wärmebildkamera (Pulsar Helion 2) nach sonstigen Säugetieren abgesucht.

Am 28.04.2024 wurden bei der Begehung bis 22 Uhr bei kühlem und windigem Wetter überhaupt keine Fledermäuse in der Parkanlage registriert. Am 1. Mai wurden dann bei günstigen Witterungsbedingungen in der Zeit zwischen 20:30 Uhr und 22:30 Uhr mehrere Exemplare der regional häufigen Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) innerhalb des Parks festgestellt. Einzelne Exemplare jagten hier ab 21:19 Uhr zwischen den Bäumen und über den Rasenflächen. Ausflüge aus den Bäumen auf der Fläche wurden nicht beobachtet und es wurden hier auch maximal zwei gleichzeitig auf dem Grundstück jagende Zwergfledermäuse registriert. Diese Tiere stammten wahrscheinlich aus in der Nähe liegenden Gebäudequartieren und nutzten die Parkanlage kurzzeitig auf dem Weg zu ergiebigeren Nahrungshabitaten.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Gebietes sind hier durch eventuelle Fällung einzelner Bäume populationsrelevante Veränderungen bzw. Verschlechterungen der verfügbaren Mengen an Fluginsekten und damit des Nahrungsangebotes für die lokale Population der Zwergfledermaus nicht zu erwarten. Auch eine Störung von Lebensstätten von Fledermäusen durch eventuelle Bautätigkeiten und die deswegen erforderliche Fällung einzelner Bäume ist unwahrscheinlich, da hier keine potenziellen Fledermausquartiere festgestellt wurden.

Trotzdem müssen die betroffenen Bäume natürlich vor einer eventuellen Fällung noch einmal genau auf Baumhöhlen, Rindenspalten oder andere potenzielle Fledermausquartiere kontrolliert werden. Falls hier Höhlungen vorhanden sind, müssen diese vor einer Fällung

gegebenenfalls mit einem Hubsteiger auf Besatz kontrolliert und dann im Verhältnis 1:2 durch entsprechende Nistkästen an den verbleibenden Bäumen ersetzt werden.

Bei der Kontrolle der Fläche mit der Wärmebildkamera wurden keine Bilche oder sonstigen, streng geschützten Säugetiere in der Parkanlage nachgewiesen. Die einzigen hier beobachteten Säuger waren eine Hauskatze, eine Wanderratte (*Rattus norvegicus*) und mehrere Waldmäuse (*Apodemus sylvaticus*).

Vögel

Bei den drei Übersichtsbegehungen zwischen dem 14. April und dem 1. Mai wurden insgesamt 15 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (siehe Tab. 1). Bei zehn dieser Arten bestand durch den Nachweis von eindeutig besetzten Brutreviere innerhalb der Bäume oder der anderen Gehölze auch ein Brutverdacht innerhalb der Parkanlage. Während zwölf der nachgewiesenen Vogelarten ungefährdet sind und in Hessen noch günstige Erhaltungszustände aufweisen, werden der mit drei Brutrevieren im Gebiet festgestellte Stieglitz in Hessen als Art der Vorwarnliste mit ungünstigem Erhaltungszustand eingestuft. Die Erhaltungszustände der beiden, im Gebiet als Nahrungsgäste vorkommenden, Arten Elster und Star werden in Hessen ebenfalls als ungünstig bewertet.

Tabelle 1: Artenliste der Vögel in der Konrad-Adenauer-Anlage in Königstein 28.4 – 01.05.2024

Art	Wissenschaftlicher Name	BNat Sch G	Erhaltungszustand	EU-VSR L	Rote Liste HE 2023	Rote Liste D 2020	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§		-	-	-	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§		-	-	-	BV
Buchfink	<i>Fringilla coeleps</i>	§		-	-	-	BV
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	§		-	-	-	G
Elster	<i>Pica pica</i>	§		-	-	-	G
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	§		-	-	-	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§		-	-	-	G
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§		-	-	-	BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§		-	-	-	G
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§		-	-	-	BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§		-	-	-	BV
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	§		-	-	-	BV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§		-	V	3	G

Art	Wissenschaftlicher Name	BNat Sch G	Erhaltungszustand	EU-VSRL	Rote Liste HE 2023	Rote Liste D 2020	Status
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§		-	V	3	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§		-	-	-	BV

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):

I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)

Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfadens Artenschutz vom März 2014, grün = günstig, gelb = unzureichend

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2023

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2020

Status: BV = Brutverdacht, G = Nahrungsgast auf der Fläche

Es handelt sich bei den meisten der hier festgestellten Vogelarten mit Brutverdacht um regional auch im Siedlungsraum noch weit verbreitete und häufige Arten mit in Hessen günstigen Erhaltungszuständen. Besonders bemerkenswert war nur der Nachweis von bis zu drei Brutrevieren des Stieglitzes, der aber ebenfalls regional als Kulturfolger häufiger in Ortschaften auftritt. Zwar kann aufgrund einer dreimaligen Begehung bis zum 1. Mai nicht sicher das gesamte Artenspektrum der Brutvögel erfasst werden. Ein Brutvorkommen weiterer, eventuell planungsrelevanter Brutvogelarten auf der Fläche ist aber nicht besonders wahrscheinlich.

Es wurden hier keine Greifvogelhorste oder sonstigen, mehrfach genutzten Vogelnester und auch keine als Bruthabitat geeigneten Spechthöhlen gefunden. Allerdings sind durch den Nachweis von mindestens fünf Brutrevieren der Höhlenbrüter Blau, Hauben- und Kohlmeise im Kronenbereich der größeren Laubbäume zumindest einzelne geeignete Bruthöhlen zu vermuten. Falls einige dieser Bäume im Zuge von Umplanungen im Park gefällt werden müssten, gelten die bei den Fledermäusen beschriebenen Maßnahmen.

Reptilien

Innerhalb der Fläche sind keine geeigneten Reptilienlebensräume wie Brachflächen, Hochstaudenfluren, Trockenmauern, Böschungen oder Bahndämme vorhanden. Deckung in Form von naturnahen Hecken oder Brombeerbeständen fehlt hier fast vollständig und die Fläche ist außerdem auf allen Seiten von Straßen, Gebäuden und versiegelte Flächen umgeben und damit isoliert. Deswegen können Reptilienvorkommen innerhalb des Gebietes weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung

Für Fledermäuse oder sonstige streng geschützte Säugetiere ist eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder eine Tötung von Individuen durch Umplanungen und der dafür eventuell notwendigen Fällung einzelner Gehölze nicht zu erwarten. Bei den Vögeln kann ein Wegfall von Nistmöglichkeiten und eine Störung der lokalen Brutpopulationen innerhalb der Parkanlage beim Erhalt der meisten Bäume und Sträucher weitgehend ausgeschlossen werden. Auch mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien im innerhalb des Siedlungsraumes stark isolierten Untersuchungsgebiet können weitestgehend ausgeschlossen werden, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.

Damit ist nicht zu erwarten, dass es durch eine mögliche Umgestaltung von Teilen der Parkanlage zu artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen der lokalen Fauna kommen könnte.

Kronberg den 21.05.2024



Matthias Fehlow

**Stadt
Königstein im Taunus**



**Bebauungsplan K82
„Stadtmitte“**

- Verkehrsuntersuchung -

Mai 2025

Ingenieurleistung

Gutachten und Rahmenplanungen

Gesamtverkehrspläne (IV, ÖV)
Städtebauliche Rahmenplanung
Vorhaben- und Erschließungsplanung
Verkehrsberuhigungskonzepte
Lärmschutz

Verkehrstechnische Nachweise

Verkehrstechnische Gesamtlösungen
Mikrosimulation
Dimensionierung von Verkehrsanlagen
Leistungsfähigkeitsnachweise
Signalisierung

Ingenieurvermessung

Bestands- und Kontrollvermessung
Absteck- und Bauausführungsvermessung
Geländemodelle
Visualisierung
Abrechnungsaufmaße

Ingenieurbauwerke, Tiefbau

Kanalbau
Kanalsanierung
Wasserversorgung
Gasversorgung
Straßenbeleuchtung

Verkehrsanlagen

Objektplanung für Verkehrsanlagen
Entwurf und Gestaltung von Knotenpunkten
Einmündungen, Kreisverkehren und Plätzen
Straßenraumgestaltung
Beschilderung, Wegweisung
Radverkehrskonzepte
Ruhender Verkehr

Management

Projektmanagement
Planungs- und Bauzeitenmanagement
EU-Bau-Koordinator
Ausschreibung und Vergabe
Bauüberwachung und Bauoberleitung
Verkehrslenkungspläne

Beratung

Bau- und Verkehrsrechtsfragen
Zuwendungsanträge
Kostenteilungen
Ablöseberechnungen
Weiterbildungsseminare

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Aufgabe	2
2	Bestandsanalyse	3
2.1	Analyse-Belastungen 2025	3
2.2	Ruhender Verkehr	5
2.3	Buslinienverkehr	6
2.4	Prognose-Nullfall 2028/2035	7
3	Fahrtenprognose	8
3.1	Buslinienverkehr	8
3.2	Ruhender Verkehr	9
3.3	Prognose-NullPLUS 2028/2035	10
4	Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität	12
5	Fuß- und Radverkehr	15
6	Zusammenfassung	16

Anlagen

Anhang

Literaturverzeichnis

Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“

- Verkehrsuntersuchung -

1 Vorbemerkungen und Aufgabe

Anlage 1

Die Stadt Königstein im Taunus plant im Rahmen des Bebauungsplans K82 „Stadtmitte“ eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers rund um die Konrad-Adenauer-Anlage (Anlage 1). Zentrales Ziel ist die Entwicklung einer „grünen Mitte“, die eine nachhaltige Verbesserung des Stadtklimas sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zum Ziel hat. Insbesondere die durch die zentralen Parkplätze P1 und P2 versiegelten Flächen sollen entsiegelt und in eine offen gestaltete Parklandschaft überführt werden.

Im Zuge dieser Umgestaltung ist die Erweiterung der Fußgängerzone in die Hauptstraße und die Georg-Pingler-Straße vorgesehen. Der Kapuzinerplatz wird vergrößert und gestalterisch -einschließlich eines neuen Pavillons- in das Gesamtkonzept integriert. Die bisherige Umfahrung der Konrad-Adenauer-Anlage durch den Kfz-Verkehr ist nicht mehr vorgesehen. Dieser Bereich soll künftig ausschließlich dem Anliegerverkehr vorbehalten bleiben.

Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung, die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Veränderungen auf das innerstädtische Verkehrsnetz sowohl im Hinblick auf den fließenden als auch auf den ruhenden Verkehr zu analysieren. Die Erreichbarkeit der Stadtmitte bleibt ein zentrales Ziel der Innenstadtentwicklung.

Diese Erreichbarkeit definiert sich einerseits über ein leistungsfähiges Verkehrsnetz, das eine gute Befahrbarkeit gewährleistet. Andererseits sind ein ausreichendes Stellplatzangebot sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entscheidend für eine belebte Innenstadt. Mit der zentralen Lage im überregionalen Verkehrs- und Busliniennetz bestehen bereits günstige Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Durch die geplante, klimaresiliente und zukunftsorientierte Neugestaltung der Innenstadt sollen diese Qualitäten weiter gestärkt und ausgebaut werden.

2 Bestandsanalyse

Als Grundlage für die Berechnungen, Prüfungen und Nachweise ist eine Bestandsanalyse durchzuführen. Im vorliegenden Fall erfolgt sie über Knotenpunktzählungen rund um die Konrad-Adenauer-Anlage sowie ergänzende Aufnahmen zum Buslinienverkehr und zu den Parkplätzen.

2.1 Analyse-Belastungen 2025

Die Knotenpunktzählungen wurden am Donnerstag, den 20.03.2025 von 0:00 - 24:00 Uhr durchgeführt. Gezählt wurden folgende Knotenpunkte:

- **KP-1** Le-Cannet-Rocheville-Straße (B8) / Adelheidstraße
- **KP-2** Adelheidstraße / Klosterstraße
- **KP-3** Frankfurter Straße / Adelheidstraße
a - Hauptstraße / Frankfurter Straße / Wiesbadener Straße
- **KP-4** Klosterstraße / Georg-Pingler Straße

Ergänzend zu den Knotenpunkten wurden die Verkehrsbewegungen an folgenden Zu- und Ausfahrten erhoben:

- **KP-a** Klosterstraße / „Stadtgalerie“
- **KP-p1** Hauptstraße / Parkplatz P1
- **KP-p2** Georg-Pingler-Straße / Parkplatz P2

Anlage 1
Anhang A

Die Anlage 1 zeigt den Übersichts- und Zählstellenplan. Die detaillierten Zählergebnisse sind im Anhang A abgedruckt.

Auf der Grundlage der allgemeinen „Hochrechnungsfaktoren für manuelle und automatische Kurzzeitzählungen im Innerortsbereich“ [1] ergeben sich für die gezählten Strecken die durchschnittlichen täglichen und werktäglichen Verkehrsstärken (DTV / DTV^w) sowie die für durchschnittlichen Schwerverkehr (DTV^{sv}).

Anlage 3

Die Ergebnisse werden zusammengefasst in der Anlage 3 dargestellt.

Erwartungsgemäß liegen -abgesehen von der Bundesstraße 8- die höchsten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum im Bereich der Frankfurter Straße. An einem Normalwerktag wird diese von rund 10.000 Kfz/24h (DTV^w) befahren. Darüber hinaus weist die Adelheidstraße mit rund 9.000 Kfz/24h im südlichen bzw. rund 7.700 Kfz/24h (DTV^w) im nördlichen Abschnitt ein ebenfalls vergleichsweise hohes Fahrtenaufkommen auf. Es zeigt sich eine deutliche Verkehrsbeziehung zwischen dem Abzweig der Adelheidstraße von der B 8 und dem „Königsteiner Kreisel“, die auch gleichzeitig eine wichtige innerstädtische Erschließungsachse darstellt.

noch: Analyse-Belastungen
2025

Die weiteren umliegenden Straßenzüge Klosterstraße (West), Hauptstraße und Wiesbadener Straße weisen mit jeweils rund 3.000 Kfz/24h (DTV^W) vergleichbare und innenstadttypische Belastungen auf. Der Abschnitt der Klosterstraße in Höhe der Konrad-Adenauer-Anlage weicht davon noch einmal etwas ab, da sich hier verschiedene Nutzungen und Routen überlagern. Hierzu gehören die Verkehre der „Stadtgalerie“ und der Georg-Pingler-Straße sowie im Besonderen die Busverkehre rund um die Gesamtanlage.

Die höchsten und für die weitere Untersuchung bemessungsrelevanten Knotenpunktsbelastungen liegen folgerichtig im Zuge der Achse Adelheidstraße - Frankfurter Straße. Die Schnittstelle „Frankfurter Straße / Adelheidstraße“ (KP-3) übernimmt in den Spitzenstunden morgens und abends zwischen 1.010 - 1.135 Kfz/h. Dies ist erfahrungsgemäß eine Größenordnung, die noch in ausreichender Weise vom Einmündungsbereich aufgenommen und abgewickelt werden kann, wobei jedoch auch kurzzeitige Verzögerungen und Rückstau auftreten können. Der in Gegenlage angebundene Bank-Parkplatz hat hierauf keinen nennenswerten Einfluss. Der Knotenpunkt „Adelheidstraße / Klosterstraße“ (KP-2) weist mit rund 985 - 1.080 Kfz/h ein etwas geringes Fahrtenaufkommen auf. Da hier zudem das Linkseinbiegen von der Klosterstraße in Richtung der B 8 nicht zugelassen ist, kann derzeit insgesamt von guten Verkehrsabläufen ausgegangen werden.

Die übrigen Knotenpunkte sind mit unter 500 Fahrbewegungen in den Spitzenzeiten deutlich geringer belastet und entsprechen -wie unter anderem der Kreuzungsbereich „Klosterstraße / Georg-Pingler-Straße“ (KP-4)- der Einordnung in die Tempo-30-Zone mit Rechts-vor-Links-Regelung. An allen untersuchten Knotenpunkten fällt die Spitzenstunde morgens zwischen 10 - 15 % geringer aus als die am Nachmittag.

Anhang B1

Die ergänzend aus den Verkehrszählungen gemäß der RLS-19 [2] abgeleiteten verkehrlichen Parameter für die Schalltechnische Untersuchung werden im Anhang B1 querschnittsweise zusammengefasst. Neben den durchschnittlichen Tagesbelastungen (DTV) sind dies die maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärken (M_{Tag} und M_{Nacht}) sowie die maßgeblichen Lkw-Anteile (p_{Tag} und p_{Nacht}).

2.2 Ruhender Verkehr

In der Konrad-Adenauer-Anlage befinden sich zwei öffentliche Parkplätze mit insgesamt 69 Stellplätzen. Der südlich Parkplatz P1 mit 43 Stellplätzen ist in der An- und Abfahrt über die Hauptstraße erreichbar. Zudem besteht eine innere Verbindung zum nördlicheren Parkplatz P2 mit weiteren 26 Stellplätzen. Der P2 kann auch über die Georg-Pingler-Straße angefahren werden. Die Abfahrt hingegen führt über den P1 und die Hauptstraße.

Die Dokumentation der Parkplatznutzung zeigt im Bestand, dass beide Parkplätze zusammen von rund 1.200 Fahrzeugen befahren werden, jeweils im Ziel- und im Quellverkehr. Die weitere Betrachtung zeigt jedoch auch, dass nicht jede dieser Fahrten mit unmittelbaren Parkvorgängen verbunden ist. Vielmehr erfolgt über die Parkplätze P1 und P2 auch die Abfahrt von den Kurzparkplätzen in der Georg-Pingler-Straße (13 Stpl., 1 Stunde) sowie durch die Anlieger in diesem Bereich. Die Nutzung der ehemaligen Umfahrung um den Kapuzinerplatz ist seit der Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Innenstadtqualität 2022 nicht mehr zulässig bzw. nur noch für den Anlieger- und Buslinienverkehr frei.

Der Umfang der Durchgangsverkehre über die zentralen Parkplätze P1 und P2 liegt bei werktäglich rund 300 Kfz/24h (DTV^w). Die resultierende Parkplatznutzung liegt demnach bei rund 900 Parkvorgängen an einem Normalwerktag. Bei insgesamt 69 Stellplätzen bedeutet dies einen rund 13-fachen Wechsel je Stellplatz. In den Spitzenzeiten am späteren Vormittag sowie im früheren Nachmittag sind die Parkplätze nahezu voll belegt. Hierbei sind auch sehr kurze Parkvorgänge beinhaltet, die weniger auf Kunden und Besucher zurückzuführen sind, sondern häufig auf Hol- und Bringvorgänge. Aufgrund der zentralen Lage und der zahlreichen Buslinien wird dieser Bereich gerne hierzu genutzt.

Neben den drei Parkplatzbereichen P1, P2 und Kurzparker in der Georg-Pingler-Straße sind auch entlang der Straßenräume Hauptstraße, Klosterstraße und Adelheidstraße 18 weitere Stellplätze vorhanden, die im Wesentlichen ebenfalls für kürzere Aufenthalte (1 Stunde) vorgesehen sind. Nicht zuletzt besteht in der zweigeschossigen Tiefgarage der „Stadtgalerie“ ein umfangreiches Angebot von mehr als 200 Stellplätzen. Diese sind über die Klosterstraße aus erreichbar und weisen derzeit an einem Normalwerktag einen Auslastungsgrad zwischen 30 - 40 % aus.

2.3 Buslinienverkehr

Die Bushaltestelle „Stadtmitte“ befindet sich in der Georg-Pingler-Straße und stellt einen bedeutenden Knotenpunkt im überregionalen Busliniennetz dar. An einem Normalwerktag werden die derzeit vorhandenen acht Haltepositionen von rund 17 Buslinien mit insgesamt rund 400 Bussen angefahren. Aufgrund der ausgewiesenen Einbahnrichtung befinden sich alle Haltepositionen hintereinander angeordnet auf der nordwestlichen Fahrbahnseite unmittelbar vor den Gebäuden. Ein barrierefreier Ausbau ist nicht vorhanden. Zudem ist ein barrierefreies Anfahren der einzelnen Positionen nicht möglich bzw. nur, wenn die benachbarten Haltebereiche nicht belegt sind.

Die aktuell durchgeführte Detailanalyse für die beiden Spitzenzeiten am Morgen zwischen 7-8 Uhr und zwischen 13-14 Uhr am Mittag zeigt, dass knapp 80 % der Busse nur sehr kurz anhalten, in der Regel maximal 1-2 Minuten, vereinzelt bis zu 5 Minuten. Die Aufenthaltsdauer der übrigen Busse liegt im Wesentlichen bei bis zu 20 Minuten. Nur noch vereinzelt Busse nutzen die Haltestelle für längere Warte- und Pausenzeiten. Diese im Vergleich zu den Vorjahren positive Tendenz kann auf die Verlegung von markanten Pausenzeiten an den Bahnhof Königstein zurückgeführt werden. Seit der Fahrplanumstellung im Dezember 2024 betrifft dies insbesondere die Buslinien X27 und 261, was einschließlich der aktuellen Verlängerung der Linie 223 nach Kronberg bereits zu einer spürbaren Entlastung in der Stadtmitte geführt hat.

Die überwiegend kurzen Aufenthaltszeiten führen dazu, dass der Bedarf an Haltepositionen möglichst gering gehalten werden kann. Der effektive Bedarf in den beiden Spitzenzeiträumen liegt derzeit bei 4 - 5 Haltepositionen, wobei in der Regel bereits die Positionen 4 und 5 aus etwas längeren Aufenthalten resultieren. Unter Berücksichtigung der längeren Aufenthaltszeiten von mehr als 10 Minuten erhöht sich der Bedarf zeitweise auf bis zu 7 Haltepositionen. Letzteres betrifft derzeit insbesondere die Linien 803, 253 und teilweise 263, die ihre Pausenzeiten noch in der „Stadtmitte“ einhalten. Eine Verlängerung der Linie 803 bis zum Kurbad sowie eine Verkürzung der Pausenzeiten der Linie 253 sind derzeit angedacht und werden zu einer weiteren Entspannung des Haltestellenbereiches führen.

2.4 Prognose-Nullfall 2028/2035

Der Prognose-Nullfall stellt die Verkehrsbelastung dar, die bis zu einem gewählten Prognosezeitraum auch ohne die geplante Innenstadtentwicklung und ohne Veränderungen im Verkehrsnetz zu erwarten sind. Als Basis dienen dabei die zuvor ermittelten Analyse-Belastungen 2025.

Zu berücksichtigen ist im Wesentlichen die „allgemeine Verkehrsentwicklung“. Diese wird üblicherweise pauschal ermittelt und im vorliegenden Fall mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 0,1 - 0,2 % angesetzt. Als Prognosehorizont wird derzeit im Allgemeinen das Jahr 2035 herangezogen. Da die vorliegenden Planungen bis Ende 2027 / Anfang 2028 umgesetzt werden sollen, wird der Prognose-Nullfall als Kombination aus 2028 und 2035 zusammengefasst. Die resultierenden Verkehrsbelastungen sind für die Tagesbelastungen sowie die beiden Spitzenstunden in der Anlage 4 dargestellt. Die zugehörigen Parameter für die Lärmrechnungen sind im Anhang B2 abgebildet.

Anlage 4
Anhang B2

3 Fahrtenprognose Die Fahrtenprognose beinhaltet die Ermittlung der verkehrlichen Veränderungen infolge der geplanten Innenstadtentwicklung und -gestaltung. Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe im Umfeld der Konrad-Adenauer-Anlage sind im Buslinienverkehr, beim ruhenden Verkehr und auch beim fließenden Verkehr zu erwarten.

Die Prognose der künftigen Fahrtenverteilung und Verkehrsbelastungen auf den verschiedenen Strecken erfolgt anhand der detaillierten Analyse-Ergebnisse. Diese wurden sowohl nutzerspezifisch als auch routengenau aus den umfangreichen Zählraten abgeleitet und können so in das geplante Verkehrsmodell überführt werden. Da hierbei keine Neuverkehre im eigentlichen Sinne zu erwarten sind -vielmehr handelt es sich um eine Neuordnung der Bestandsverkehre- werden die Ergebnisse im abschließenden Belastungsfall Prognose-NullPLUS 2028/2035 zusammengefasst.

3.1 Buslinienverkehr Das Gestaltungskonzept sieht vor, die Georg-Pingler-Straße im Bereich der heutigen Bushaltestelle „Stadtmitte“ verkehrsberuhigt umzugestalten und die Aufenthaltsqualität sowie die Nutzung der Außenflächen für die bestehenden Geschäfte -insbesondere die Gastronomie- zu verbessern. Die zahlreichen Busverkehre sollen hierzu in den Bereich der Kloster- und Adelheidstraße verlegt werden. Ziel ist es zudem, den künftigen Haltestellenbereich kompakt und optimiert anzulegen, um den Eingriff in die Konrad-Adenauer-Anlage möglichst gering zu halten. Hierzu wurden verschiedene Varianten geprüft und der künftige Bedarf hinsichtlich der Anzahl an Haltepositionen sowie des Ausbaustandards analysiert.

Anlage 2 Die Vorzugsvariante (Anlage 2) übernimmt die heutigen Busbewegungen und komprimiert diese am Knotenpunkt „Adelheidstraße / Klosterstraße“ (KP-2). Hierdurch können nicht nur die Fahrtstrecken der einzelnen Buslinien verkürzt, sondern auch die heutigen eingespielten Abläufe grundsätzlich beibehalten werden. Die Befahrung des geplanten Haltestellenbereiches ist analog eines Kreisverkehrsplatzes im Einbahnrichtungsverkehr entgegen der Uhrzeigerbewegung angelegt. Bei dieser Lösung kann ein störungsbehaftetes Kreuzen von Buslinien weitgehend vermieden werden, was insgesamt zu möglichst reibungslosen Verkehrsabläufen führt.

Anhang C Das Ergebnis der detaillierten Analyse der Buslinienverkehre zeigt, dass 4 - 5 Haltepositionen ausreichend sind, um die Belegung auch in Spitzenzeiten abdecken zu können. Hinzu kommen zwei Warte- und Pausenpositionen. Die Im Anhang C dargestellte mögliche künftige Nutzung in den beiden Spitzenzeiten morgens (7 - 8 Uhr)

noch: Buslinienverkehr

und mittags (13 - 14 Uhr) zeigt die positiven Effekte der vorgesehenen Mehrfachhaltestellen, bei denen Buslinien nicht einer bestimmten Halteposition zugeordnet werden, sondern Haltebereichen. Im vorliegenden Fall einem Bereich mit drei möglichen und einem mit zwei Haltepositionen. Dies ermöglicht die freie Anfahrt der einzelnen Busse gemäß ihrer verkehrsbedingten Ankunftszeit. Gleichzeitig können auch Gelenkbusse gut integriert werden. Im vorliegenden Fall können bis zu drei Gelenkbusse gleichzeitig barrierefrei anfahren.

Der geplante Haltestellenbereich „Stadtmitte“ mit seinen zwei Fahrgassen und getrenntem Pausenplatz kann folgerichtig in kompakter Form die heutigen Buslinien aufnehmen und in ausreichender Weise abwickeln. Ziel einer nachhaltigen Nahverkehrsplanung beinhaltet jedoch auch die Berücksichtigung einer Erweiterung des ÖPNV. Aus diesem Grund ist vorgesehen, auf der Adelheidstraße ergänzend beidseitig Bushaltestellen auszubauen. Hier können insbesondere die Buslinien abgewickelt werden, die ohnehin zwischen der B 8 und der Frankfurter Straße / Wiesbadener Straße verkehren. Durch die Verlagerung aus dem eigentlichen Haltestellenbereich heraus, können Reserven generiert und einer möglichen weiteren Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig verkürzen sich die Fahrzeiten dieser Linien. Es sollte jedoch aufgrund der Netzbedeutung der Adelheidstraße darauf geachtet werden, dass die Anzahl der Haltevorgänge auf der Adelheidstraße mit den Gesamtabläufen verträglich bleibt.

3.2 Ruhender Verkehr

Die derzeit auf mehreren Parkplätzen auf und rund um die Konrad-Adenauer verteilten Parkplätze werden in der städtebaulichen Neuordnung in eine kompakte, offen wirksame Tiefgarage unter der künftigen Bushaltestelle zusammengeführt. Die räumliche Symbiose mit der Bushaltestelle führt dabei zu einer deutlichen Reduzierung des versiegelten Eingriffs in die Anlage. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße in etwa der Lage der heutigen Zu- und Ausfahrt des Parkplatz P1. Dieser Punkt hat sich über die Jahre bewährt, ist bekannt und bietet eine gute Erreichbarkeit aus allen Fahrrichtungen. Die Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz fallen durch die Beibehaltung der Haupteerschließung in der Hauptstraße gering aus. Die heutigen Zufahrten über die Georg-Pingler Straße -werktäglich rund 150 Fahrten- verlagern sich im Wesentlichen auf die Route über die Adelheidstraße.

Die geplante Tiefgarage besteht aus zwei Fahrgassen, die in Einbahnrichtung in Kreisverkehrsform befahren werden. Sie umfasst

noch: Ruhender Verkehr

insgesamt 72 Stellplätze, von denen jeweils vier barrierefrei sowie familienfreundlich ausgebaut werden. Somit umfasst die Tiefgarage ein etwas größeres Angebot als die heutigen beiden Parkplätze P1 und P2 mit zusammen 69 Stellplätzen, von denen drei barrierefrei angelegt sind. Für die weiteren Berechnungen wird aufgrund der insgesamt vergleichbaren Größenordnung das Fahrtenaufkommen aus der Analyse 2025 übertragen. Mit rund 13-fachem Wechsel je Stellplatz fällt dieses vergleichsweise hoch aus. Beinhaltet sind hierbei weiterhin die Hol- und Bringverkehre, die jedoch durch die Innenstadtlage sowie den unmittelbaren Bezug zur hochfrequentierten Bushaltestelle „Stadtmitte“ auch künftig erwartet werden können. Gleichzeitig wird hierdurch auch der Verlagerungseffekt von Parkvorgängen aus den umliegenden Straßenräumen in die Tiefgarage abgedeckt.

Im Bereich der Georg-Pingler-Straße sind derzeit 13 Stellplätze für Parkvorgänge bis zu einer Stunde vorhanden. Diese stehen als Kurzparkplätze in direkter Beziehung zum umliegenden Handel und Gewerbe. Vorgesehen ist, dass dieser Bereich auch in Zukunft für Kurzhalte sowie Hol- und Bring-Vorgänge zur Verfügung steht. Hierzu wird die künftige Sackgasse um eine Wendemöglichkeit ergänzt und mit 8 - 10 Stellplätzen ausgestattet. Dies entspricht den heutigen Anforderungen für kurze Erledigungen und Aufenthalte durch Kunden und Besucher. Für das Verkehrsnetz bedeutet die Einrichtung der Stichstraße mit Wendeanlage, dass die rund 300 Kfz/24h (DTV^w), die heute über den P1+P2 abfahren, sich zum Teil verlagern bzw. künftig die Route über die Klosterstraße / Adelheidstraße nutzen werden.

3.3 Prognose-NullPLUS 2028/2035

Das in Zukunft zu erwartende Fahrtenaufkommen im Untersuchungsraum wird im Prognose-NullPLUS 2028/2035 abgebildet. Aufbauend auf dem Prognose-Nullfall 2028/2035 werden hierbei zusätzlich die Auswirkungen durch die städtebaulichen Veränderungen berücksichtigt. Aufgrund der bereits heute vorhandenen Verkehrsregelungen und -führung sind von diesen Änderungen im Wesentlichen der Buslinienverkehr sowie die Erreichbarkeit der Parkplätze P1 und P2 über die Georg-Pingler-Straße betroffen. Die übrigen Verkehrsabläufe auf dem innerstädtischen Verkehrsnetz bleiben von den Maßnahmen nahezu unberührt. Veränderungen sind hier nicht vorgesehen.

Ein unabhängig hiervon dennoch zu berücksichtigendes Fahrtenaufkommen resultiert aus derzeit nicht zulässigen Verkehren im

noch: Prognose-NullPLUS
2028/2035

Bereich des Kapuzinerplatzes. Die Durchfahrt ist nur den Busverkehren, Anliegern und Lieferfahrten gestattet. Dennoch zeigen die Analysedaten, dass hier neben den zulässigen werktäglich auch rund 400 Fahrten unzulässiger Weise stattfinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Fahrten in Verbindung mit den Parkplätzen in der Georg-Pingler-Straße stehen und sich in vergleichbarer Weise verlagern bzw. den künftigen Hol- und Bringbereich mit Abfahrt über die Klosterstraße nutzen werden.

Die Veränderungen auf dem umliegenden Verkehrsnetz fallen folgerichtig insgesamt vergleichsweise gering aus. Die Verkehrsbelastungen auf der Adelheidstraße nehmen im Abschnitt zwischen der Klosterstraße und der Frankfurter Straße von derzeit rund 9.000 auf künftig 9.600 bzw. 9.400 Kfz/24h an einem Normalwerktag zu. Dies entspricht einer Zunahme um knapp 5 bzw. 7 %. Der etwas erhöhte Wert resultiert aus den Busverkehren, die sich überwiegend von und in Richtung der Frankfurter Straße bewegen. Die verkehrlichen Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Nördlich der Klosterstraße bleiben die Verkehrsbelastungen auf der Adelheidstraße nahezu unverändert bei rund 7.600 Kfz/24h (DTV^W). Entlastungseffekte sind hingegen in der Hauptstraße zu verzeichnen. Westlich der Wiesbadener Straße verringert sich das Fahrtenaufkommen um rund ein Drittel auf künftig rund 1.900 Kfz/24h (DTV^W). Auch östlich hiervon im Übergang zum KP-3 und zur Frankfurt Straße reduziert sich die Verkehrsbelastung um rund 8 %.

Die genannten Entlastungseffekte haben auch positive Auswirkungen auf die bemessungsrelevanten Knotenpunktsbelastungen in den Spitzenstunden. Trotz der leichten Erhöhung auf der Achse Adelheidstraße - Frankfurter Straße weisen die Knotenpunkte KP-2 „Adelheidstraße / Klosterstraße“ und KP-3 „Frankfurter Straße / Adelheidstraße“ nur geringfügig um 2 - 3 %.

4 **Beurteilung der künftigen Verkehrsqualität**

Die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs erfolgt auf der Grundlage des "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015" [3] der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Der Bewertung zugrunde gelegt wird die mittlere Wartezeit der Verkehrsteilnehmer, die für die Spitzenstunde an einem Werktag ermittelt und die ausgehend von der Verkehrsbelastung und -verteilung errechnet wird.

Empfohlen wird, als Standard die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) mindestens D „ausreichend“ anzustreben. Dies entspricht gemäß HBS 2015 [3] an Knotenpunkten ohne Signalanlage einer mittleren Wartezeit von 45 Sekunden oder weniger (QSV C „befriedigend“ endet bei 30 Sek., QSV B „gut“ bei 20 Sek.). Qualitätsstufe D bedeutet nach HBS 2015 [3], dass der Verkehrszustand trotz vereinzelt hoher Wartezeiten und vorübergehendem Rückstau noch stabil bleibt. Dieser Zustand bezieht sich auf die relativ begrenzten Zeiten höchster Belastungen. Außerhalb dieser Spitzenverkehrszeiten errechnen sich geringere Wartezeiten, die Verkehrsqualität (QSV) wird günstiger.

Mit den im Abschnitt 3 ermittelten Verkehrsbelastungen zum Prognose-NullPLUS 2028/2035 wurden die Leistungsfähigkeitsnachweise für die beiden bemessungsrelevanten Knotenpunkt KP-2 und KP-3 sowie die Schnittstelle zur Bundesstraße 8 am KP-1 durchgeführt. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass an alle Knotenpunkten auch in Zukunft in der bestehenden Ausbauf orm mindestens „ausreichende“, in der Regel zudem „gute“ Verkehrsabläufe mit entsprechend hohen Kapazitätsreserven zu erwarten sind.

Knotenpunkt KP-1

(Kreuzung „B 8 / Adelheidstraße“)

Der Knotenpunkt KP-1 ist signalisiert und mit zusätzlichen Links- und Rechtsabbiegestreifen auf der Haupt- sowie einem Linkseinbiegestreifen auf Nebenstrecke ausgebaut. Gesicherte Querungsmöglichkeiten bestehen im westlich über die B 8 sowie in der Adelheidstraße Nord und Süd. Die prognostizierte Knotenpunktsbelastung erreicht rund 1.700 Kfz/h in der Morgenspitze und rund 2.040 Kfz/h in der Nachmittagspitze.

Die Berechnungsergebnisse gemäß dem HBS [3] ergeben am Vormittag „befriedigende“ und am Nachmittag „ausreichende“ Verkehrsabläufe (QSV (C / D) mit mittleren Wartezeiten von maximal 50 bzw. 68 Sekunden. Zugrunde gelegt wurde hierbei eine Festzeitsteuerung mit einer Umlaufzeit von 90 bzw. 120 Sekunden. Die

noch: Beurteilung der künftigen
Verkehrsqualität

95%-Rückstauwahrscheinlichkeit liegt bei rund 22 m morgens und rund 49 m nachmittags. Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe am benachbarten Knotenpunkt KP-2 sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Anhang D1

Die Berechnungsergebnisse werden im Anhang D1 zusammengefasst. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund dieser Ergebnisse nicht erforderlich.

Knotenpunkt KP-2

(Einmündung „Adelheidstraße / Klosterstraße“)

Der Knotenpunkt KP-2 ist nicht signalisiert ausgebaut. Für den Linksabbieger auf der Adelheidstraße besteht ein kurzer Aufstellbereich. Das Linkseinbiegen von der Klosterstraße in Richtung der B 8 ist nicht zugelassen. Die prognostizierten Knotenpunktsbelastungen erreichen rund 1.015 Kfz/h in der Spitzenstunde morgens und rund 1.120 nachmittags.

Die Berechnungsergebnisse gemäß dem HBS [3] ergeben sowohl in der Morgen- sowie in der Nachmittagsspitze „gute“ Verkehrsabläufe (QSV = B) mit mittleren Wartezeiten von maximal 20 Sekunden. Die 95%-Rückstauwahrscheinlichkeit liegt bei einem Fahrzeug in der Klosterstraße und bei 2 - 3 Fahrzeugen in der Adelheidstraße. Auswirkungen auf die Nachbarknotenpunkte oder die Ausfahrt aus dem geplanten Bushaltstellenbereich (KP-z2) resultieren daraus nicht.

Anhang D2

Die Berechnungsergebnisse werden im Anhang D2 zusammengefasst. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund dieser Ergebnisse nicht erforderlich.

Knotenpunkt KP-3

(Einmündung „Frankfurter Straße / Adelheidstraße“)

Der Knotenpunkt KP-3 ist nicht signalisiert ausgebaut und vorfahrtsrechtlich „Rechts-vor-Links“ ausgewiesen. Die prognostizierten Knotenpunktsbelastungen erreichen rund 1.030 Kfz/h in der Spitzenstunde morgens und rund 1.160 nachmittags.

Die Berechnungsergebnisse gemäß dem HBS [3] ergeben sowohl in der Morgen- sowie in der Nachmittagsspitze „gute“ Verkehrsabläufe (QSV = B) mit mittleren Wartezeiten von maximal 17 Sekunden. Die 95%-Rückstauwahrscheinlichkeit liegt bei einem Fahrzeug auf der Frankfurter Straße und bei 5 -7 Fahrzeugen in der Adelheidstraße. Auswirkungen auf die Nachbarknotenpunkte oder die Ausfahrt aus dem geplanten Bushaltstellenbereich (KP-z2) resultieren daraus nicht.

noch: Beurteilung der künftigen
Verkehrsqualität

In den Berechnungen gemäß dem HBS **[3]** wird ein Einmündungsbereich mit vorfahrts geregelter Hauptstrecke -hier die Frankfurter Straße- zugrunde gelegt. Es kann aus verkehrsplanerischer Sicht davon ausgegangen werden, dass sich die Verkehrsverhältnisse bei der „Rechts-vor-Links“-Lösung in vergleichbarer Weise einstellen werden wie im heutigen Bestand bzw. sich ggf. auch leicht verbessert, da die Hauptrichtung Frankfurter Straße etwas entlastet werden konnte. Insgesamt stellt der Knotenpunkt KP-3 einen zentralen innerstädtischen Übergangsbereich dar, der in hohem Maße auf die sich schnell wechselnden Verkehrszahlen in Bezug auf die B 8 reagiert. Hierbei kann es zeitweise auch zu höheren Rückstaulängen und höheren Wartezeiten kommen. Eine mindestens „ausreichende“ Leistungsfähigkeit (QSV = D) bleibt jedoch grundsätzlich erhalten. Die südlich angebundene Grundstückszufahrt (Bank-Parkplatz) hat auf die vorliegenden Ergebnisse keine nennenswerten Auswirkungen.

Anhang D3 Die Berechnungsergebnisse werden im Anhang D3 zusammengefasst. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund dieser Ergebnisse nicht erforderlich.

5 Fuß- und Radverkehr

Im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung der „Stadtmitte“ kommt dem Fußverkehr eine zentrale Bedeutung zu. Die Planung verfolgt das Ziel, eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen und die gesamte Anlage barrierefrei begehbar zu gestalten.

Die Georg-Pingler-Straße und die Hauptstraße werden als Fußgängerzonen ausgebildet und gehen unmittelbar in den erweiterten Kapuzinerplatz über. Wichtige Wegeverbindungen, insbesondere durch die Parkanlage zwischen der Innenstadt und dem zukünftigen Bushaltestellenbereich sowie in Richtung „Stadtgalerie“, werden barrierefrei ausgeführt, um eine uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Auch die neue Bushaltestelle „Stadtmitte“ wird vollständig barrierefrei ausgebaut. Dies umfasst nicht nur die Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten an den Bussteigen, sondern auch die barrierefreie Erreichbarkeit von der Adelheidstraße, der Klosterstraße sowie über die zuvor genannte Parkanlage.

Die Anbindung an die Tiefgarage erfolgt über einen zentralen Treppenturm mit integriertem Aufzug, der an der Schnittstelle zwischen Parkanlage und Bushaltestelle liegt. Ein weiterer Treppenturm wird im Übergangsbereich zwischen Bushaltestelle und Adelheidstraße vorgesehen, um auch hier einen direkten Zugang zu ermöglichen.

Für den Radverkehr wird insbesondere die Topografie in der Klosterstraße berücksichtigt, die eine Steigung von etwa 8 % aufweist. Hier soll vor diesem Hintergrund ein Schutzstreifen eingerichtet und der Straßenraum im oberen Bereich in Höhe der geplanten Buszufahrten aufgeweitet werden.

6 Zusammenfassung

Anlage 2

Mit der städtebaulichen Neugestaltung der „Stadtmitte“ verfolgt die Stadt Königstein im Taunus das Ziel einer nachhaltigen Verbesserung des Stadtklimas sowie die Erhöhung der Innenstadtqualität. Verkehrsplanerisch sollen hierzu die Georg-Pingler-Straße und die Hauptstraße zu Fußgängerzonen mit Platzcharakter umgestaltet werden und fließend in den erweiterten Kapuzinerplatz übergehen. Zulässig sind nur noch Anlieger- und zeitweise Lieferverkehre. Die derzeit in der Umfahrung der Konrad-Adenauer-Anlage noch verkehrenden Buslinien werden an den neuen und künftig barrierefrei gestalteten Bushaltestellenbereich an der Klosterstraße / Adelheidstraße verlagert. Vorgesehen sind künftig fünf Halte- und zwei Wartepositionen abseits des Straßenraums sowie zwei Haltepositionen an der Adelheidstraße (Anlage 2). Mit einer zusätzlichen Busposition im Vergleich zum Bestand wird gleichzeitig dem Ziel einer nachhaltigen ÖPNV-Entwicklung Rechnung getragen.

Im Rahmen der Gesamtgestaltung werden die beiden Parkplätze P1 und P2 in einer gemeinsamen Tiefgarage unter dem geplanten Bushaltestellenbereich zusammengefasst. Hierdurch kann der Eingriff in die Anlage deutlich minimiert und eine möglichst große Fläche entsiegelt werden. Die verkehrliche Anbindung der Tiefgarage erfolgt über die Hauptstraße analog zur heutigen Anbindung des P1. Sie ist aus allen Fahrtrichtungen gut erreichbar und für den Großteil der künftigen Nutzer bereits bekannt.

Das maßgebliche Verkehrsnetz bleibt bei der vorliegenden Neuordnung der „Stadtmitte“ unverändert und umfasst im Wesentlichen die Achse Adelheidstraße - Frankfurter Straße mit den beiden abgehenden Strecken über die Klosterstraße und die Wiesbadener Straße. Folgerichtig zeigen die für den Prognose-NullPLUS 2028/2035 ermittelten Verkehrsbelastungen weder für den durchschnittlichen Tag noch für die bemessungsrelevanten Spitzenstunden morgens und nachmittags maßgebliche Veränderungen. Gleichzeitig ist mit der Bündelung der Verkehre eine maßgebliche Entlastung im Innenstadtbereich um die Georg-Pingler-Straße und Hauptstraße verbunden.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen an allen Knotenpunkten über den gesamten Tag mindestens „ausreichende“ Verkehrsabläufe (QSV = D). An den innerstädtischen Knotenpunkten KP-2 „Adelheidstraße / Klosterstraße“ und KP-3 „Frankfurter Straße / Adelheidstraße“ ergeben sich darüber hinaus „gute“ Kapazitätsreserven (QSV = B). Dies gilt auch für die geplante Ausfahrt von den Bushaltestellen auf die Adelheidstraße.

noch: Zusammenfassung Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans K82 Stadtmitte“ in der geplanten Form und über das hierzu vorgesehene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.

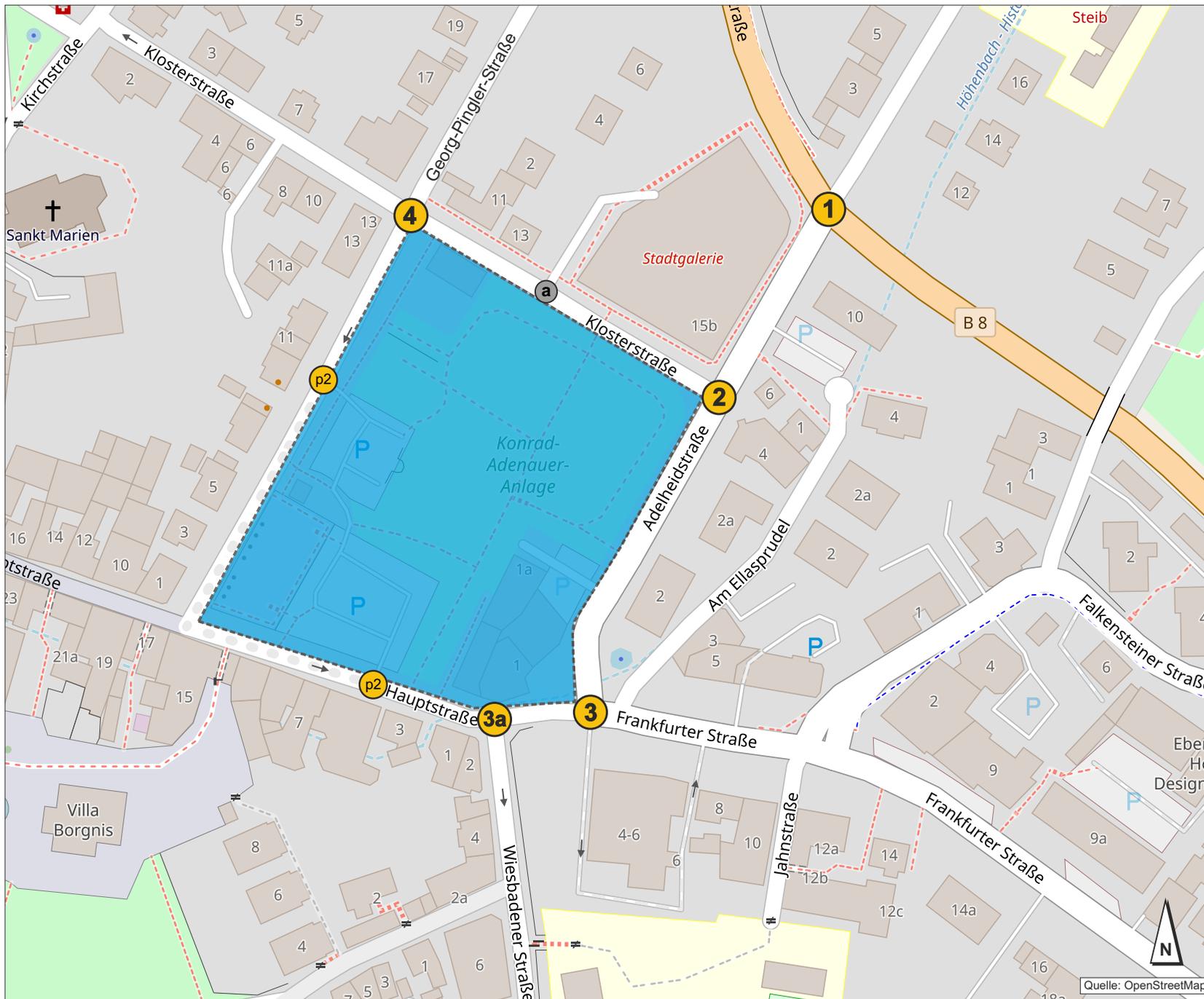
Dipl.-Ing. Claas Behrendt

IMB-Plan GmbH

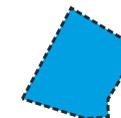
Hanau, Mai 2024

Anlagen

Anlage 1	Übersichts- und Zählstellenplan
Anlage 2	Gestaltungskonzept Verkehrsanlagen
Anlage 3	Analyse-Belastungen 2025 DTV, DTV ^w , DTV ^{sv} / Spitzenstunden morgens und abends
Anlage 4	Prognose-Nullfall 2028/2035 DTV, DTV ^w , DTV ^{sv} / Spitzenstunden morgens und abends
Anlage 5	Prognose-NullPLUS 2028/2035 DTV, DTV ^w , DTV ^{sv} / Spitzenstunden morgens und abends



Übersichts- und Zählstellenplan



Bebauungsplan
„Stadtmitte“

Knotenpunktzählung

- 1** Donnerstag, 20.03.2025
- p** (zzgl. Ergänzungs- und Anbindungsknoten)
- a**

in3 PLAN

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

Stadt Königstein
Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Übersichts- und Zählstellenplan

Datum	05/2025	Proj.-Nr.	54-021 H	Datei	Anlage 1
-------	---------	-----------	----------	-------	----------

2

Gestaltungskonzept

Verkehrsanlagen

Grundlage

IMB-Plan GmbH, Hanau
Entwurfsplan vom Mai 2025

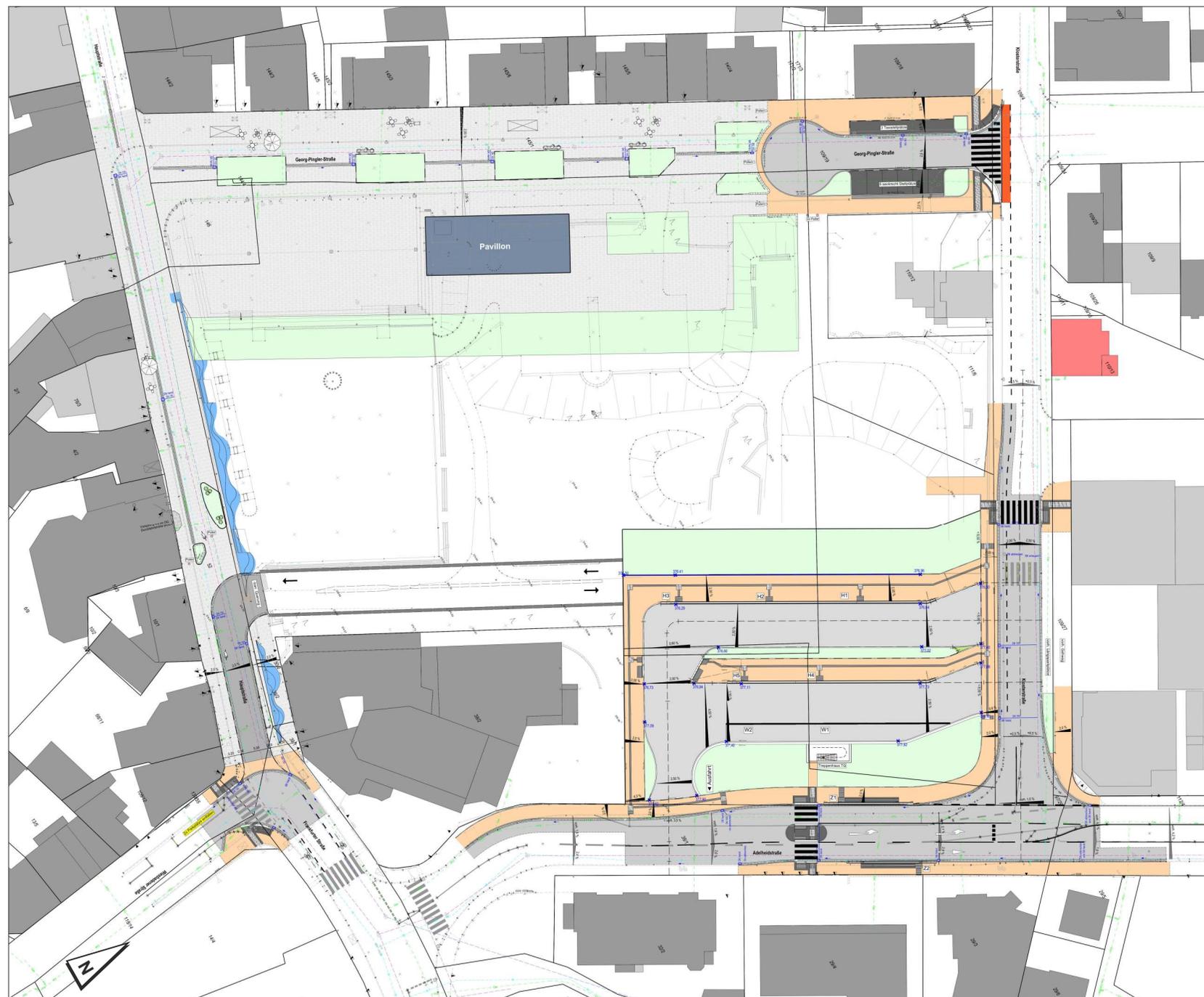


Stadt Königstein
Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Gestaltungskonzept Verkehrsanlagen

Datum	05/2025	Proj.-Nr.	54-021 H	Datei	Anlage 2
-------	---------	-----------	----------	-------	----------





Analyse-Belastungen 2025

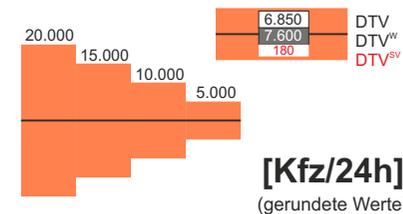
Knotenpunktzählung

- 1** Donnerstag, 20.03.2025
(zzgl. Ergänzungs- und Anbindungsknoten)
- P**
- a**

Spitzenstunde abends (morgens)

1.005 Knotenpunktsbelastung [Kfz/h]

Durchschnittliche tägliche / werktägliche Verkehrsmengen (Jahresmittelwerte DTV / DTV^w / DTV^{sv})



lin3 PLAN

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

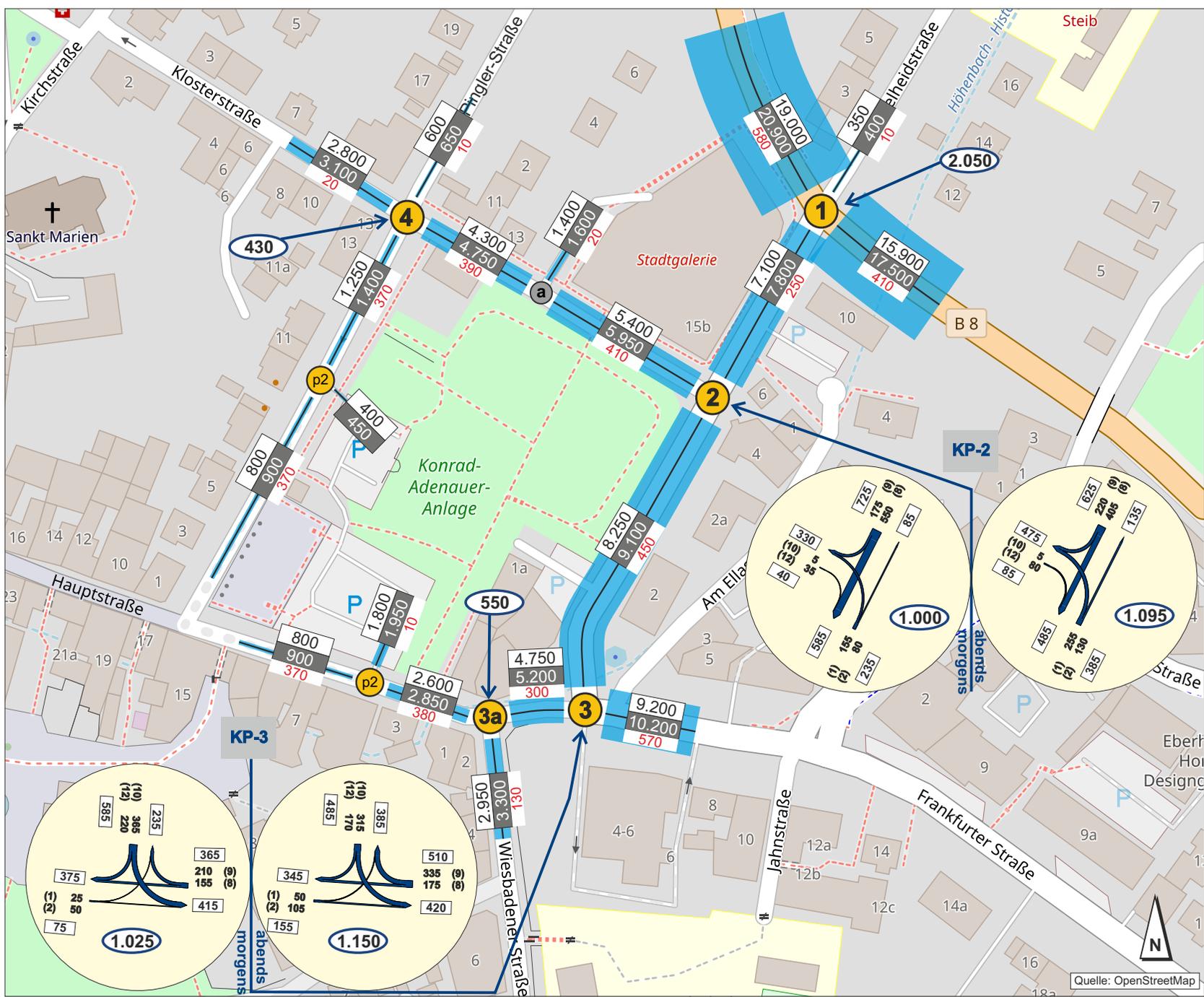
Stadt Königstein

Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Analyse-Belastungen 2025

DTV, DTV^w, DTV^{sv}, Spitzenstunden



Prognose-Nullfall 2028/2035

Analyse-Belastungen 2025
 (Anlage 3)
 +
Allgemeine Verkehrsentwicklung
 (ca. 0,1-0,2 % pro Jahr)

Spitzenstunde abends (morgens)
1.005 Knotenpunktsbelastung [Kfz/h]

Durchschnittliche tägliche / werktägliche Verkehrsmengen
 (Jahresmittelwerte DTV / DTV^m / DTV^s)

20.000	6.850	DTV
15.000	7.600	DTV ^m
10.000	180	DTV ^s
5.000		

[Kfz/24h]
 (gerundete Werte)

in3 PLAN
 Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

Stadt Königstein
 Verkehrsuntersuchung zum
 Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“

Prognose-Nullfall 2028/35
 DTV, DTV^m, DTV^s, Spitzenstunden

Datum	05/2025	Proj.-Nr.	54-021 H	Datei	Anlage 4
-------	---------	-----------	----------	-------	----------

Quelle: OpenStreetMap



Prognose-NullPLUS 2028/2035

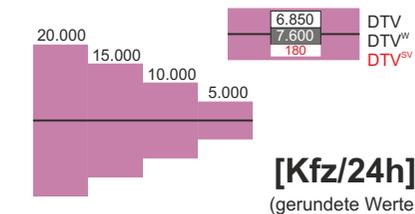
Prognose-Nullfall 2028/2035
(Anlage 4)
+
Verkehrsverlagerungen



Spitzenstunde abends (morgens)

1.005 Knotenpunktbelastung [Kfz/h]

Durchschnittliche tägliche / werktägliche Verkehrsmengen
(Jahresmittelwerte DTV / DTV^w / DTV^{sv})



in3 PLAN

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

Stadt Königstein
Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Prognose-NullPLUS 2028/35
DTV, DTV^w, DTV^{sv}, Spitzenstunden

Datum 05/2025 Proj.-Nr. 54-021 H Datei Anlage 5

Quelle: OpenStreetMap

Anhang

Anhang A

Knotenpunktzählungen (auf beiliegender CD)

- KP-1 Kreuzung mit Lichtsignalanlage
„Le-Cannet-Rocheville-Straße (B8) / Adelheidstraße“
- KP-2 Einmündung
„Adelheidstraße / Klosterstraße“
- KP-3 Einmündung
„Frankfurter Straße / Adelheidstraße (Grundstückszufahrt)“
- KP-3a Einmündung
„Hauptstraße / Wiesbadener Straße / Frankfurter Straße“
- KP-4 Kreuzung
„Klosterstraße / Georg-Pingler-Straße“
- KP-p1 / KP-p2 Zu-/Ausfahrten Parkplätze P1 und P2
- KP-a Zu-/Ausfahrt „Stadtgalerie“

Anhang B

Schalltechnische Parameter gemäß RLS-19 [2]

- B1** - Analyse-Belastungen 2025
- B2** - Prognose-Nullfall 2028/2035
- B3** - Prognose-NullPLUS 2028/2035

Anhang C

Busbelegungsplan gemäß Analyse-Belastungen 2025

- C1** - 7 - 8 Uhr
- C2** - 13 - 14 Uhr

Anhang D

Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS 2015 [3]

D1 - KP-1

- Kreuzung „B 8 / Adelheidstraße“
- Prognose-NullPLUS 2028/2035, Spitzenstunden morgens und abends

D2 - KP-2

- Einmündung „Adelheidstraße / Klosterstraße“
- Prognose-NullPLUS 2028/2035, Spitzenstunden morgens und abends

D3 - KP-3

- Einmündung „Frankfurter Straße / Adelheidstraße“
- Prognose-NullPLUS 2028/2035, Spitzenstunden morgens und abends

Knotenpunktzählungen

(auf beiliegender CD)

Donnerstag, 20.03.2025

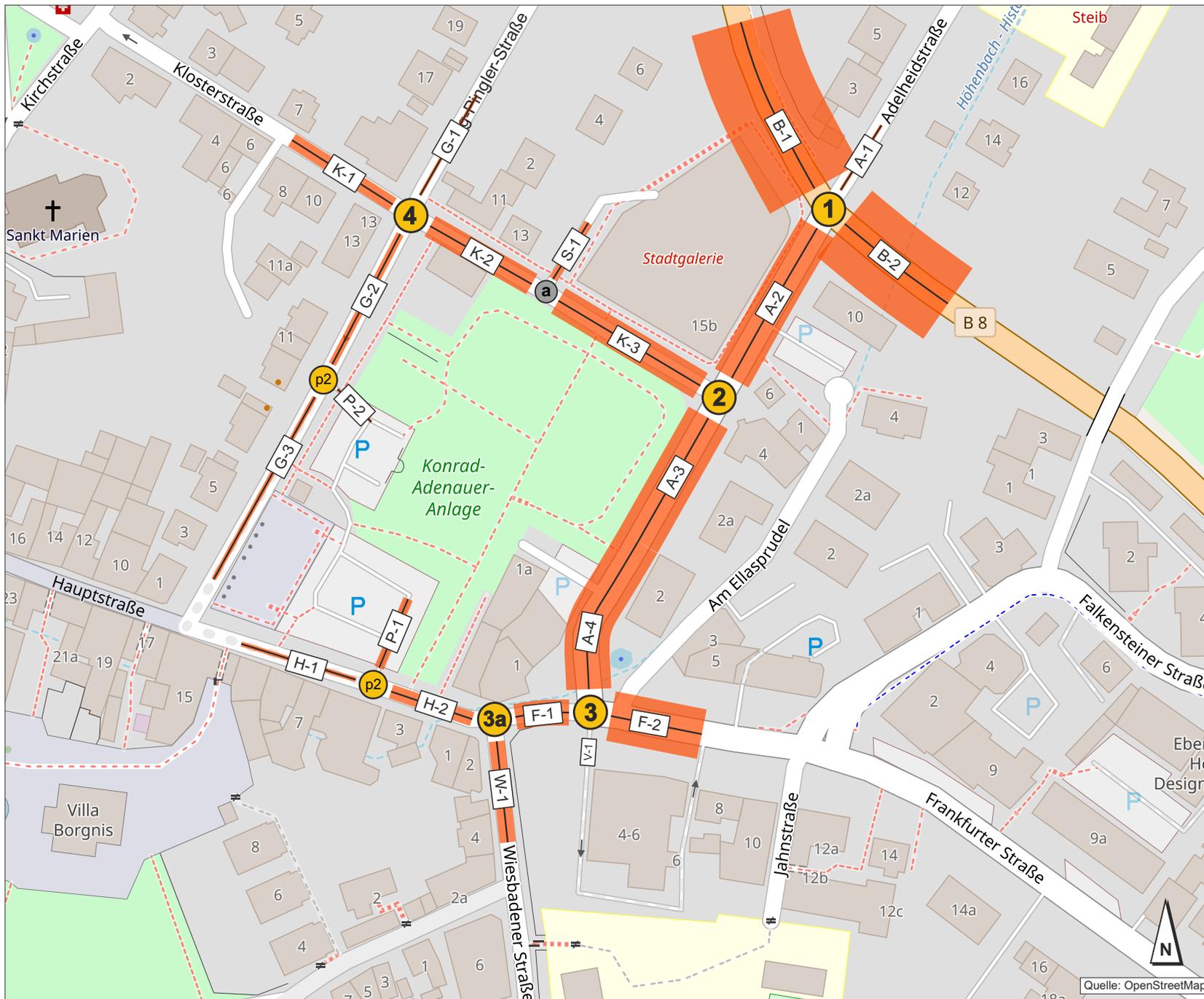
A

Schalltechnische Parameter gemäß RLS-19 [2]

Analyse-Belastungen 2025
Prognose-Nullfall 2028/2035
Prognose-NullPLUS 2028/2035

B

B1



Analyse-Belastungen 2025 Schalltechnische Parameter

nach RLS 19 [2]

Knotenpunktzählung

- 1** Donnerstag, 20.03.2025
- p** (zzgl. Ergänzungs- und Anbindungsknoten)
- a**

- DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen [Kfz/h]
- M = Stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]
- P₁ = Anteil Lkw1 am Gesamtverkehr [%]
(Lkw über 3,5 t und Busse)
- P₂ = Anteil Lkw2 am Gesamtverkehr [%]
(Lkw mit Anhänger / Sattel-Kfz über 3,5 t)
- P_{mot} = Anteil Motorräder am Gesamtverkehr [%]
(Kräder nach TLS 2012)
- Tag = Zeitraum 6 - 22 Uhr
- Nacht = Zeitraum 22 - 6 Uhr

in3 PLAN
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

Stadt Königstein
Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Analyse-Belastungen 2025 Schalltechnische Parameter

Datum	05/2025	Proj.-Nr.	54-021 H	Datei	Anhang B1
-------	---------	-----------	----------	-------	-----------

Quelle: OpenStreetMap

B2



Prognose-Nullfall 2028/2035 Schalltechnische Parameter

nach RLS 19 [2]

Analyse-Belastungen 2025 (Anlage 3)

Allgemeine Verkehrsentwicklung (ca. 0,1-0,2 % pro Jahr)

- DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen [Kfz/h]
- M = Stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]
- P₁ = Anteil Lkw1 am Gesamtverkehr [%]
(Lkw über 3,5 t und Busse)
- P₂ = Anteil Lkw2 am Gesamtverkehr [%]
(Lkw mit Anhänger / Sattel-Kfz über 3,5 t)
- P_{mot} = Anteil Motorräder am Gesamtverkehr [%]
(Kräder nach TLS 2012)
- Tag = Zeitraum 6 - 22 Uhr
- Nacht = Zeitraum 22 - 6 Uhr

in3 PLAN
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

Stadt Königstein
Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Prognose-Nullfall 2028/2035 Schalltechnische Parameter

Datum	05/2025	Proj.-Nr.	54-021 H	Datei	Anhang B2
-------	---------	-----------	----------	-------	-----------

B3

Prognose-NullPLUS 2028/2035 Schalltechnische Parameter

nach RLS 19 [2]

Prognose-Nullfall 2028/2035 (Anlage 4)

+ Verkehrsverlagerungen

- DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen [Kfz/h]
- M = Stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]
- P₁ = Anteil Lkw1 am Gesamtverkehr [%]
(Lkw über 3,5 t und Busse)
- P₂ = Anteil Lkw2 am Gesamtverkehr [%]
(Lkw mit Anhänger / Sattel-Kfz über 3,5 t)
- P_{mot} = Anteil Motorräder am Gesamtverkehr [%]
(Kräder nach TLS 2012)
- Tag = Zeitraum 6 - 22 Uhr
- Nacht = Zeitraum 22 - 6 Uhr

in3 PLAN

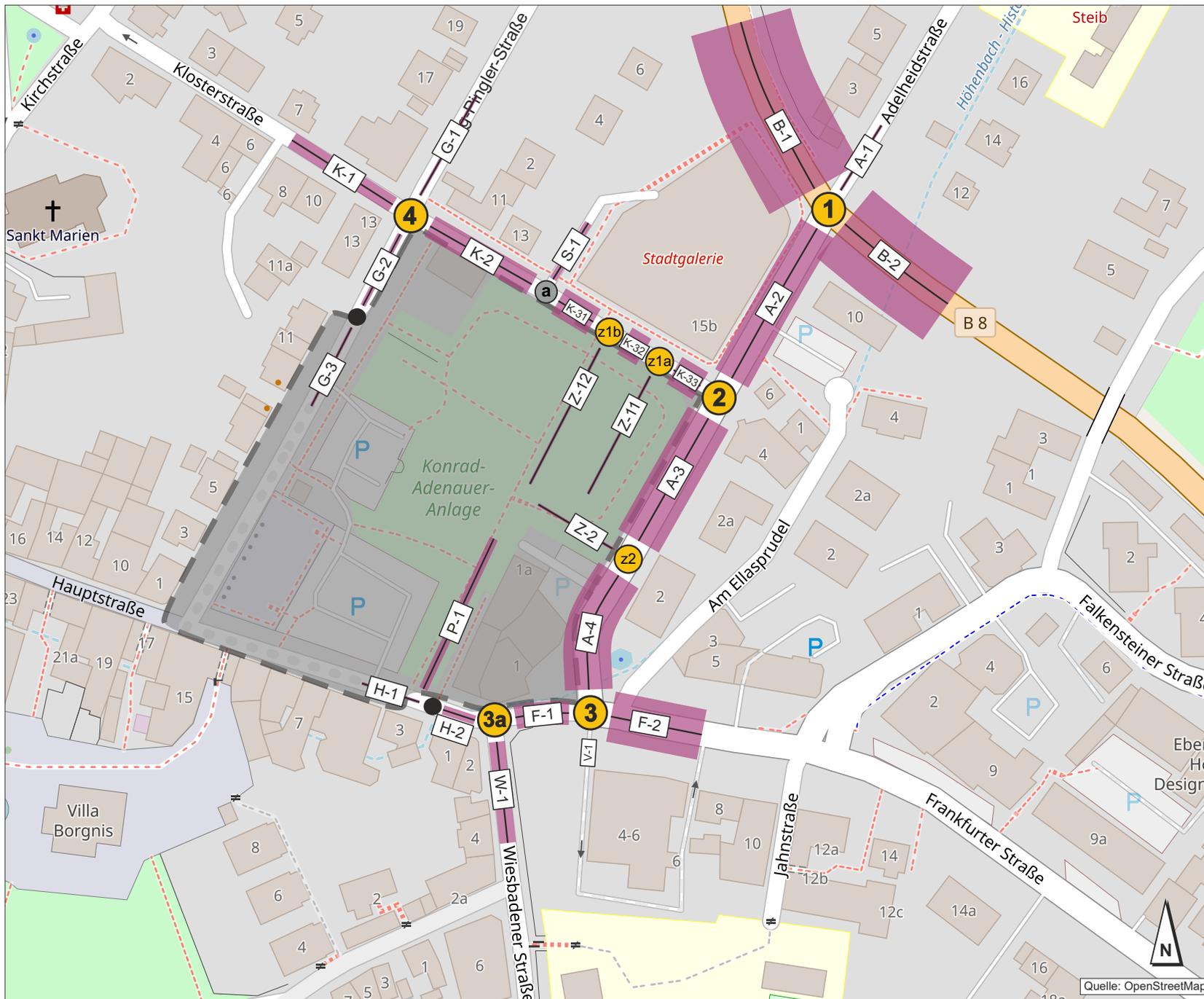
Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

Stadt Königstein
Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“



Prognose-NullPLUS 2028/2035
Schalltechnische Parameter

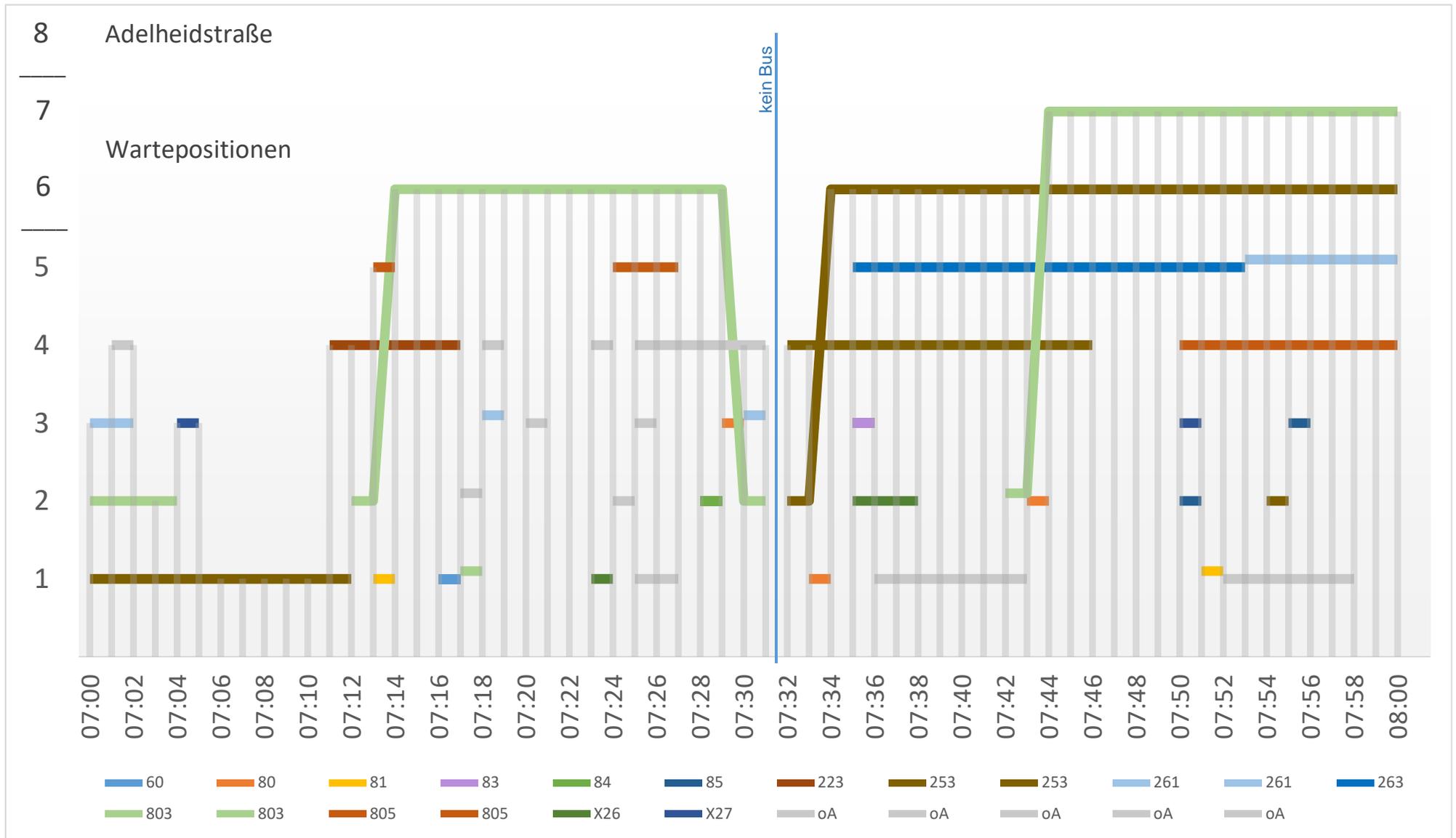
Datum	05/2025	Proj.-Nr.	54-021 H	Datei	Anhang B3
-------	---------	-----------	----------	-------	-----------

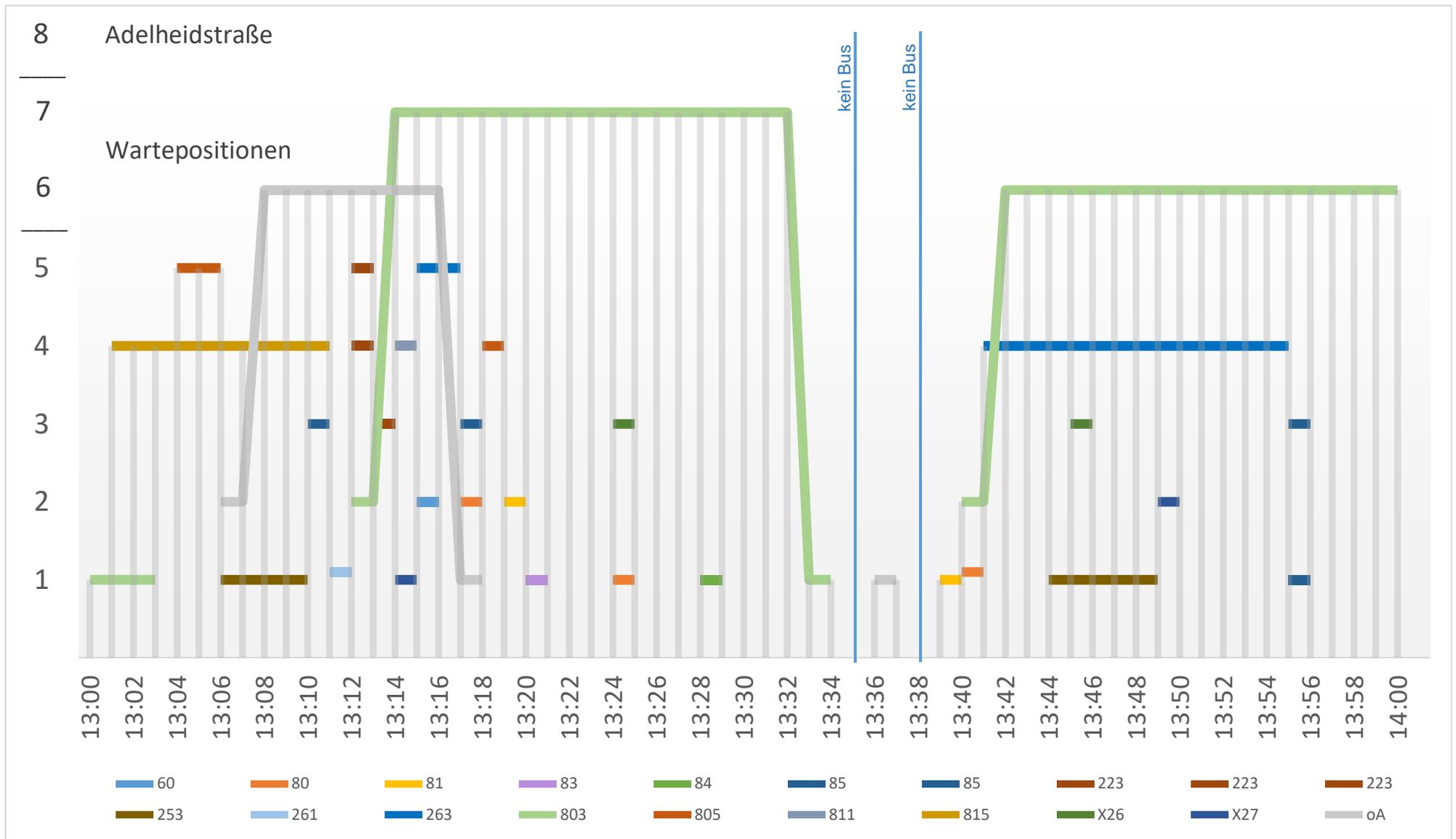


Busbelegungsplan
gemäß Analyse-Belastungen 2025

7 - 8 Uhr
13 - 14 Uhr

C





Leistungsfähigkeitsnachweis

Kreuzung mit Lichtsignalanlage **KP-1**
„B 8 / Adelheidstraße“

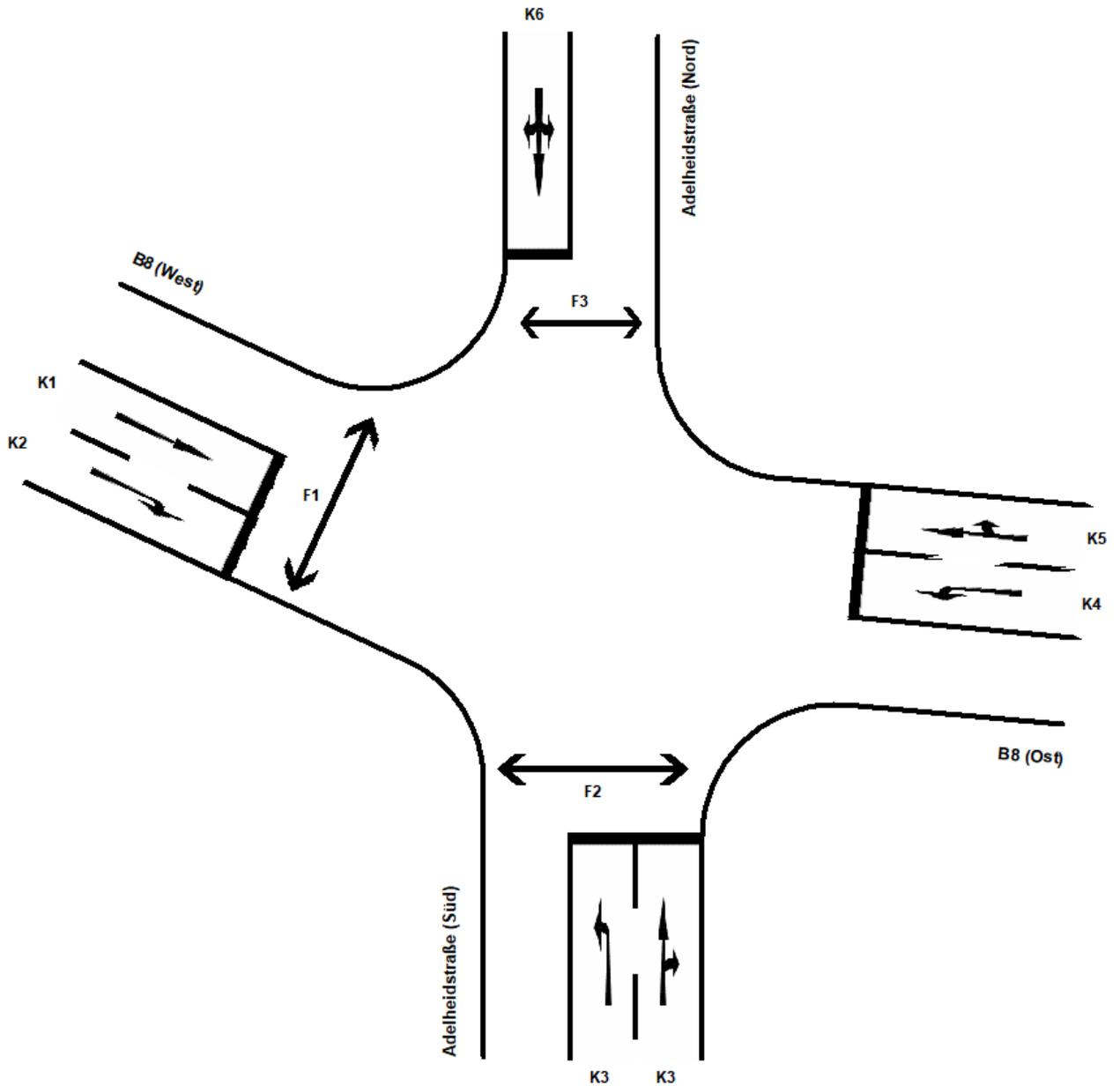
Prognose-NullPLUS 2028/2035

Spitzenstunden morgens und abends

D 1

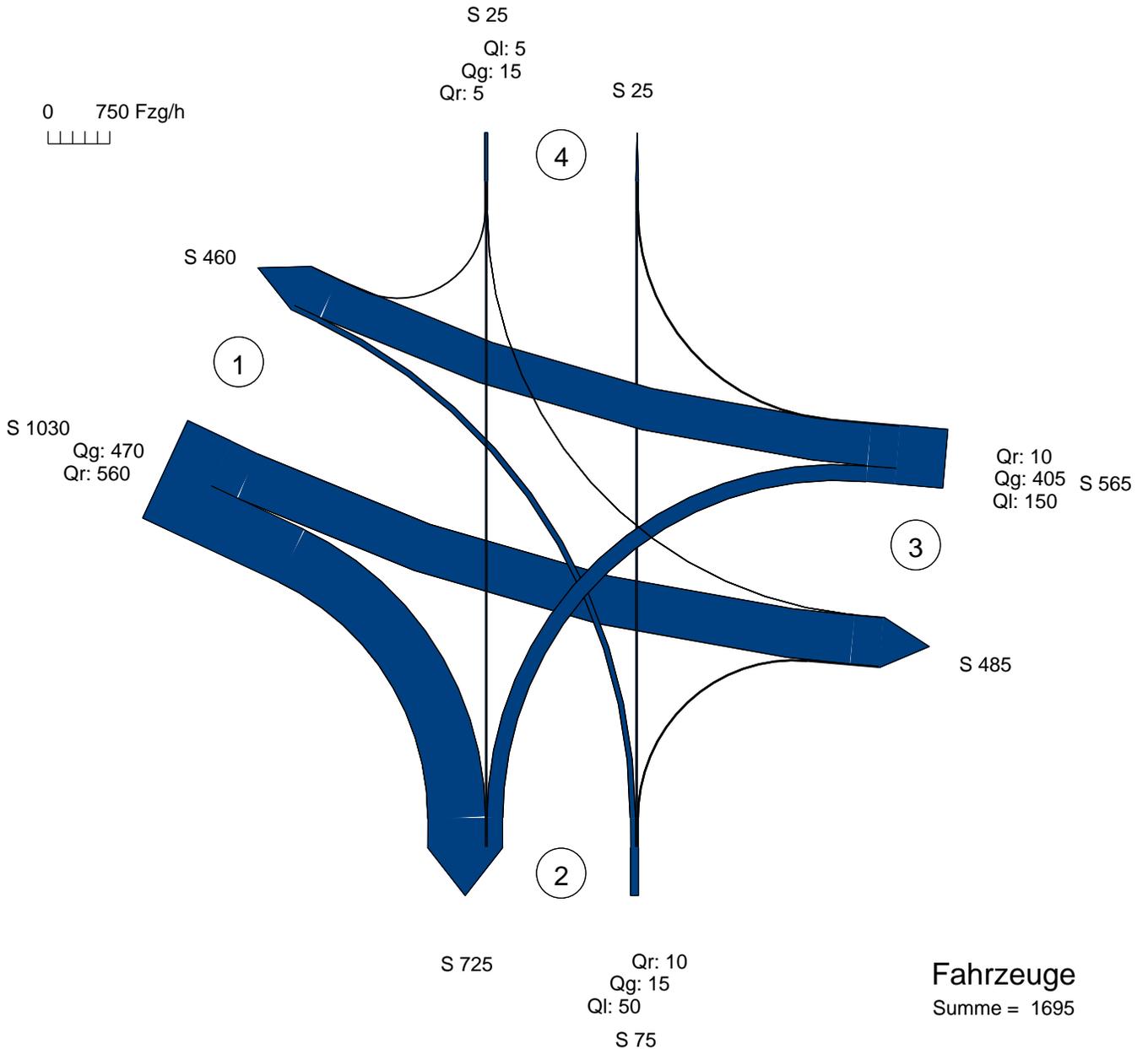
Übersicht Kfz- und Fußgänger- Signalgruppen

Datei : KP-1_LSA_PNplus_morgens.amp
Projekt : VU Stadtmitte (54-021 H)
Knoten : KP-1, I
Stunde : Morgenspitze



Verkehrsfluss-Diagramm

Datei : KP-1_LSA_PNplus_morgens.amp
Projekt : VU Stadtmitte (54-021 H)
Knoten : KP-1, I
Stunde : Morgenspitze

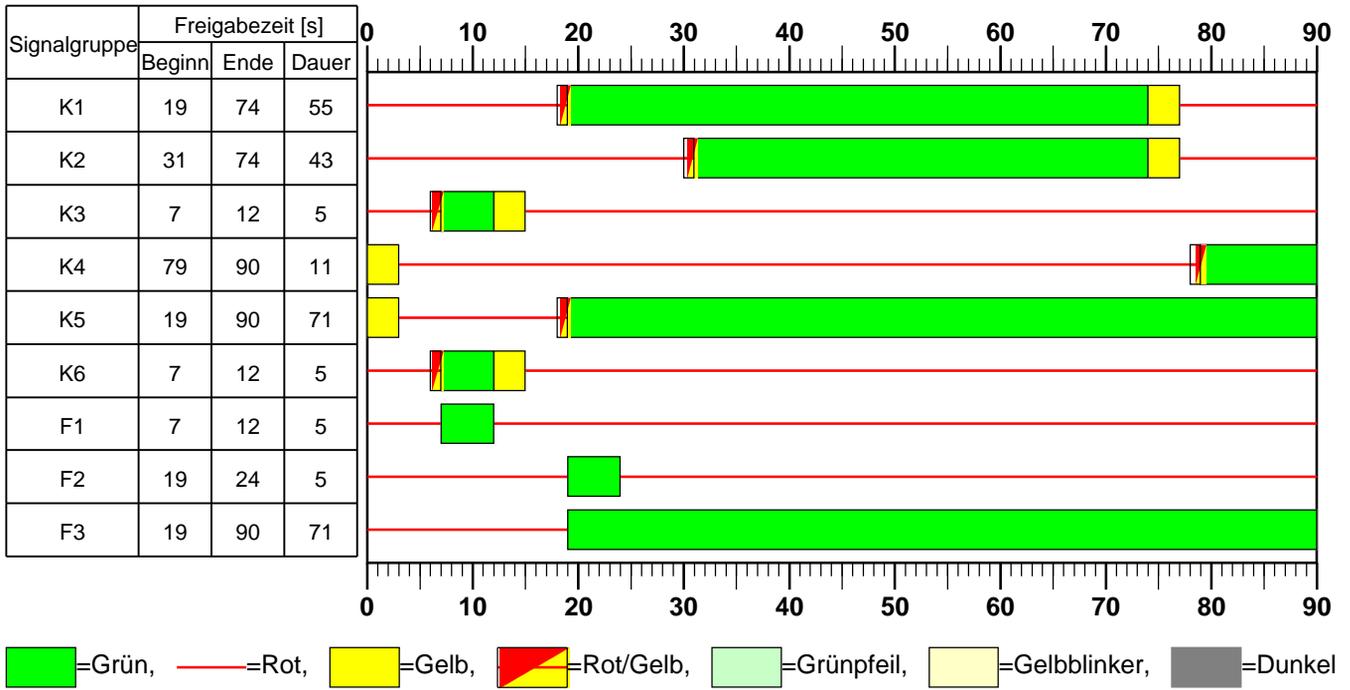


Zufahrt 1 : B8 (West)
Zufahrt 2 : Adelheidstraße (Süd)
Zufahrt 3 : B8 (Ost)
Zufahrt 4 : Adelheidstraße (Nord)

AMPEL Version 6.3.12

Signalzeitenplan

Datei : KP-1_LSA_PNplus_morgens.amp
Projekt : VU Stadtmitte (54-021 H)
Knoten : KP-1, I
Stunde : Morgenspitze



HBS 2015 Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage (kompakte Darstellung)

Formblatt 1	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage									
	Ausgangsdaten									
Projekt: VU Stadtmitte (54-021 H)					Stadt:					
Knotenpunkt: KP-1, I					Datum: 2035					
Zeitabschnitt: Morgenspitze					Bearbeiter:					
Umlaufzeit t_U : 90 [s]										
Kfz-Verkehrsströme										
Nr.	q_{LV} [Kfz/h]	$q_{Lkw+Bus}$ [Kfz/h]	q_{LkwK} [Kfz/h]	q_{Kfz} [Kfz/h]	q_{sv} [Kfz/h]	f_{sv} [-]		Anzahl Fahrstreifen	Misch- fahrstreifen	bedingt verträglich
1								0		
2	460	10	0			1,016		1	nein	nein
3	555	5	0			1,007		1	nein	nein
4	50	0	0			1,000		1	nein	ja
5	15	0	0			1,000		1	ja	nein
6	10	0	0			1,000		1	ja	nein
7	145	5	0			1,025		1	nein	nein
8	390	15	0			1,028		1	ja	nein
9	10	0	0			1,000		1	ja	ja
10	5	0	0			1,000		1	ja	ja
11	15	0	0			1,000		1	ja	nein
12	5	0	0			1,000		1	ja	ja
Kfz-Fahrstreifen										
Zufahrt	Fahrt- richtung	Nr.	L [m]	b [m]	f_b [-]	R [m]	f_R [-]	s [%]	f_s [-]	L_{LA}/L_{RA} [m]
1	rechts	11		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
1	gerade	12		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
2	rechts	21		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
2	gerade	21		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
2	links	22		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	20
3	rechts	31		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	15
3	gerade	31		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
3	links	32		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
4	rechts	41		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	15
4	gerade	41		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
4	links	41		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	20
Fußgänger-/Radfahrerfurten										
Zufahrt	Bez. Signalgr.	q_{Fg} [Fg/h]	q_{Rad} [Rad/h]		1. Furt Länge [m]	2. Furt Länge [m]	3. Furt Länge [m]	4. Furt Länge [m]		
1	F1	75	25		10					
2	F2	75	25		10					
4	F3	75	25		10					

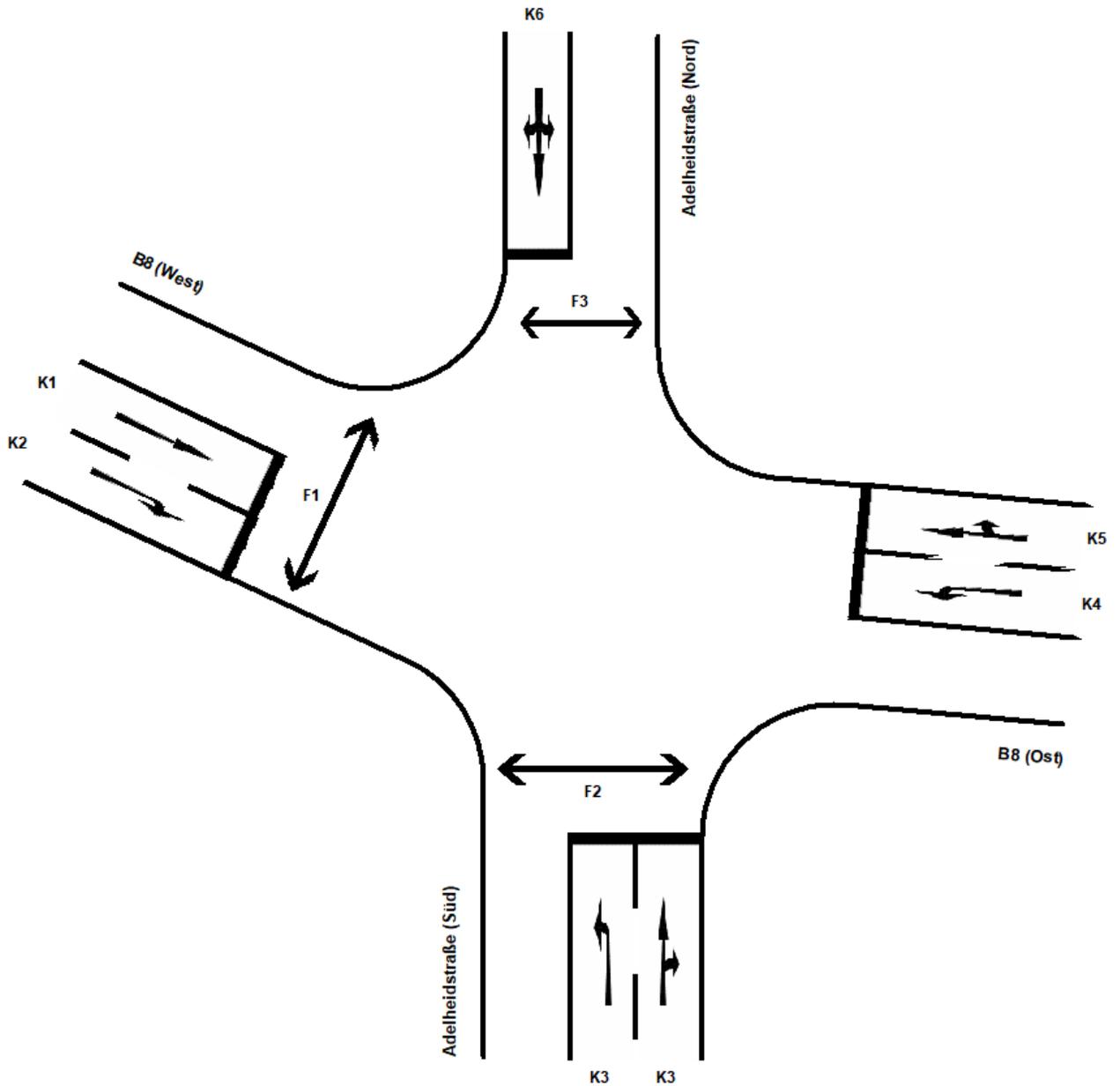
HBS 2015 Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage (kompakte Darstellung)

Formblatt 2	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage									
Berechnung der Grundlagendaten für den Kfz-Verkehr										
Projekt: VU Stadtmitte (54-021 H)							Stadt:			
Knotenpunkt: KP-1, I							Datum: 2035			
Zeitabschnitt: Morgenspitze							Bearbeiter:			
Kfz-Verkehrsströme - Kapazitäten (strombezogen)										
Nr.	Bez. SG	$t_{B,i}$ [s]	$q_{S,i}$ [Kfz/h]	$t_{F,i}$ [s]	$C_{0,i}$ [Kfz/h]	$C_{D,i}$ [Kfz/h]	$C_{PW,i}$ [Kfz/h]	$C_{GF,i}$ [Kfz/h]	$C_{LA,i}$ [Kfz/h]	$C_{RA,i}$ [Kfz/h]
1										
2	K1	1,829	1968	55	1225					
3	K2	1,812	1987	43	971					
4	K3	1,800	2000	5	133	45	133		133	
5	K3	1,800	2000	5	133					
6	K3	1,800	2000	5	133					
7	K4	1,845	1951	11	260					
8	K5	1,850	1946	71	1557					
9	K5	1,800	2000	71	1600					1498
10	K6	1,800	2000	5	133	45	133		133	
11	K6	1,800	2000	5	133					
12	K6	1,800	2000	5	133					100
Kfz-Verkehrsströme - Kapazitäten (fahrstreifenbezogen)										
Nr.	Bez. SG	q_j [Kfz/h]	q_G [Kfz/h]	q_{RA} [Kfz/h]	q_{LA} [Kfz/h]	n_k [Kfz]	$N_{MS,90,j}$ [Kfz]	$C_{K,j}$ [Kfz/h]	$C_{M,j}$ [Kfz/h]	C_j [Kfz/h]
11	K2	560		560			16,393			971
12	K1	470	470				10,402			1225
21	K3	25	15	10			2,156		133	
22	K3	50			50		3,646			133
31	K5	415	405	10			5,715		1556	
32	K4	150			150		7,897			260
41	K6	25	15	5	5		2,182		125	

AMPEL Version 6.3.12

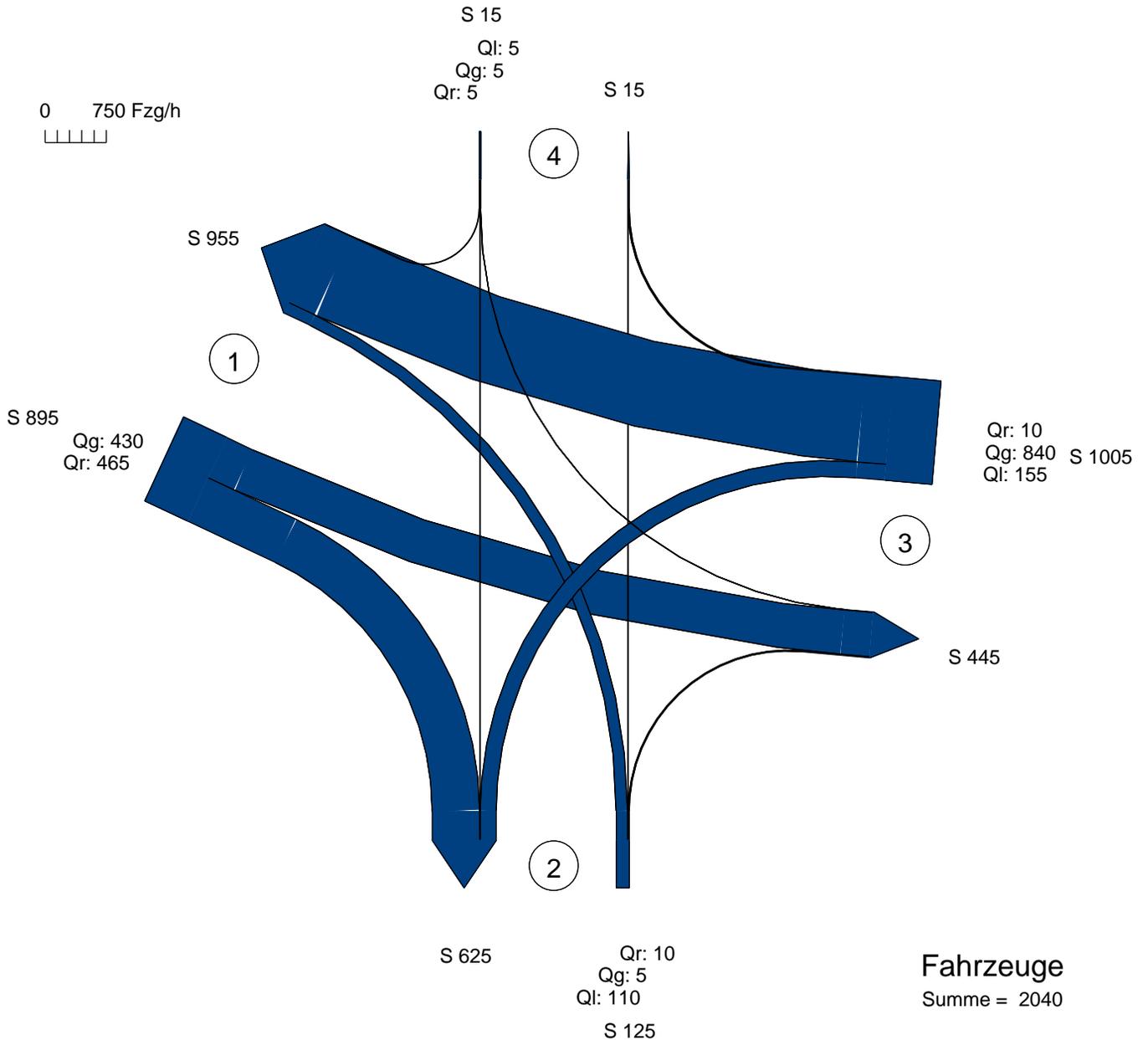
Übersicht Kfz- und Fußgänger- Signalgruppen

Datei : KP-1_LSA_PNplus_abends.amp
Projekt : VU Stadtmitte (54-021 H)
Knoten : KP-1, I
Stunde : Abendspitze



Verkehrsfluss-Diagramm

Datei : KP-1_LSA_PNplus_abends.amp
Projekt : VU Stadtmitte (54-021 H)
Knoten : KP-1, I
Stunde : Abendspitze

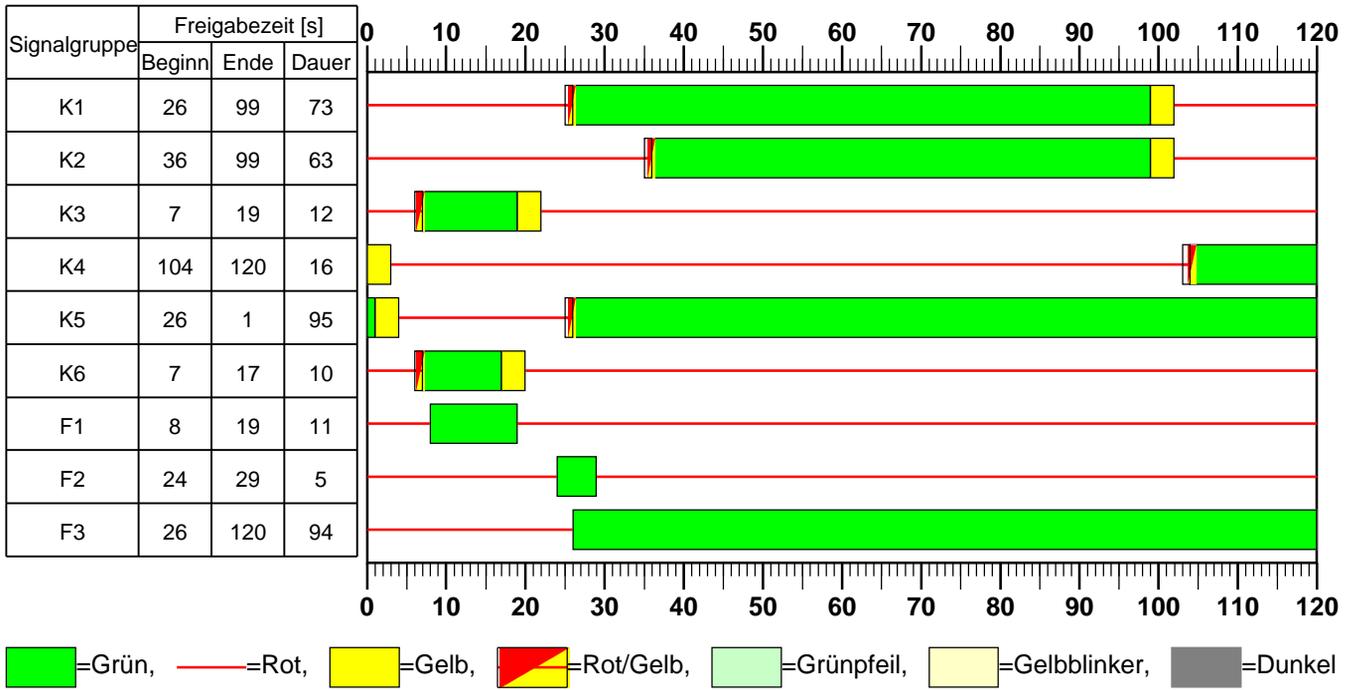


Zufahrt 1 : B8 (West)
Zufahrt 2 : Adelheidstraße (Süd)
Zufahrt 3 : B8 (Ost)
Zufahrt 4 : Adelheidstraße (Nord)

AMPEL Version 6.3.12

Signalzeitenplan

Datei : KP-1_LSA_PNplus_abends.amp
Projekt : VU Stadtmitte (54-021 H)
Knoten : KP-1, I
Stunde : Abendspitze



HBS 2015 Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage (kompakte Darstellung)

Formblatt 1	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage									
	Ausgangsdaten									
Projekt: VU Stadtmitte (54-021 H)					Stadt:					
Knotenpunkt: KP-1, I					Datum: 2035					
Zeitabschnitt: Abendspitze					Bearbeiter:					
Umlaufzeit t_U : 120 [s]										
Kfz-Verkehrsströme										
Nr.	q_{LV} [Kfz/h]	$q_{Lkw+Bus}$ [Kfz/h]	q_{LkwK} [Kfz/h]	q_{Kfz} [Kfz/h]	q_{sv} [Kfz/h]	f_{sv} [-]		Anzahl Fahrstreifen	Misch- fahrstreifen	bedingt verträglich
1								0		
2	415	15	0			1,026		1	nein	nein
3	455	10	0			1,016		1	nein	nein
4	105	5	0			1,034		1	nein	ja
5	5	0	0			1,000		1	ja	nein
6	10	0	0			1,000		1	ja	nein
7	150	5	0			1,024		1	nein	nein
8	830	10	0			1,009		1	ja	nein
9	10	0	0			1,000		1	ja	ja
10	5	0	0			1,000		1	ja	ja
11	5	0	0			1,000		1	ja	nein
12	5	0	0			1,000		1	ja	ja
Kfz-Fahrstreifen										
Zufahrt	Fahrt- richtung	Nr.	L [m]	b [m]	f_b [-]	R [m]	f_R [-]	s [%]	f_s [-]	L_{LA}/L_{RA} [m]
1	rechts	11		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
1	gerade	12		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
2	rechts	21		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
2	gerade	21		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
2	links	22		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	20
3	rechts	31		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	15
3	gerade	31		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
3	links	32		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	
4	rechts	41		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	15
4	gerade	41		$\geq 3,00$	1,000	-	1,000	0,0	1,000	
4	links	41		$\geq 3,00$	1,000	20,00	1,000	0,0	1,000	20
Fußgänger-/Radfahrerfurten										
Zufahrt	Bez. Signalgr.	q_{Fg} [Fg/h]	q_{Rad} [Rad/h]		1. Furt Länge [m]	2. Furt Länge [m]	3. Furt Länge [m]	4. Furt Länge [m]		
1	F1	75	25		10					
2	F2	75	25		10					
4	F3	75	25		10					

Leistungsfähigkeitsnachweis

Einmündung **KP-2**
„Adelheidstraße / Klosterstraße“

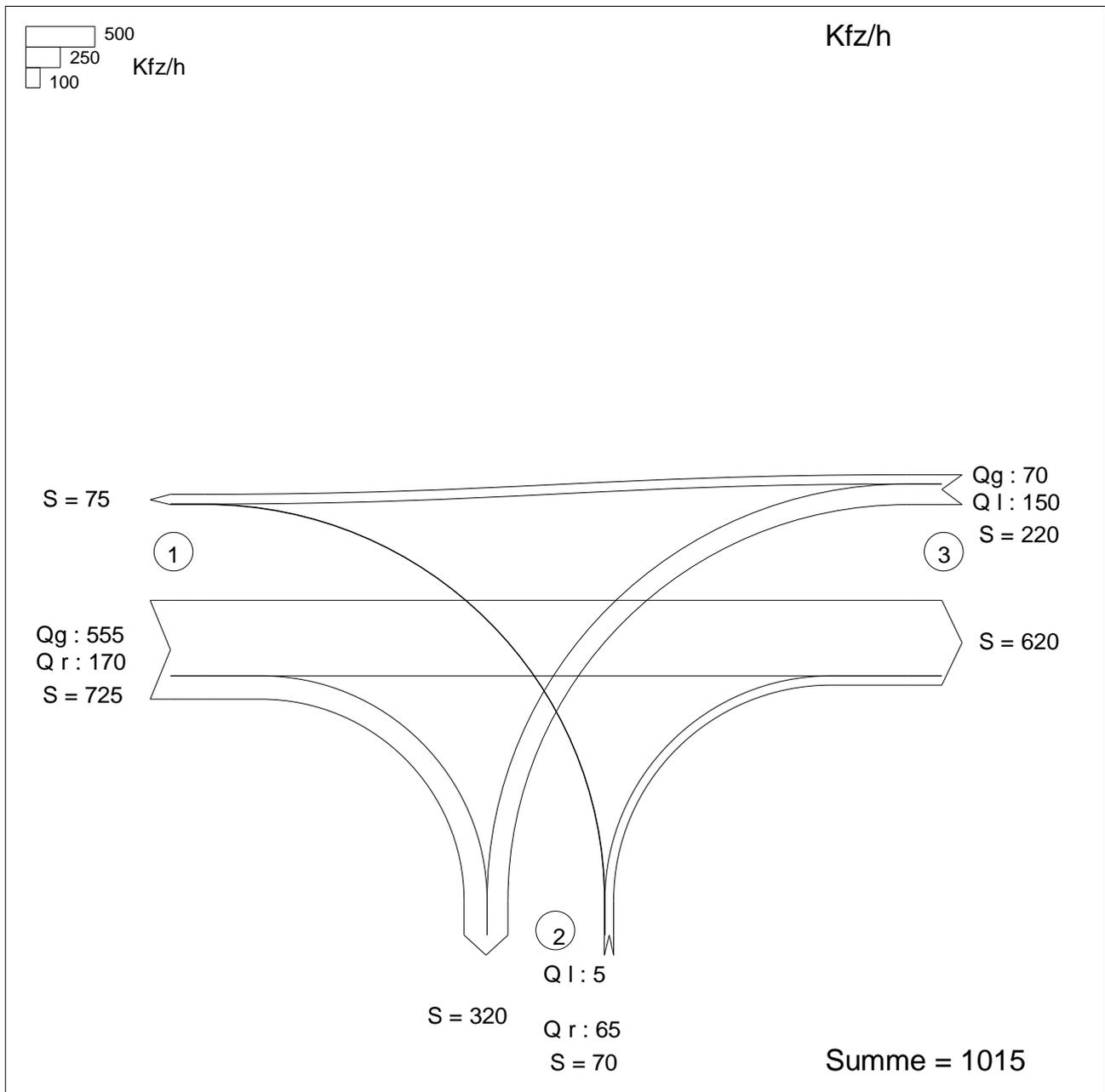
Prognose-NullPLUS 2028/2035

Spitzenstunden morgens und abends

D₂

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Einmündung

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-2
 Stunde : Morgenspitze
 Datei : KP-2_LF_PBplus_morgens.kob



Zufahrt 1: Adelheidstraße (Nord)
 Zufahrt 2: Klosterstraße
 Zufahrt 3: Adelheidstraße (Süd)

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-2
 Stunde : Morgenspitze
 Datei : KP-2_LF_PBplus_morgens.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Fz]	[Fz]	
2		560				1800					A
3		175				1586					A
MischH											
4		5	6,5	3,2	860	241		15,3	1	1	B
6		65	5,9	3,0	640	547		7,5	1	1	A
MischN		70				501	4 + 6	8,4	1	1	A
8		70				1800					A
7		165	5,5	2,8	725	558		10,1	2	2	B
MischH		235				764	7 + 8	7,3	2	3	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

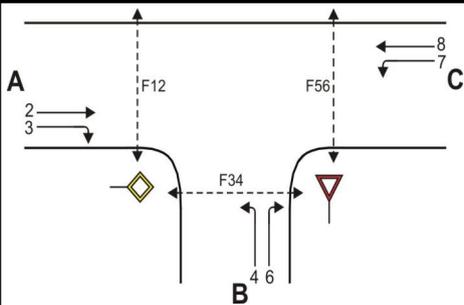
Wartezeit : Akcelik/Troutbeck (wie HBS 2015)

HBS 2015 S5

Strassennamen :

Hauptstrasse : Adelheidstraße (Nord)
 Adelheidstraße (Süd)
 Nebenstrasse : Klosterstraße

Formblatt S5-1b: Beurteilung einer Einmündung nach HBS 2015 (S5)



Knotenpunkt: A-C Adelheidstraße (Nq/B Klosterstraße)
 Verkehrsdaten: Datum 2035
 Uhrzeit Morgenspitze Planung Analyse
 Verkehrsregelung: Zufahrt B:
 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w =$ 45 s Qualitätsstufe D

Kapazität der Verkehrsströme 2 und 8

Verkehrsstrom	Verkehrsstärke (Sp.12) $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Kapazität $C_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Auslastungsgrad (Sp.13 / Sp.14) x_i [-]
	13	14	15
2	560	1800	0,311
8	70	1800	0,039

Grundkapazität der Verkehrsströme 3, 4, 6 und 7

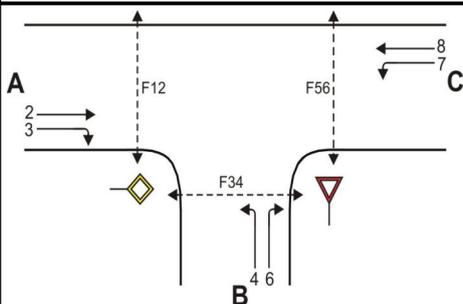
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke (Sp.12) $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Hauptströme (Tabelle S5-2) $q_{p,i}$ [Fz/h]		Grundkapazität (Bild S5-2) $G_{PE,i}$ [Pkw-E/h]		Abminderungsfaktor F_g (Bild S5-3) $f_{f,EK,j}$ [-]	
		ohne RA	mit RA	ohne RA	mit RA	ohne RA	mit RA
	16	17		18		19	
3	175	ohne RA 0	mit RA -	ohne RA 1600	mit RA -	ohne RA 0,992	mit RA ---
7 (j=F34)	165	725		563		0,992	
6	65	640		549		ohne RA 0,996	mit RA ---
4 (j=F12)	5	860		349		0,996	

Kapazität der Verkehrsströme 3, 6 und 7

Verkehrsstrom	Kapazität (Gl.(S5-7)) (Sp.18*Sp.19) $C_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Auslastungsgrad (Sp.16/Sp.20) x_i [-]	staufreier Zustand (Gl.(S5-8)) mit Sp.2, 16 und 20 $p_{0,i}$ [-]
	20	21	22
3	1586	0,110	0,890
7	558	0,296	0,692
6	547	0,119	0,881

Kapazität des Verkehrsstroms 4

Verkehrsstrom	Kapazität (Gl.(S5-9))bzw.(Sp.18*Sp.19*Sp.22) $C_{PE,4}$ [Pkw-E/h]	Auslastungsgrad (Sp.16/Sp.23) x_4 [-]
	23	24
4	241	0,021

Formblatt S5-1c: Beurteilung einer Einmündung nach HBS 2015 (S5)

 Knotenpunkt: A-C Adelheidstraße (Nq/B Klosterstraße)

 Verkehrsdaten: Datum 2035

 Uhrzeit Morgenspitze Planung Analyse

 Verkehrsregelung: Zufahrt B:

 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w =$ 45 s Qualitätsstufe D
Kapazität der Mischströme

Zufahrt	Verkehrsstrom	Auslastungsgrad (Sp.15, 21, 24) $x_i [-]$	Aufstellplätze (Sp.2) n [Pkw-E]	Verkehrsstärke (Σ Sp.12) $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Kapazität (Gl.(S5-10) bzw. (S5-11)) $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Verkehrszusammensetzung (Gl.(S5-5) mit Sp.9 und 11) $f_{PE,m} [-]$
		25	26	27	28	29
B	4	0,021	0	70	501	1,000
	6	0,119				
C	7	0,296	0	235	764	1,068
	8	0,039				

Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs der Fahrzeugströme

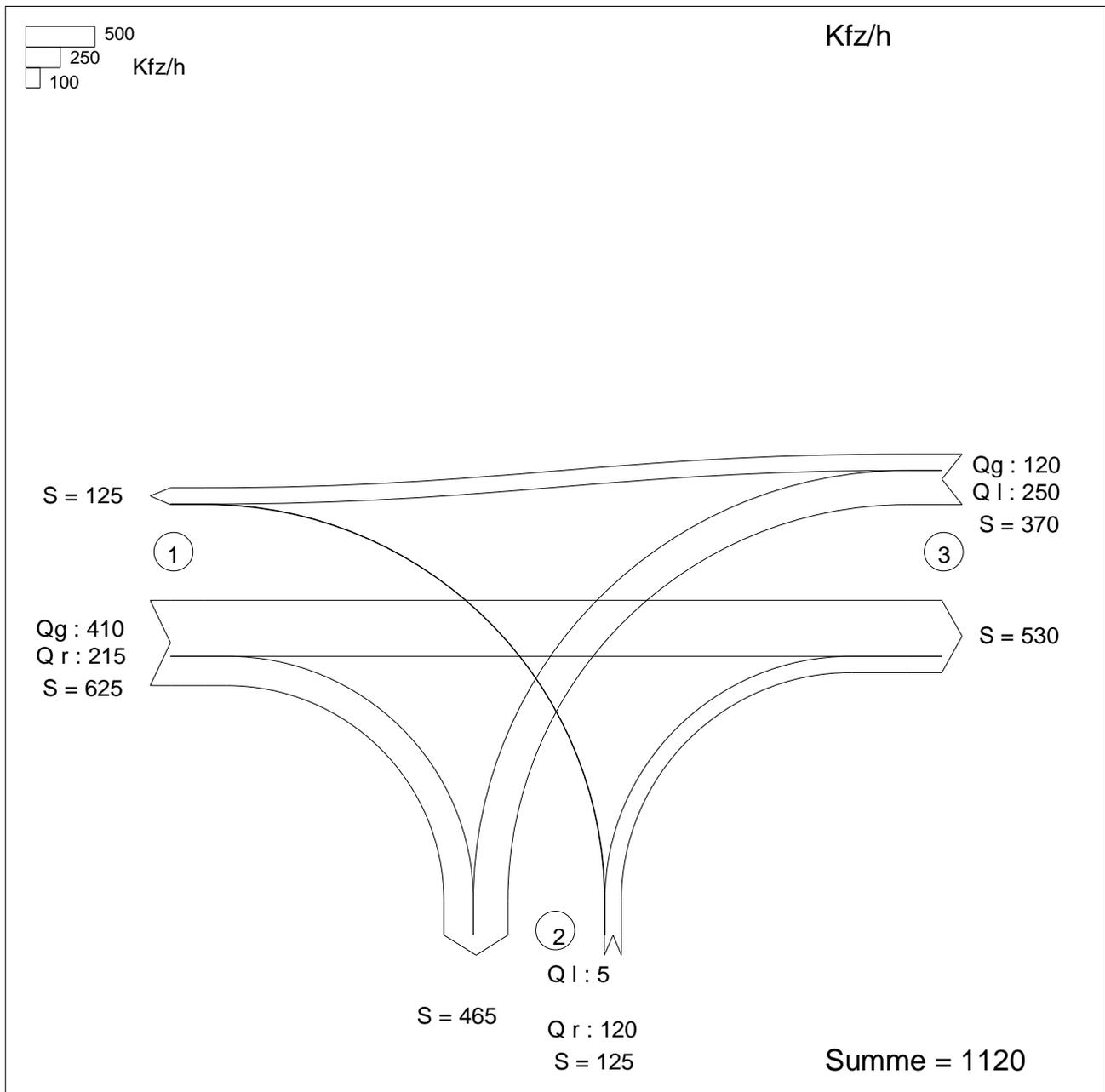
Zufahrt	Verkehrsstrom	Verkehrszusammensetzung (Sp.11 u. 29) $f_{PE,i}$ bzw. $f_{PE,m} [-]$	Kapazität in Pkw-E/h (Sp.14, 20, 23 und 28) $C_{PE,i}$ bzw. $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Kapazität in Fz/h (Gl.(S5-31) (Sp.31/Sp.30) C_i bzw. C_m [Fz/h]	Kapazitätsreserve (Gl.(S5-32) (Sp.32-Sp.9) R_i bzw. R_m [Fz/h]	mittlere Wartezeit (Bild S5-24) $t_{w,i}$ bzw. $t_{w,m}$ [s]	Qualitätsstufe (Tabelle S5-1 mit Sp.34) QSV
		30	31	32	33	34	35
A	2	1,009	1800	1784	1229	2,9	A
	3	1,029	1586	1541	1371	2,6	A
B	4	1,000	241	241	236	15,3	B
	6	1,000	547	547	482	7,5	A
C	7	1,100	558	507	357	10,1	B
	8	1,000	1800	1800	1730	2,1	A
B	4+6	1,000	501	501	431	8,4	A
C	7+8	1,068	764	715	495	7,3	A

erreichbare Qualitätsstufe QSV $F_{z,ges}$

B

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Einmündung

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-2
 Stunde : Abendspitze
 Datei : KP-2_LF_PBplus_abends.kob



Zufahrt 1: Adelheidstraße (Nord)
 Zufahrt 2: Klosterstraße
 Zufahrt 3: Adelheidstraße (Süd)

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-2
 Stunde : Abendspitze
 Datei : KP-2_LF_PBplus_abends.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Fz]	[Fz]	
2		415				1800					A
3		225				1586					A
MischH											
4		5	6,5	3,2	888	185		20,0	1	1	B
6		120	5,9	3,0	518	635		7,0	1	2	A
MischN		125				579	4 + 6	7,9	1	2	A
8		125				1800					A
7		260	5,5	2,8	625	626		10,2	3	4	B
MischH		385				863	7 + 8	7,8	3	4	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

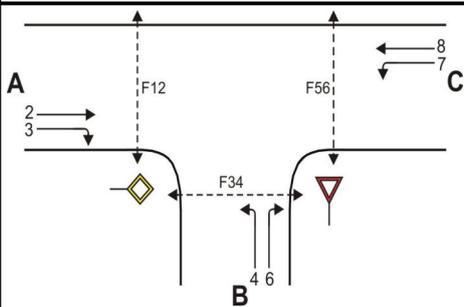
Wartezeit : Akcelik/Troutbeck (wie HBS 2015)

HBS 2015 S5

Strassennamen :

Hauptstrasse : Adelheidstraße (Nord)
 Adelheidstraße (Süd)
 Nebenstrasse : Klosterstraße

Formblatt S5-1c: Beurteilung einer Einmündung nach HBS 2015 (S5)



Knotenpunkt: A-C Adelheidstraße (Nq/B Klosterstraße)
 Verkehrsdaten: Datum 2035
 Uhrzeit Abendspitze Planung Analyse
 Verkehrsregelung: Zufahrt B:
 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w =$ 45 s Qualitätsstufe D

Kapazität der Mischströme

Zufahrt	Verkehrsstrom	Auslastungsgrad (Sp.15, 21, 24) $x_i [-]$	Aufstellplätze (Sp.2) n [Pkw-E]	Verkehrsstärke (Σ Sp.12) $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Kapazität (Gl.(S5-10) bzw. (S5-11)) $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Verkehrszusammensetzung (Gl.(S5-5) mit Sp.9 und 11) $f_{PE,m} [-]$
		25	26	27	28	29
B	4	0,027	0	125	579	1,000
	6	0,189				
C	7	0,415	0	385	863	1,041
	8	0,069				

Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs der Fahrzeugströme

Zufahrt	Verkehrsstrom	Verkehrszusammensetzung (Sp.11 u. 29) $f_{PE,i}$ bzw. $f_{PE,m} [-]$	Kapazität in Pkw-E/h (Sp.14, 20, 23 und 28) $C_{PE,i}$ bzw. $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Kapazität in Fz/h (Gl.(S5-31) (Sp.31/Sp.30) C_i bzw. C_m [Fz/h]	Kapazitätsreserve (Gl.(S5-32) (Sp.32-Sp.9) R_i bzw. R_m [Fz/h]	mittlere Wartezeit (Bild S5-24) $t_{w,i}$ bzw. $t_{w,m}$ [s]	Qualitätsstufe (Tabelle S5-1 mit Sp.34) QSV
		30	31	32	33	34	35
A	2	1,012	1800	1778	1368	2,6	A
	3	1,047	1586	1516	1301	2,8	A
B	4	1,000	185	185	180	20,0	B
	6	1,000	635	635	515	7,0	A
C	7	1,040	626	602	352	10,2	B
	8	1,042	1800	1728	1608	2,2	A
B	4+6	1,000	579	579	454	7,9	A
C	7+8	1,041	863	829	459	7,8	A

erreichbare Qualitätsstufe QSV $F_{z,ges}$

B

Leistungsfähigkeitsnachweis

Einmündung **KP-3**
„Frankfurter Straße / Adelheidstraße“

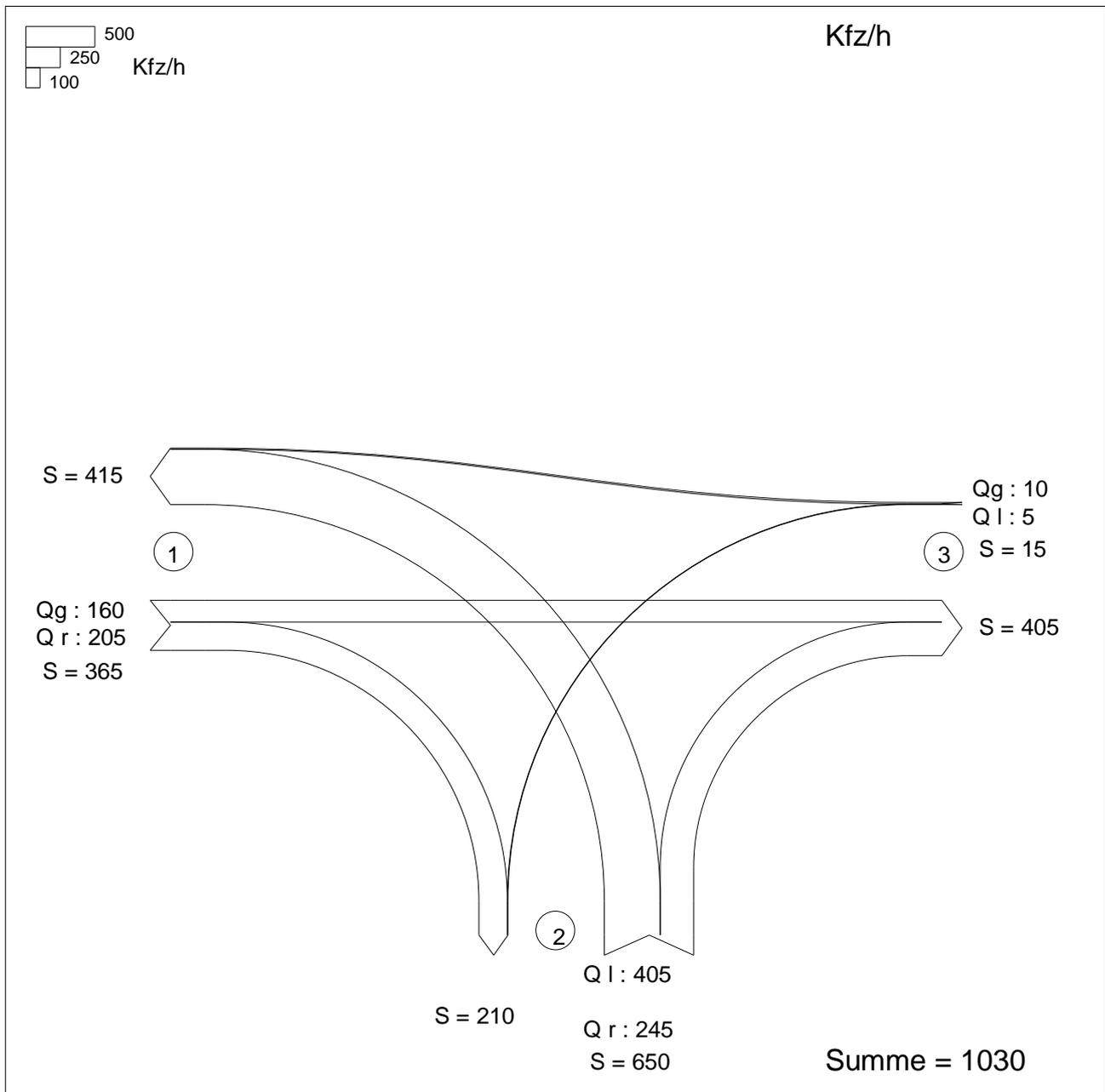
Prognose-NullPLUS 2028/2035

Spitzenstunden morgens und abends

D₃

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Einmündung

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-3
 Stunde : Morgenspitze
 Datei : KP-3_LF_PBPLUS_MORGENS.kob



Zufahrt 1: Frankfurter Straße (Ost)
 Zufahrt 2: Adelheidstraße
 Zufahrt 3: Frankfurter Straße (West)

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-3
 Stunde : Morgenspitze
 Datei : KP-3_LF_PBPLUS_MORGENS.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Fz]	[Fz]	
2		165				1800					A
3		215				1408					A
MischH											
4		420	6,5	3,2	278	763		10,9	4	6	B
6		250	5,9	3,0	263	817		6,5	2	3	A
MischN		670				1063	4 + 6	9,4	5	8	A
8		10				1800					A
7		5	5,5	2,8	365	747		4,9	1	1	A
MischH		15				1800	7 + 8	2,0	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

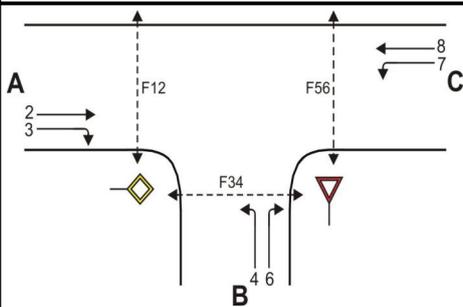
Wartezeit : Akcelik/Troutbeck (wie HBS 2015)

HBS 2015 S5

Strassennamen :

Hauptstrasse : Frankfurter Straße (Ost)
 Frankfurter Straße (West)
 Nebenstrasse : Adelheidstraße

Formblatt S5-1a: Beurteilung einer Einmündung nach HBS 2015 (S5)



Knotenpunkt: A-C Frankfurter Straße/B Adelheidstraße
 Verkehrsdaten: Datum 2035
 Uhrzeit Morgenspitze Planung Analyse
 Verkehrsregelung: Zufahrt B:
 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w =$ 45 s Qualitätsstufe D

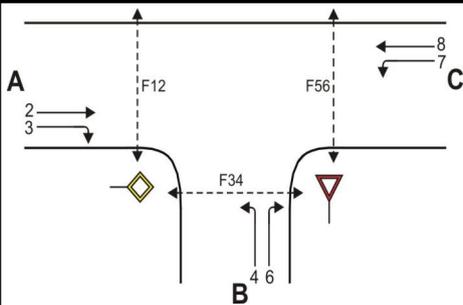
Geometrische Randbedingungen

Zufahrt	Verkehrsstrom	Fahrstreifen			Fußgängerfurt	
		Anzahl (0/1/2)	Aufstelllänge n [Pkw-E]	Dreiecksinsel (RA) (ja/nein)	Mittelinsel (ja/nein)	FGÜ (ja/nein)
		1	2	3	4a	4b
A	2	1	---	---	---	---
	3	0	---	nein	---	---
	F12	---	---	---	nein	nein (für ja, siehe Ziffer S5.6)
B	4	1	1	---	---	---
	6	0		nein	---	---
	F34	---		---	nein	nein (für ja, siehe Ziffer S5.6)
C	7	0	0	---	---	---
	8	1	---	---	---	---
	F56	---	---	---	nein	nein (für ja, siehe Ziffer S5.6)

Bemessungsverkehrsstärken und Verkehrszusammensetzung

Zufahrt	Verkehrsstrom	Rad	LV	Lkw+Bus	LkwK	Fz (Sp.5 + Sp.6 + Sp.7 + Sp.8)	Fg	Pkw-E / Fz (Gl.(S5-2) oder Gl.(S5-3) oder Gl.(S5-4))	Pkw-E (Gl. (S5-1)) (Sp.9*Sp.11)
		$q_{Rad,i}$ [Rad/h]	$q_{LV,i}$ [Pkw/h]	$q_{Lkw+Bus,i}$ [Lkw/h]	$q_{LkwK,i}$ [LkwK/h]	$q_{Fz,i}$ [Fz/h]	$q_{Fg,i}$ [Fg/h]	$f_{PE,i}$ [-]	$q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]
		5	6	7	8	9	10	11	12
A	2	0	155	0	5	160	---	1,031	165
	3	0	195	0	10	205	---	1,049	215
	F12	---	---	---	---	---	10	---	---
B	4	0	390	0	15	405	---	1,037	420
	6	0	240	0	5	245	---	1,020	250
	F34	---	---	---	---	---	150	---	---
C	7	0	5	0	0	5	---	1,000	5
	8	0	10	0	0	10	---	1,000	10
	F56	---	---	---	---	---	150	---	---

Formblatt S5-1c: Beurteilung einer Einmündung nach HBS 2015 (S5)



Knotenpunkt: A-C Frankfurter Straße/B Adelheidstraße
 Verkehrsdaten: Datum 2035
 Uhrzeit Morgenspitze Planung Analyse
 Verkehrsregelung: Zufahrt B:
 Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w =$ 45 s Qualitätsstufe D

Kapazität der Mischströme

Zufahrt	Verkehrsstrom	Auslastungsgrad (Sp.15, 21, 24) $x_i [-]$	Aufstellplätze (Sp.2) n [Pkw-E]	Verkehrsstärke (Σ Sp.12) $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Kapazität (Gl.(S5-10) bzw. (S5-11)) $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Verkehrszusammensetzung (Gl.(S5-5) mit Sp.9 und 11) $f_{PE,m} [-]$
		25	26	27	28	29
B	4	0,551	1	670	1063	1,031
	6	0,306				
C	7	0,007	0	15	1800	1,000
	8	0,006				

Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs der Fahrzeugströme

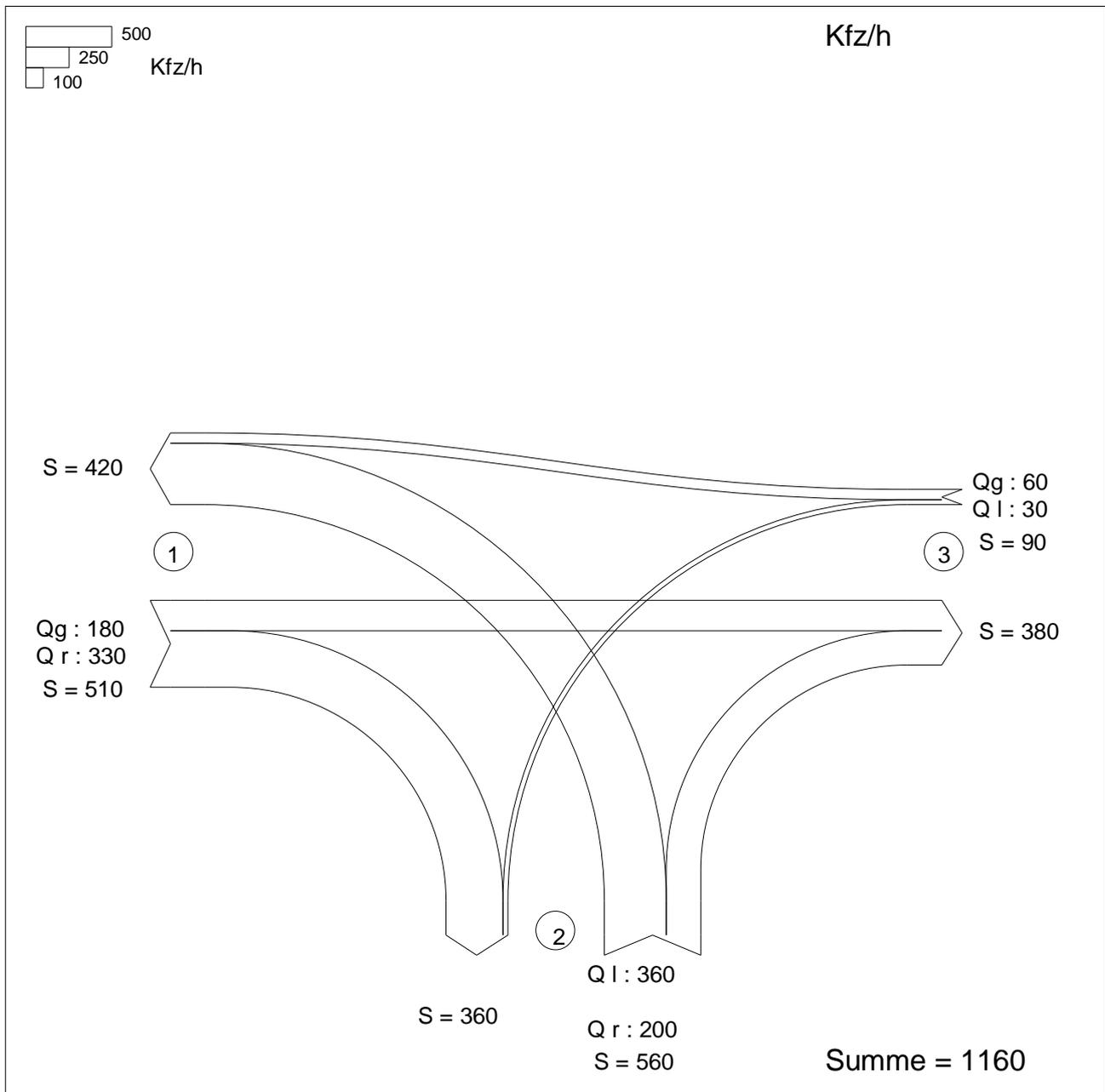
Zufahrt	Verkehrsstrom	Verkehrszusammensetzung (Sp.11 u. 29) $f_{PE,i}$ bzw. $f_{PE,m} [-]$	Kapazität in Pkw-E/h (Sp.14, 20, 23 und 28) $C_{PE,i}$ bzw. $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Kapazität in Fz/h (Gl.(S5-31) (Sp.31/Sp.30) C_i bzw. C_m [Fz/h]	Kapazitätsreserve (Gl.(S5-32) (Sp.32-Sp.9) R_i bzw. R_m [Fz/h]	mittlere Wartezeit (Bild S5-24) $t_{w,i}$ bzw. $t_{w,m}$ [s]	Qualitätsstufe (Tabelle S5-1 mit Sp.34) QSV
		30	31	32	33	34	35
A	2	1,031	1800	1745	1585	2,3	A
	3	1,049	1408	1343	1138	3,2	A
B	4	1,037	763	735	330	10,9	B
	6	1,020	817	801	556	6,5	A
C	7	1,000	747	747	742	4,9	A
	8	1,000	1800	1800	1790	2,0	A
B	4+6	1,031	1063	1031	381	9,4	A
C	7+8	1,000	1800	1800	1785	2,0	A

erreichbare Qualitätsstufe QSV $F_{z,ges}$

B

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Einmündung

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-3
 Stunde : Abendspitze
 Datei : KP-3_LF_PBPLUS_ABENDS.kob



Zufahrt 1: Frankfurter Straße (Ost)
 Zufahrt 2: Adelheidstraße
 Zufahrt 3: Frankfurter Straße (West)

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : VU Stadtmitte
 Knotenpunkt : KP-3
 Stunde : Abendspitze
 Datei : KP-3_LF_PBPLUS_ABENDS.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Fz]	[Fz]	
2		185				1800					A
3		340				1408					A
MischH											
4		375	6,5	3,2	435	589		17,3	6	8	B
6		205	5,9	3,0	345	739		6,9	2	2	A
MischN		580				836	4 + 6	14,4	7	10	B
8		60				1800					A
7		30	5,5	2,8	510	633		6,0	1	1	A
MischH		90				1800	7 + 8	2,1	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

B

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

HBS 2015 S5

Wartezeit : Akcelik/Troutbeck (wie HBS 2015)

Strassennamen :

Hauptstrasse : Frankfurter Straße (Ost)
 Frankfurter Straße (West)
 Nebenstrasse : Adelheidstraße

Literaturverzeichnis

- [1] **Dr.-Ing. H. Heusch – Dipl.-Ing. J. Boesefeldt,**
Hochrechnungsfaktoren für manuelle und automatische Kurzzeitählungen im Innerortsbereich, Aachen, Juni 1995
- [2] **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV),**
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19),
Köln, Ausgabe 2019
- [3] **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV),**
Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Teil 5
Köln, Ausgabe 2015



IMB-Plan GmbH

Büdesheimer Ring 2 · 63452 Hanau

Tel.: 06181 / 906 669-0 · e-mail: info@imb-plan.de

internet: www.imb-plan.de



**Zukunft
Gewissheit geben**



Messstelle nach § 29b
(ehemals § 26) Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BImSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

GUTACHTEN

Nr. T 7239

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan K 82 „Stadtmitte“ der Stadt Königstein im Taunus

Untersuchung der Lärmimmissionen durch die geplante öffentliche
Tiefgarage und die Bushaltestelle sowie der verkehrlichen
Auswirkungen nach den Kriterien der 16. BImSchV

Auftraggeber: Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Unsere Zeichen:
UT-F/Bsch

Dokument:
T7239.docx

Ausgestellt am: 21. Mai 2025

Das Dokument besteht aus
27 Seiten
Seite 1 von 27

Die auszugsweise Wiedergabe
des Dokumentes und die
Verwendung zu Werbezwecken
bedürfen der schriftlichen
Genehmigung der
TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH.

Die Prüfergebnisse beziehen
sich ausschließlich auf die
untersuchten Prüfgegenstände.

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

Managementsystem
ISO 9001 / ISO14001
zertifiziert durch:



Handelsregister Darmstadt HRB 4915
USt-IdNr. DE 111665790
Informationen gem. §2 Abs. 1 DL-InfoV
unter www.tuev-hessen.de/impressum
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BIC DRESDEFFXXX
IBAN DE23 5008 0000 00971005 00

Aufsichtsratsvorsitzende:
Frau Sabine Nitzsche
Geschäftsführer:
Dipl.-Kfm. Thomas Walkenhorst

Telefon: +49 69 7916-0
Telefax: +49 69 7916-190
www.tuev-hessen.de



Beteiligungsgesellschaft
von:



TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
IS
Am Römerhof 15
60486 Frankfurt am Main
Deutschland



Inhaltsverzeichnis

1	Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung	3
2	Rechts- und Beurteilungsgrundlagen.....	6
3	Rechtliche Beurteilung, Immissionsgrenzwerte	8
	3.1 Immissionsgrenzwerte nach der 16 BImSchV	8
	3.2 Bestimmung des Beurteilungspegels	8
	3.3 Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens	9
4	Untersuchte Immissionsorte und Gebietsausweisung.....	10
5	Ausgangsdaten Straßenverkehr und „ruhender Verkehr“	11
6	Berechnungen und Ergebnisdarstellungen	11
7	Diskussion der Ergebnisse und Planungsempfehlungen	15
8	Anlagenverzeichnis.....	17

1 Situationsbeschreibung und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan K 82 „Stadtmitte“ gefasst und am 09.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K82 „Stadtmitte“ befindet sich direkt in der Innenstadt von Königstein. Er wird begrenzt durch die Straßen „Adelheidstraße“, „Klosterstraße“, Georg-Pingler-Straße“ und „Hauptstraße“. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 20,3 ha.

Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung in der folgenden Abb. 1 und auf dem Lageplan im Maßstab 1: 1.000 mit hinterlegtem Luftbild aus der Anlage 1 des Gutachtens ersichtlich.

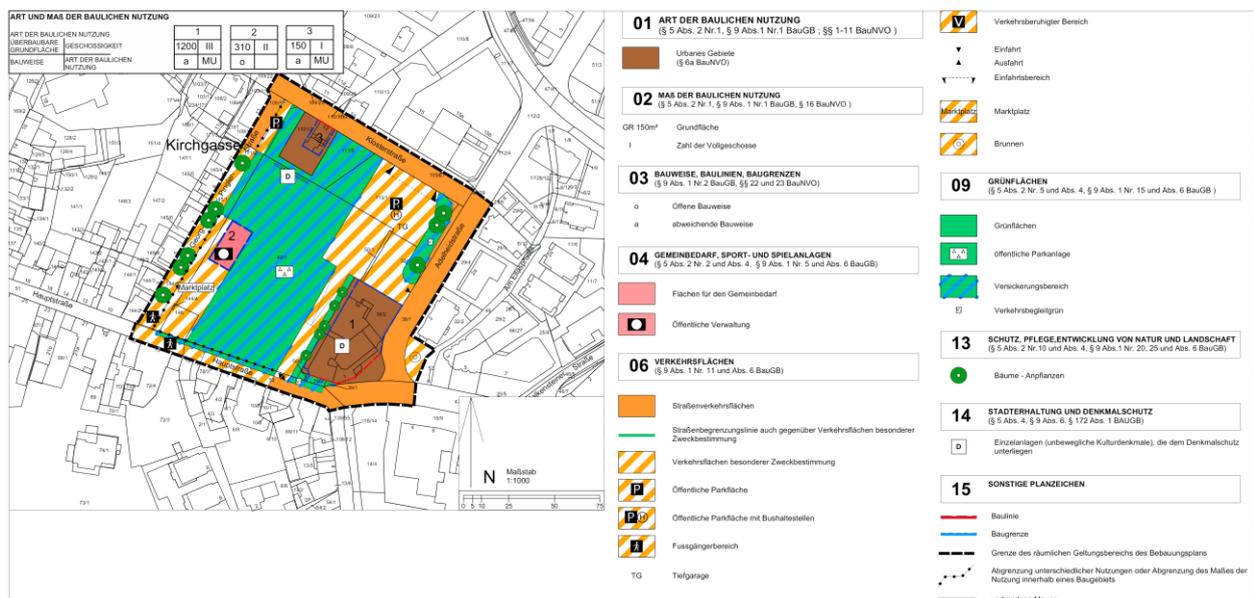


Abb. 1: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplan K 82, Vorabzug, Stand Mai 2025

Zweck und Ziel des Projektes ist die Umwandlung einer überalterten Grünanlage in einen neuen Stadtpark, einen Park für alle mit Raum für Natur und Naherholung, der zudem die naturräumlichen und klimatischen Gegebenheiten der Stadt besser berücksichtigt. Ein Park mit hoher Aufenthaltsqualität soll dem angrenzenden Stadtraum und den in den Erdgeschosszonen der Randbebauung situierten Einzelhändlern zusprielen, aber auch für Touristen mit möglichem Besuch der Burg Königstein einen würdigen und wertvollen Aufenthaltsraum bieten. Der Anteil von Grünflächen und versickerungsoffenen Belägen, in Kombination mit einem intelligenten Regenwassermanagement durch Einbau von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser zur Grünflächenbewässerung soll mit Projektabschluss deutlich und messbar erhöht werden. Wassersensible Planungen zur direkten örtlichen Regenwasserversickerung und gleichzeitigen Bewässerung der neuen Baumstandorte über Baumrigolen leiten ein neues Zeitalter innovativer Grünflächen ein.

Im Zuge der Umgestaltung sollen die beiden ebenerdigen öffentlichen Pkw-Parkplätze im Bereich Georg-Pingler-Straße / Hauptstraße in Grünflächen umgewandelt werden; die Pkw-Stellplätze sollen zukünftig in einer Tiefgarage mit einer Zu- und Abfahrt parallel zum Gebäude Adelheidstraße 1 / 1A ausgehend von der Hauptstraße angeboten werden.

Entsprechend der Abb. 2 soll die Zufahrt ausgehend von der Hauptstraße zunächst weitgehend eben geführt werden und geht dann in eine Rampe mit einem Gefälle von max. 10% über. Sie

soll nach oben offen gestaltet und nach dem Erreichen der erforderlichen Durchfahrtshöhe mit einer bepflanzten Pergola (Abb. 3) optisch in den Park integriert werden.

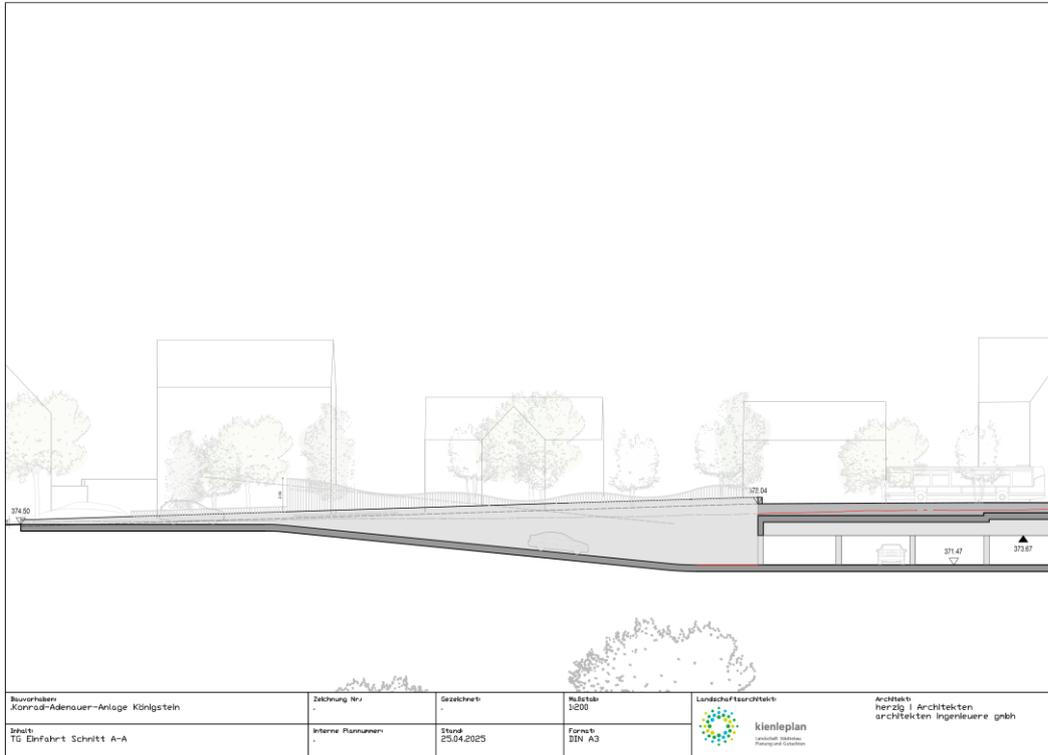


Abb. 2: Längsschnitt durch die Tiefgaragenzufahrt, unmaßstäblich

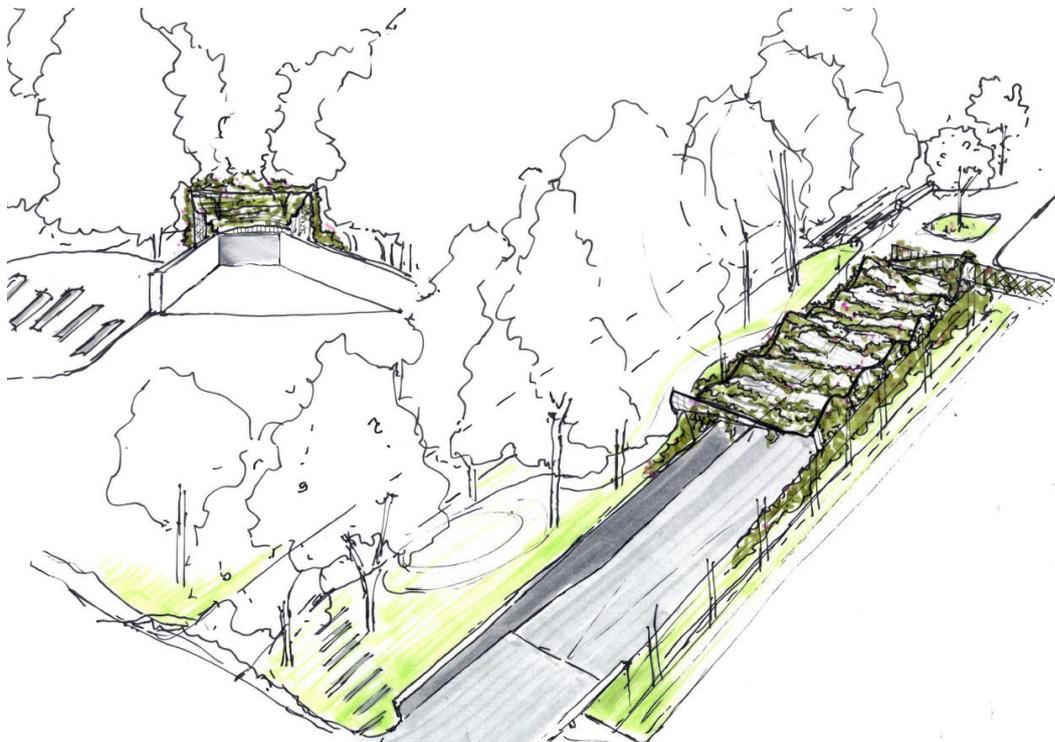


Abb. 3: Planskizze der Tiefgaragenzufahrt mit Pergola, unmaßstäblich

2 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen

Bei der Abfassung dieses Gutachtens wurden folgende Rechts- und Beurteilungsgrundlagen herangezogen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist, mit Schall 03 im Anhang 2
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 (VkBl. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698), zu beziehen über die Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen FGSV, ISBN: 978-3-86446-256-6
- Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes – VLärmSchR 97 –, erschienen im Amtsblatt des Bundesministeriums für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (Verkehrsblatt), 51. Jahrgang, ausgegeben zu Bonn am 30. Juni 1997
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), einschließlich der [Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm](#) (Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 07.07.2017)
- DIN 4109-1 vom Januar 2018 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen
- DIN 4109-2 vom Januar 2018 - Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- Auszug aus der digitalen Liegenschaftskarte (ALKIS) im dxf-Format
- Gds.hessen.de: Digitales Gebäudemodell LOD2, digitales Geländemodell DGM 1 und digitales Orthofoto DOP Hessen
- Ortstermin des Sachverständigen am 27.03.2025 zur Inaugenscheinnahme des Plangebietes und dessen relevanter Umgebung
- Inaugenscheinnahme der rechtsgültigen Bebauungspläne im Einwirkungsbereich des Plangebietes auf der Internetseite der Stadt Königstein www.koenigstein.de/rathaus-politik/bauen-wohnen/bebauungsplaene/#Kernstadt



- Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan K 82 Stadtmitte einschließlich textlicher Erläuterungen, Stand 05.2025
- Büro Herzig Architekten und Ingenieure: Ansichten und Schnitte zur Tiefgaragenzufahrt sowie Planskizze zur Pergola, Planstand 04/2025
- Büro IMB-Plan: Lageplan für den Planzustand mit der Lage der geplanten Bushaltestelle einschließlich der Höhenangaben der beiden Ebenen sowie der Lage der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage, Stand Vorentwurf 05/2025
- Büro IMB-Plan: Lageplan mit den untersuchten Streckenabschnitten auf den umliegenden Straßen und im Planbereich sowie die Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall sowie den Prognose-Planfall 2035 einschließlich der Berechnungsparameter nach en RLS 19, Stand 05/2025
- Schallausbreitungsberechnungsprogramm LIMA der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit Lima_7m.exe, Lima_7f.exe, Lima_7.cn und Lima_7.exe in der Version 2024.1

3 Rechtliche Beurteilung, Immissionsgrenzwerte

Nach dem Beschluss des BVerwG vom 17.05.1995 – 4 NB 30.94 – gilt die 16. BImSchV gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Die Verordnung sagt nicht, auf welcher planerischen Grundlage der Straßenbau erfolgen muss, um ihre Anwendung auszulösen. Wird eine öffentliche Straße auf Grund einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffenen Festsetzung gebaut, so ist daher die 16. BImSchV ebenfalls anzuwenden.

Sinngemäß ist die 16. BImSchV mit den Berechnungsregularien der hierin aufgeführten RLS 19 auch für öffentlich gewidmete Anlagen des „ruhenden Verkehrs“ und somit im vorliegenden Fall für die Bushaltestelle des ÖPNV sowie der Zufahrt zur Tiefgarage anzuwenden.

3.1 Immissionsgrenzwerte nach der 16 BImSchV

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV nicht überschreitet.

	Tag	Nacht
1. an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57 dB(A)	47 dB(A)
2. in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
3. in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten	64 dB(A)	54 dB(A)
4. in Gewerbegebieten	69 dB(A)	59 dB(A)

Nach § 2 Abs. 2 ergibt sich die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Entsprechend dem § 2 Abs. 3 gilt folgendes: Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist in Teilen der Erdgeschosse und im Bereich von Gebäuden ohne Wohnnutzung daher in der Regel ausschließlich der Beurteilungspegel und der entsprechende Grenzwert tagsüber von Relevanz.

3.2 Bestimmung des Beurteilungspegels

Der Beurteilungspegel ist gemäß § 3 der 16. BImSchV zu berechnen (BVerwG, Beschluss vom 06.02.1992 - 4 B 147/91 - Buchholz 406.25 zu § 43 BImSchG Nr. 1); das Berechnungsverfahren ist in der Anlage 1 zu § 3 der 16. BImSchV vorgegeben (Berechnung nach RLS 90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, ersetzt durch RLS 19)

Es ist nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der 16. BImSchV **nur auf die zusätzlich durch den neu gebauten oder wesentlich geänderten Verkehrsweg** verursachten Immissionen abzustellen (BR-DrS. 661/89 (Beschluss)). Eine Überlagerung der Beurteilungspegel mehrerer Verkehrswege wird bei der Ermittlung der Anspruchsberechtigung auch nicht berücksichtigt, wenn Gegenstand einer Planfeststellung oder einer Baugenehmigung der Bau eines Verkehrsweges und - als notwendige Folgemaßnahme - die Änderung eines anderen Verkehrsweges sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.03.1996 - 4 C 9/95 - DVbl 1996, 916). Der Kreis der Anspruchsberechtigten ist für jeden Verkehrsweg getrennt zu ermitteln.

Der zu erwartende Beurteilungspegel ist somit jeweils für denselben Prognosezeitpunkt für den Zustand mit und für den Zustand ohne baulichen Eingriff zu bestimmen. Für die lärmtechnische Berechnung ist die der Straßenplanung zu Grunde gelegte Prognose heranzuziehen. Die Differenz der beiden Beurteilungspegel ergibt die Pegelerhöhung aus dem baulichen Eingriff.

3.3 Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind nach der Art der baulichen Nutzung an sich zulässige Vorhaben, insbesondere Anlagen, *„im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“* (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Die Vermeidung einer unzumutbaren Verkehrslärmbelastung im Sinn einer schädlichen Umwelteinwirkung stellt einen solchen öffentlichen Belang dar. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete werden die Geräusche des durch sie verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt. Solange die Verkehrsgeräusche insgesamt die für sie geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen insoweit entbehrlich. Treten an untergeordneten Straßen Überschreitungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs erstmalig auf, oder erhöhen sich vorhandene Überschreitungen wesentlich, ist das in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Neben den Möglichkeiten geeigneter Schallschutzmaßnahmen und Vorkehrungen an der Straße oder an der schutzbedürftigen Bebauung sollten auch alternative Standorte für die geplanten Baugebiete oder eine andere Verkehrsanbindung untersucht werden. **Wo die Grenze des Zumutbaren liegt, muss im Einzelfall entschieden werden.** In der Regel geben für nicht stärker vorbelastete Gebiete die in § 2 der 16. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte einen Anhalt (siehe Kap. 3.3).

Bei einer höheren Vorbelastung sollte wenigstens eine Überschreitung der in der höchstrichterlichen Rechtsprechung genannten enteignungsgleichen Schwellenwerte von ca.

70 dB(A) zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (tags)
60 dB(A) zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (nachts).

vermieden oder, wenn diese schon gegeben ist, die Belastung **nicht mehr signifikant** erhöht werden.

4 Untersuchte Immissionsorte und Gebietsausweisung

Neben den flächenhaften Berechnungen wurden zusätzlich **Einzelpunktberechnungen jeweils für alle Geschosse an den Immissionsorten IP1 – IP26** vorgenommen, welche hinsichtlich der Planungen im Geltungsbereich des B-Plans K 82 „Stadtmitte“ die relevanten Immissionsorte darstellen.

Die Lage der Immissionsorte ist aus den Anlagen 2 - 7 im Maßstab 1: 1.000 ersichtlich.

IP 1	Klosterstr. 15A	SSW- Fassade	Sondergebiet analog MI
IP 2	Klosterstr. 15	SSW- Fassade	Sondergebiet analog MI
IP 3	Klosterstr. 13	SSW- Fassade	Sondergebiet analog MI
IP 3	Klosterstr. 13	SSW- Fassade	Sondergebiet analog MI
IP 4	Klosterstr. 11	SSW- Fassade	Allgemeines Wohngebiet
IP 5	Klosterstr. 12	NNO- Fassade	Urbanes Gebiet
IP 6	Georg-Pingler-Str. 13	OSO- Fassade	Mischgebiet
IP 7	Georg-Pingler-Str. 11	OSO- Fassade	Mischgebiet
IP 8	Georg-Pingler-Str. 9	OSO- Fassade	Mischgebiet
IP 9	Georg-Pingler-Str. 7	OSO- Fassade	Mischgebiet
IP 10	Georg-Pingler-Str. 5	OSO- Fassade	Mischgebiet
IP 11	Georg-Pingler-Str. 3	OSO- Fassade	Mischgebiet
IP 12	Georg-Pingler-Str. 1	OSO- Fassade	Mischgebiet
IP 13	Hauptstr. 15	NNO- Fassade	Mischgebiet
IP 14	Hauptstr. 13	NNO- Fassade	Mischgebiet
IP 15	Hauptstr. 7	MMO- Fassade	Mischgebiet
IP 16	Hauptstr. 3	NNO- Fassade	Mischgebiet
IP 17	Hauptstr. 1	NNO- Fassade	Mischgebiet
IP 18	Adelheidstr. 1	SSW- Fassade	Urbanes Gebiet
IP 19	Adelheidstr. 1	WNW- Fassade	Urbanes Gebiet
IP 20	Adelheidstr. 1A	WNW- Fassade	Urbanes Gebiet
IP 21	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Nord	Urbanes Gebiet
IP 22	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Nord	Urbanes Gebiet
IP 23	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Ost	Urbanes Gebiet
IP 24	Adelheidstr. 2	WNW- Fassade	Mischgebiet
IP 25	Adelheidstr. 2A	WNW- Fassade	Mischgebiet
IP 26	Adelheidstr. 4	WNW- Fassade	Mischgebiet

5 Ausgangsdaten Straßenverkehr und „ruhender Verkehr“

Die rechnerischen Eingangsdaten für die Straßen im Umfeld sowie für die Fahrten im Bereich des der Tiefgaragenzufahrt sowie den Bushaltestellen wurden der Verkehrsuntersuchung des Büro IMB-Plan, Stand Mai 2025, entnommen, welches dem hier vorliegenden Gutachten in Form der folgenden Anlagen beigefügt sind:

- Anlage 8 mit der Planzeichnung der berücksichtigten Streckenabschnitte
- Anlage 9 mit den Verkehrsmengen im **Prognose-Nullfall 2035** im Plangebiet im Ausgangszustand **ohne die Realisierung des Planvorhabens**
- Anlage 10 mit den Verkehrsmengen im **Prognose-Planfall 2035** im Plangebiet im Planzustand **nach Realisierung der Tiefgarage sowie der neuen Haltestelle**

Als zulässige Höchstgeschwindigkeiten wurden in beiden Berechnungsszenarien jeweils die derzeit zulässigen Geschwindigkeiten auf den jeweiligen Streckenabschnitten, im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und für den Durchfahrverkehr auf der Bushaltestelle mit der vorgesehenen Mindestgeschwindigkeit von $v_{zul.} = 30$ km/h berücksichtigt.

Die Korrektur für die Straßendeckschichten $D_{SD,SDT,Fzg(v)}$ wurden auf den Straßen nach Zeile 4 und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie der geplanten Bushaltestelle nach Zeile 1 der Tabelle 4a der RLS 19 vorgenommen.

Neben dem jeweiligen Durchfahrtanteil der Busse, welche nach den Vorgaben der RLS 19 der Fahrzeuggruppe Lkw1 zugeordnet werden, wurde auf der Fläche der Haltestelle die Ankunft und die Abfahrt der Busse auf den jeweiligen Haltepunkten in einer Maximalbetrachtung mit jeweils 1 Omnibus-Parkbewegung nach Kap. 3.4.1 der RLS 19 mit den Zuschlägen nach Tabelle 4 für Lkw- und Omnibus-Parkplätze in der Berechnungen eingestellt. Bspw. ergeben sich im Prognose-Planfall 2035 auf der unteren Ebene Z-12 der Haltestelle jeweils 200 Bus-Ein- und Ausfahrten, welche mit insgesamt 400 Bus-Parkbewegungen sind. Analog hierzu wurde im Prognose-Nullfall die Anzahl der Bus-Parkbewegungen im Bereich der Haltestellen entlang der Georg Pingler Straße eingestellt.

Die Pkw-Parkbewegungen auf den ebenerdigen Bestandsparkplätzen wurde analog hierzu nach Kap. 3.4.1 der RLS 19 mit den Zuschlägen nach Tabelle 4 für Pkw-Parkplätze berücksichtigt, wobei jeweils die Anzahl der Ein- und Ausfahrten jeweils 1 Parkbewegung entspricht.

Die jeweiligen Zuschläge auf Steigungs- und Gefällestrecken nach Kap. 3.3.6 der RLS 19 wurden programmintern anhand der exakten dreidimensionalen Berechnungsmodelle berechnet.

Die exakten dreidimensionalen Berechnungsmodelle wurden auf der Grundlage der digitalen Datengrundlage erstellt; im Berechnungsmodell für den Planfall wurden die Höhenlagen der Tiefgaragenrampe bzw. der Ebenen der geplanten Bushaltestelle in das Modell integriert.

6 Berechnungen und Ergebnisdarstellungen

Unter Berücksichtigung der Vorgaben nach den RLS 19 wurden nachfolgend die folgenden Berechnungen durchgeführt und in den folgenden Pegeldarstellungen flächenhaft für eine Immissionshöhe von 6,0 m bzw. als Einzelpunktergebnisse in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt.

Die **flächenhaften farbigen Pegeldarstellungen im Maßstab 1: 1.000** (ausgeruckt im DIN A3-Querformat) sind den folgenden **Anlagen 2 – 7** zu entnehmen:

- Anlagen 2 und 3:** Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch **die Neuplanung (Tiefgarage mit Zufahrt und Bushaltestelle)** zum Vergleich mit den Grenzwerten nach § 2 (1) der 16. BImSchV
- Anlage 4:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel tagsüber** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und ebenerdigen Parkplätze **im baulichen Ausgangszustand**
- Anlage 5:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel tagsüber** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und der Tiefgaragenzufahrt **im baulichen Planzustand**
- Anlage 6:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel nachts** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und ebenerdigen Parkplätze **im baulichen Ausgangszustand**
- Anlage 7:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel nachts** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und der Tiefgaragenzufahrt **im baulichen Planzustand**

Der nachfolgenden **Tabelle 1** sind die konkreten Einzelpunktberechnungen an den Immissionsorten IP1 – IP24 in Form der ungerundeten Rechenwerte wie folgt aufgeführt:

- Spalten 1 – 4:** Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss
- Spalten 5 und 6:** Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch die Neuplanung (Tiefgarage mit Zufahrt und Bushaltestelle) zum Vergleich mit den Grenzwerten nach § 2 (1) der 16. BImSchV laut Spalten 7 und 8
- Spalten 9 und 10:** Gesamtbeurteilungspegel tagsüber und nachts durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und ebenerdigen Parkplätze **im baulichen Ausgangszustand**
- Spalten 11 und 12:** Gesamtbeurteilungspegel tagsüber und nachts durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und der Tiefgaragenzufahrt **im baulichen Planzustand**
- Spalten 13 und 14:** Höchstrichterliche Schwellenwerte für die Lärmbelastung durch den öffentlichen Verkehr zum Vergleich mit den Spalten 9 – 12
- Spalten 15 und 16:** Pegeldifferenzen tagsüber und nachts zwischen dem baulichen Planzustand und dem baulichen Ausgangszustand (positive Werte stellen eine Erhöhung, negative Werte eine Reduzierung der Lärmbelastung dar)

Nach den Vorgaben der 16. BImSchV werden die ungerundeten Beurteilungspegel zum Vergleich mit den Grenzwerten nach der 16. BImSchV ab 0,1 dB(A) aufgerundet.

Tabelle 1 mit den Berechnungsergebnissen an den Immissionsorten IP1 – IP26

1	2	3	4	5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16	
				Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss				Beurteilungspegel in dB(A) durch die Neuplanung (Tiefgarage mit Zufahrt und Bushaltestelle)		Relevanter Grenzwert nach § 2 der 16. BImSchV in dB(A)		Gesamtbeurteilungspegel in dB(A) durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich Haltestellen und Parkplätzen bzw. Tiefgarage				Schwellenwerte in dB(A) für die Lärmbelastung durch den öffentlichen Verkehr				Pegeldifferenz in dB(A) im Ausgangszustand gegenüber dem Planzustand							
				tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*
IP 1	Klosterstr. 15A	SSW- Fassade	EG	49,5	42,1	64	54	64,5	53,4	64,6	53,5	70	60	0,2	0,1												
IP 1	Klosterstr. 15A	SSW- Fassade	1. OG	50,3	42,9	64	54	63,9	52,9	64,2	53,1	70	60	0,2	0,2												
IP 1	Klosterstr. 15A	SSW- Fassade	2. OG	50,6	43,1	64	54	63,3	52,2	63,6	52,6	70	60	0,3	0,4												
IP 2	Klosterstr. 15	SSW- Fassade	EG	49,3	42,0	64	54	63,1	52,5	62,5	50,5	70	60	-0,6	-2,0												
IP 2	Klosterstr. 15	SSW- Fassade	1. OG	50,1	42,7	64	54	62,3	51,7	61,9	50,2	70	60	-0,4	-1,5												
IP 2	Klosterstr. 15	SSW- Fassade	2. OG	50,4	43,1	64	54	61,6	51,0	61,4	49,9	70	60	-0,2	-1,1												
IP 3	Klosterstr. 13	SSW- Fassade	EG	44,3	36,5	64	54	64,3	53,9	63,3	50,8	70	60	-1,1	-3,1												
IP 3	Klosterstr. 13	SSW- Fassade	1. OG	45,2	37,6	64	54	62,8	52,5	61,9	49,5	70	60	-1,0	-2,9												
IP 3	Klosterstr. 13	SSW- Fassade	2. OG	46,2	38,6	64	54	61,6	51,2	60,7	48,6	70	60	-0,9	-2,7												
IP 4	Klosterstr. 11	SSW- Fassade	EG	41,1	33,8	64	54	62,5	52,2	61,4	48,9	70	60	-1,1	-3,2												
IP 4	Klosterstr. 11	SSW- Fassade	1. OG	42,6	35,1	59	49	61,9	51,5	60,8	48,4	70	60	-1,1	-3,1												
IP 5	Klosterstr. 12	NNO- Fassade	EG	39,8	32,3	64	54	64,3	53,9	63,2	50,6	70	60	-1,1	-3,3												
IP 5	Klosterstr. 12	NNO- Fassade	1. OG	42,5	34,8	64	54	63,2	52,8	62,2	49,7	70	60	-1,0	-3,1												
IP 6	Georg-Pingler-Str. 13	OSO- Fassade	EG	40,1	32,0	64	54	58,4	49,3	56,3	44,4	70	60	-2,1	-4,9												
IP 6	Georg-Pingler-Str. 13	OSO- Fassade	1. OG	41,0	32,9	64	54	58,5	49,2	56,6	44,7	70	60	-1,9	-4,5												
IP 6	Georg-Pingler-Str. 13	OSO- Fassade	2. OG	41,9	33,7	64	54	58,4	49,0	56,7	44,9	70	60	-1,7	-4,1												
IP 7	Georg-Pingler-Str. 11	OSO- Fassade	EG	41,0	32,5	64	54	59,0	50,9	52,2	42,4	70	60	-6,7	-8,5												
IP 7	Georg-Pingler-Str. 11	OSO- Fassade	1. OG	42,2	33,7	64	54	58,4	50,2	52,9	42,8	70	60	-5,5	-7,4												
IP 7	Georg-Pingler-Str. 11	OSO- Fassade	2. OG	43,1	34,7	64	54	57,9	49,4	53,4	43,1	70	60	-4,5	-6,4												
IP 8	Georg-Pingler-Str. 9	OSO- Fassade	EG	40,8	32,1	64	54	59,7	52,0	50,0	41,8	70	60	-9,8	-10,2												
IP 8	Georg-Pingler-Str. 9	OSO- Fassade	1. OG	41,9	33,1	64	54	59,2	51,4	50,9	42,2	70	60	-8,4	-9,2												
IP 8	Georg-Pingler-Str. 9	OSO- Fassade	2. OG	42,8	34,1	64	54	58,6	50,6	51,5	42,3	70	60	-7,2	-8,3												
IP 9	Georg-Pingler-Str. 7	OSO- Fassade	EG	40,8	31,8	64	54	59,8	52,2	49,3	41,7	70	60	-10,5	-10,6												
IP 9	Georg-Pingler-Str. 7	OSO- Fassade	1. OG	42,0	32,8	64	54	59,3	51,7	49,9	41,9	70	60	-9,4	-9,8												
IP 9	Georg-Pingler-Str. 7	OSO- Fassade	2. OG	42,9	33,8	64	54	58,7	50,9	50,5	42,0	70	60	-8,1	-8,9												
IP 10	Georg-Pingler-Str. 5	OSO- Fassade	EG	40,7	31,4	64	54	59,5	52,1	48,6	41,6	70	60	-10,9	-10,5												
IP 10	Georg-Pingler-Str. 5	OSO- Fassade	1. OG	41,9	32,3	64	54	59,1	51,5	49,2	41,7	70	60	-9,9	-9,8												
IP 10	Georg-Pingler-Str. 5	OSO- Fassade	2. OG	42,7	33,1	64	54	58,5	50,8	49,7	41,7	70	60	-8,8	-9,1												
IP 11	Georg-Pingler-Str. 3	OSO- Fassade	EG	40,5	30,8	64	54	59,4	52,0	48,1	41,5	70	60	-11,3	-10,5												
IP 11	Georg-Pingler-Str. 3	OSO- Fassade	1. OG	41,5	31,7	64	54	59,0	51,4	48,6	41,6	70	60	-10,4	-9,8												
IP 11	Georg-Pingler-Str. 3	OSO- Fassade	2. OG	42,3	32,3	64	54	58,4	50,7	49,1	41,6	70	60	-9,3	-9,2												
IP 12	Georg-Pingler-Str. 1	OSO- Fassade	EG	41,4	31,9	64	54	57,6	50,1	48,7	41,9	70	60	-9,0	-8,2												
IP 12	Georg-Pingler-Str. 1	OSO- Fassade	1. OG	42,3	32,7	64	54	57,7	50,1	49,3	42,1	70	60	-8,4	-8,0												
IP 12	Georg-Pingler-Str. 1	OSO- Fassade	2. OG	43,0	33,2	64	54	57,5	49,7	49,7	42,1	70	60	-7,7	-7,7												
IP 13	Hauptstr. 15	NNO- Fassade	EG	41,0	31,7	64	54	58,1	50,7	48,9	43,3	70	60	-9,2	-7,4												
IP 13	Hauptstr. 15	NNO- Fassade	1. OG	41,9	32,4	64	54	57,5	49,9	49,1	42,6	70	60	-8,4	-7,3												
IP 13	Hauptstr. 15	NNO- Fassade	2. OG	42,7	33,0	64	54	56,9	49,1	49,3	42,0	70	60	-7,5	-7,1												
IP 14	Hauptstr. 13	NNO- Fassade	EG	42,0	31,4	64	54	59,0	51,6	49,5	44,2	70	60	-9,5	-7,4												
IP 14	Hauptstr. 13	NNO- Fassade	1. OG	43,2	32,4	64	54	58,1	50,5	49,6	43,2	70	60	-8,5	-7,3												
IP 14	Hauptstr. 13	NNO- Fassade	2. OG	44,2	33,2	64	54	57,5	49,6	50,0	42,6	70	60	-7,5	-7,0												
IP 15	Hauptstr. 7	MMO- Fassade	EG	45,8	34,0	64	54	59,2	51,3	51,2	44,3	70	60	-8,0	-7,0												
IP 15	Hauptstr. 7	MMO- Fassade	1. OG	47,3	35,3	64	54	58,5	50,3	51,8	43,7	70	60	-6,7	-6,6												
IP 15	Hauptstr. 7	MMO- Fassade	2. OG	48,0	36,0	64	54	58,0	49,4	52,3	43,4	70	60	-5,6	-6,0												

Tabelle 1, Fortsetzung

1	2	3	4	5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16	
				Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss				Beurteilungspegel in dB(A) durch die Neuplanung (Tiefgarage mit Zufahrt und Bushaltestelle)		Relevanter Grenzwert nach § 2 (1) der 16. BImSchV in dB(A)		Gesamtbeurteilungspegel in dB(A) durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich Haltestellen und Parkplätzen bzw. Tiefgarage				Schwellenwerte in dB(A) für die Lärmbelastung durch den öffentlichen Verkehr		Pegeldifferenz in dB(A) im Ausgangszustand gegenüber dem Planzustand									
								tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*	tags	nachts*				
IP 16	Hauptstr. 3	NNO- Fassade	EG	51,7	38,8	64	54	61,1	51,5	58,4	46,9	70	60	-2,8	-4,6												
IP 16	Hauptstr. 3	NNO- Fassade	1. OG	51,9	39,1	64	54	60,4	50,7	57,8	46,4	70	60	-2,6	-4,4												
IP 16	Hauptstr. 3	NNO- Fassade	2. OG	51,7	39,0	64	54	59,8	50,0	57,4	46,0	70	60	-2,4	-4,0												
IP 17	Hauptstr. 1	NNO- Fassade	EG	46,5	33,1	64	54	62,5	52,7	60,3	48,8	70	60	-2,2	-3,9												
IP 17	Hauptstr. 1	NNO- Fassade	1. OG	47,4	33,9	64	54	61,9	52,0	59,9	48,5	70	60	-2,0	-3,5												
IP 17	Hauptstr. 1	NNO- Fassade	2. OG	47,3	33,9	64	54	61,4	51,3	59,6	48,4	70	60	-1,7	-3,0												
IP 18	Adelheidstr. 1	SSW- Fassade	EG	46,0	32,5	64	54	62,0	52,2	59,3	47,8	70	60	-2,7	-4,5												
IP 18	Adelheidstr. 1	SSW- Fassade	1. OG	46,1	32,7	64	54	61,2	51,4	58,8	47,4	70	60	-2,5	-4,1												
IP 18	Adelheidstr. 1	SSW- Fassade	2. OG	45,9	32,5	64	54	60,5	50,7	58,2	46,9	70	60	-2,3	-3,8												
IP 18	Adelheidstr. 1	SSW- Fassade	3. OG	47,0	34,1	64	54	61,7	51,9	59,4	48,1	70	60	-2,2	-3,7												
IP 19	Adelheidstr. 1	WNW- Fassade	EG	55,9	42,9	64	54	55,5	44,9	56,5	43,9	70	60	1,1	-1,0												
IP 19	Adelheidstr. 1	WNW- Fassade	1. OG	55,5	42,6	64	54	55,7	45,3	56,2	43,7	70	60	0,4	-1,5												
IP 19	Adelheidstr. 1	WNW- Fassade	2. OG	54,9	42,2	64	54	55,8	45,4	55,7	43,5	70	60	-0,1	-1,9												
IP 19	Adelheidstr. 1	WNW- Fassade	3. OG	54,4	42,1	64	54	56,1	45,7	55,8	44,1	70	60	-0,3	-1,7												
IP 20	Adelheidstr. 1A	WNW- Fassade	EG	56,1	43,7	64	54	51,5	41,2	56,4	44,1	70	60	4,9	3,0												
IP 20	Adelheidstr. 1A	WNW- Fassade	1. OG	56,3	44,2	64	54	52,7	42,2	56,7	44,8	70	60	4,0	2,6												
IP 21	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Nord	EG	58,3	50,8	64	54	59,6	48,6	62,3	53,2	70	60	2,8	4,6												
IP 21	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Nord	1. OG	58,1	50,6	64	54	60,5	49,5	62,9	53,5	70	60	2,4	4,0												
IP 22	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Nord	EG	57,3	50,0	64	54	63,6	52,6	65,4	55,5	70	60	1,8	2,9												
IP 22	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Nord	1. OG	56,9	49,5	64	54	63,6	52,6	65,3	55,4	70	60	1,7	2,8												
IP 23	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Ost	EG	50,4	43,1	64	54	65,7	54,6	66,5	55,9	70	60	0,8	1,3												
IP 23	Adelheidstr. 1A	Baugrenze Ost	1. OG	51,4	44,0	64	54	64,9	53,8	65,7	55,2	70	60	0,8	1,4												
IP 24	Adelheidstr. 2	WNW- Fassade	EG	49,2	41,8	64	54	63,3	52,1	63,7	52,9	70	60	0,4	0,8												
IP 24	Adelheidstr. 2	WNW- Fassade	1. OG	50,1	42,7	64	54	63,1	51,9	63,5	52,9	70	60	0,4	0,9												
IP 25	Adelheidstr. 2A	WNW- Fassade	1. OG	50,4	43,0	64	54	62,8	51,6	63,3	52,6	70	60	0,5	1,0												
IP 25	Adelheidstr. 2A	WNW- Fassade	2. OG	47,6	40,2	64	54	65,8	54,5	65,9	54,9	70	60	0,1	0,4												
IP 25	Adelheidstr. 2A	WNW- Fassade	3. OG	49,1	41,6	64	54	65,3	54,0	65,4	54,4	70	60	0,2	0,4												
IP 26	Adelheidstr. 4	WNW- Fassade	EG	49,6	42,2	64	54	64,5	53,2	64,7	53,6	70	60	0,2	0,5												
IP 26	Adelheidstr. 4	WNW- Fassade	1. OG	50,4	43,1	64	54	65,7	54,6	66,5	55,9	70	60	0,8	1,3												
IP 26	Adelheidstr. 4	WNW- Fassade	2. OG	51,4	44,0	64	54	64,9	53,8	65,7	55,2	70	60	0,8	1,4												

* Nach den Kriterien des §2 (3) der 16. BImSchV gilt folgendes: Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.
Im Regelfall ist in den Geschäfts- und Wohnbereichen daher lediglich der Immissionsgrenzwert von Belang

Spalten 1 – 4: Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss

Spalten 5 und 6: Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch die Neuplanung (Tiefgarage mit Zufahrt und Bushaltestelle) zum Vergleich mit den Grenzwerten nach § 2 (1) der 16. BImSchV laut Spalten 7 und 8

Spalten 9 und 10: Gesamtbeurteilungspegel tagsüber und nachts durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich Haltestellen und Parkplätzen bzw. Tiefgarage, **baulicher Ausgangszustand**

Spalten 11 und 12: Gesamtbeurteilungspegel tagsüber und nachts durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich Haltestellen und Parkplätzen bzw. Tiefgarage, **baulicher Planzustand**

Spalten 13 und 14: Höchststrichterliche Schwellenwerte für die Lärmbelastung durch den öffentlichen Verkehr zum Vergleich mit den Spalten 9 - 12

Spalten 15 und 16: Pegeldifferenzen tagsüber und nachts zwischen dem baulichen Planzustand und dem baulichen Ausgangszustand (positive Werte stellen eine Erhöhung, negative Werte eine Reduzierung der Lärmbelastung dar)

7 Diskussion der Ergebnisse und Planungsempfehlungen

Entsprechend der farbigen Pegelplots in den **Anlagen 2 und 3 und den Spalten 5 und 6 der Tabelle 1** werden durch die geplante Neubauabschnitte (Einfahrt zur Tiefgarage und Bushaltestelle) Beurteilungspegel erreicht, welche die zulässigen Grenzwerte nach § 2 (1) der 16. BImSchV tagsüber um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschreiten. Die insgesamt höchsten Werte durch die Neubauabschnitt werden hier im Bereich der zukünftigen Baugrenze im Bereich des Anwesens Adelheidstraße 1A (siehe IP 21) erreicht.

Entsprechend der farbigen Pegelplots in den **Anlagen 4 und 7 und den Spalten 9 – 12 der Tabelle 1** mit der Darstellung der Lärmimmissionen durch den Gesamtverkehr werden sowohl im baulichen Ausgangszustand als auch im Planzustand die insgesamt höchsten Lärmimmissionen an den Immissionsorten entlang der Adelheidstraße erreicht. Entsprechend den Spalten 15 und 16 steigt die Lärmbelastung im Bereich der Bestandsnachbarschaft mit den Immissionsorten IP24 - IP26 im Planzustand gegenüber dem Ausgangszustand jedoch lediglich geringfügig um max. 0,8 dB(A) tagsüber und um max. 1,4 dB(A) nachts an. Die in den Spalten 13 und 14 aufgeführten Schwellenwerte für die Gesamtverkehrsbelastung von 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden jedoch auch hier nicht erreicht.

Der geringfügigen Zunahme der Verkehrslärmbelastung entlang der Adelheidstraße steht eine erhebliche Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen entlang der Georg-Pingler-Straße entgegen, welche durch den Wegfall der dortigen Bushaltestellen mit der damit verbundenen Reduzierung der Busfahrten in diesem Bereich begründet ist.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans K 82 mit den damit verbundenen Planungen vollzugsfähig ist.

Im Zusammenhang mit den Planungen werden die folgenden Empfehlungen ausgesprochen:

- Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im relevanten Bereich der Adelheidstraße derzeit $v_{zul.} = 50$ km/h. Aus Lärmschutzgründen wird empfohlen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Adelheidstraße analog zur Frankfurter Straße auf $v_{zul.} = 40$ km/h zu begrenzen. Der leichte Anstieg der Gesamtverkehrslärmbelastung kann mit dieser Maßnahme kompensiert werden.
- Die Tiefgarage mit den Parkebenen unterhalb der geplanten Bushaltestelle ist nach außen hin abgeschlossen und muss daher voraussichtlich technisch belüftet werden. Für die ortsfesten Belüftungseinrichtungen gelten hierbei die Vorgaben der TA Lärm. Die Teilbeurteilungspegel durch die relevanten Zu- und Abluftöffnungen sollten schalltechnisch so dimensioniert werden, dass an den nächsten Immissionsorten die zusätzlichen Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts nach Nr. 6.1 der TA Lärm um mindesten 6 dB(A) unterschritten werden. Wenn der Aufstellungsort bekannt ist, kann die zulässige Gesamtschallleistung dieser Quellen in der Ausführungsplanung entsprechend festgelegt werden.
- Die Begrenzungswände der Tiefgaragenzufahrt sollten in den Bereichen, ab welchen deren Höhe das Niveau der Fahrgasse um 1 Meter übersteigt, zur Vermeidung von zusätzlichen Reflexionen schallabsorbierend verkleidet werden. Der anzusetzende Reflexionsverlust D_{RV} nach Tabelle 8 der RLS 19 sollte mindestens 5,0 dB(A) betragen.
- Für die Erfassung der Einfahrtszeiten in die Tiefgarage eignen sich insbesondere kamera-gestützte Systeme, die automatisch die Nummernschilder der Fahrzeuge erfassen und eine

zügige Einfahrt der Fahrzeuge ermöglichen. Die Zufahrtsschranke sollte am Fuß der Rampe und möglichst noch unterhalb der Überdeckelung installiert werden.

- Die nördliche Baugrenze im Bereich des Anwesens Adelheidstraße 1A ist unmittelbar an der Grenze der geplanten Bushaltestelle vorgesehen. Während im Erdgeschoss lediglich gewerbliche Räume vorgesehen sind, ist im Obergeschoss auch von Wohnräumen auszugehen. Es wird empfohlen, an der nördlichen Baugrenze zur geplanten Haltestellen lediglich Nebenräume von Wohnungen zuzulassen, welche **nicht** schutzbedürftig im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 sind. Hinsichtlich des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm von Gebäuden, welche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 30 neu errichtet bzw. genehmigungspflichtig baulich geändert werden, wird auf die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) (Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2024/1) hingewiesen. Demnach sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes nach der DIN 4109-1:2018-01 zu beachten. Der schalltechnische Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-31:2016-07, DIN 4109-32:2016-07, DIN 4109-33:2016-07, DIN 4109-34:2016-07, DIN 4109-35:2016-07 und DIN 4109-36:2016-07 zu führen. Diese Regularien beschreiben die gesetzlichen Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz und bedürfen keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Bei der vorliegenden Verkehrslärmbelastung wird dennoch empfohlen, in der Begründung des Bebauungsplan auf das Erfordernis eines Schallschutznachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinzuweisen. Die Berechnung der dazu erforderlichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ können mit dem Verweis auf die in der DIN 4109-2:2018-01 beschriebenen Berechnungsmodalitäten auf der Grundlage des hier vorliegenden Gutachtens Nr. T 7239 vorgenommen werden.

Die Aussageunsicherheit des Gutachtens wird hauptsächlich durch die Verkehrszahlen beeinflusst, wobei sowohl für den Planzustand als auch für den baulichen Ausgangszustand identische Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall berücksichtigt wurden. Änderungen des Verkehrsaufkommens um 10 % führen zu Änderungen der Pegel - sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel - um ca. 0,4 dB(A), Änderungen des Verkehrsaufkommens um 25 % zu Änderungen der Pegel um ca. 1 dB(A).

Industrie Service
Geschäftsfeld Umwelttechnik
Lärm- und Erschütterungsschutz



Martin Heinig
(Fachlicher Leiter)



Karl Baumbusch
(Sachverständiger)



8 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Lageplan im Maßstab 1: 1.000 mit hinterlegtem Luftbild und Höhenlinien zur Darstellung des Plangebietes und dessen relevanter Umgebung
- Anlagen 2 und 3:** Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel tagsüber und nachts durch **die Neuplanung (Tiefgarage mit Zufahrt und Bushaltestelle)** zum Vergleich mit den Grenzwerten nach § 2 (1) der 16. BImSchV
- Anlage 4:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel tagsüber** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und ebenerdigen Parkplätze **im baulichen Ausgangszustand**
- Anlage 5:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel tagsüber** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und der Tiefgaragenzufahrt **im baulichen Planzustand**
- Anlage 6:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel nachts** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und ebenerdigen Parkplätze **im baulichen Ausgangszustand**
- Anlage 7:** Flächenhafte Darstellung der **Gesamtbeurteilungspegel nachts** durch den öffentlichen Straßenverkehr einschließlich der Haltestellen und der Tiefgaragenzufahrt **im baulichen Planzustand**
- Anlage 8** Planzeichnung von IMB-Plan mit den berücksichtigten Straßenabschnitten
- Anlage 9** Verkehrsmengen im **Prognose-Nullfall 2035** im Plangebiet im Ausgangszustand **ohne die Realisierung des Planvorhabens**
- Anlage 10** Verkehrsmengen im **Prognose-Planfall 2035** im Plangebiet im Planzustand **nach Realisierung der Tiefgarage sowie der neuen Haltestelle**



Datengrundlage:
ALKIS, LOD2, DGM1,
digitales Ortofoto gds.hessen
und Pläne des Auftraggebers



T7239, Anlage 1
Lage_1000
21.05.2025
M 1: 1000

Bebauungsplan K 82 Stadtmitte
Lageplan im Maßstab 1: 1.000
mit hinterlegtem Luftbild und
Höhenlinien zur Darstellung
des Plangebietes und dessen
relevanter Umgebung

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main



Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels

- < = 35.0 dB(A)
- > 35.0 bis 40.0 dB(A)
- > 40.0 bis 45.0 dB(A)
- > 45.0 bis 50.0 dB(A)
- > 50.0 bis 55.0 dB(A)
- > 55.0 bis 60.0 dB(A)
- > 60.0 bis 65.0 dB(A)
- > 65.0 bis 70.0 dB(A)
- > 70.0 bis 75.0 dB(A)
- > 75.0 bis 80.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)



Beurteilungszeitraum
06:00 - 22:00 Uhr
Berechnungshöhe: 6,0 m
Berechnungsraster: 2,0 m

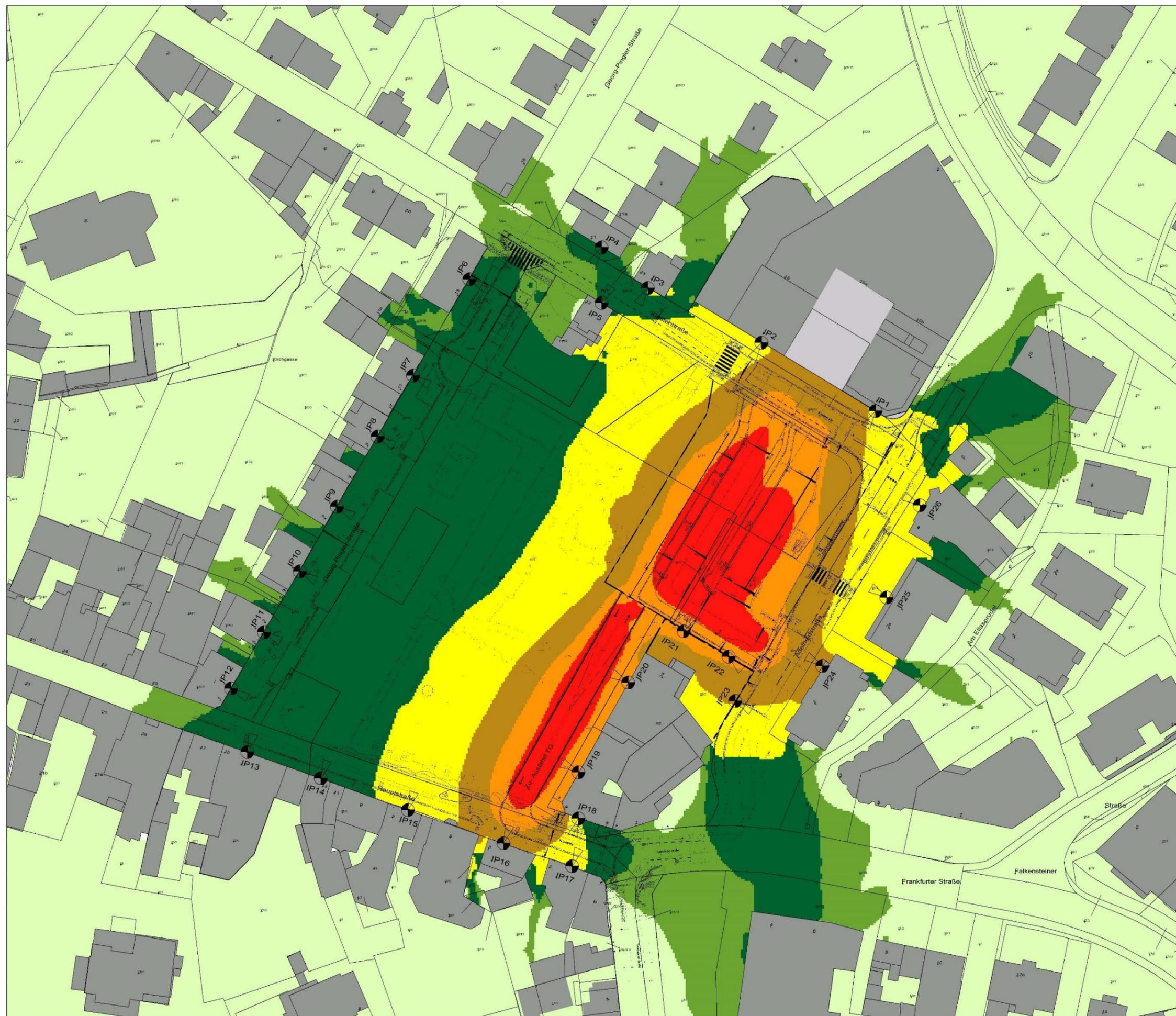


T 7239, Anlage 2
Lr_T_Neubau
21.05.2025
M 1: 1000

B-Plan K 82 Stadtmitte
Beurteilungspegel tagsüber
durch die Neubauvorhaben
Bushaltestelle und Tiefgarage
einschließlich deren Zufahrt
Immissionshöhe 1. OG

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61424 Königstein Im Taunus

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main





Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels

- < = 35.0 dB(A)
- > 35.0 bis 40.0 dB(A)
- > 40.0 bis 45.0 dB(A)
- > 45.0 bis 50.0 dB(A)
- > 50.0 bis 55.0 dB(A)
- > 55.0 bis 60.0 dB(A)
- > 60.0 bis 65.0 dB(A)
- > 65.0 bis 70.0 dB(A)
- > 70.0 bis 75.0 dB(A)
- > 75.0 bis 80.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)



Beurteilungszeitraum
22:00 - 06:00 Uhr
Berechnungshöhe: 6,0 m
Berechnungsraster: 2,0 m



T 7239, Anlage 3
Lr_N_Nebau
21.05.2025
M 1: 1000

B-Plan K 82 Stadtmitte
Beurteilungspegel nachts
durch die Neubauvorhaben
Bushaltestelle und Tiefgarage
einschließlich deren Zufahrt
Immissionshöhe 1. OG

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61424 Königstein Im Taunus

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main





Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels

- < = 35.0 dB(A)
- > 35.0 bis 40.0 dB(A)
- > 40.0 bis 45.0 dB(A)
- > 45.0 bis 50.0 dB(A)
- > 50.0 bis 55.0 dB(A)
- > 55.0 bis 60.0 dB(A)
- > 60.0 bis 65.0 dB(A)
- > 65.0 bis 70.0 dB(A)
- > 70.0 bis 75.0 dB(A)
- > 75.0 bis 80.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)



Beurteilungszeitraum
06:00 - 22:00 Uhr
Berechnungshöhe: 6,0 m
Berechnungsraster: 2,0 m



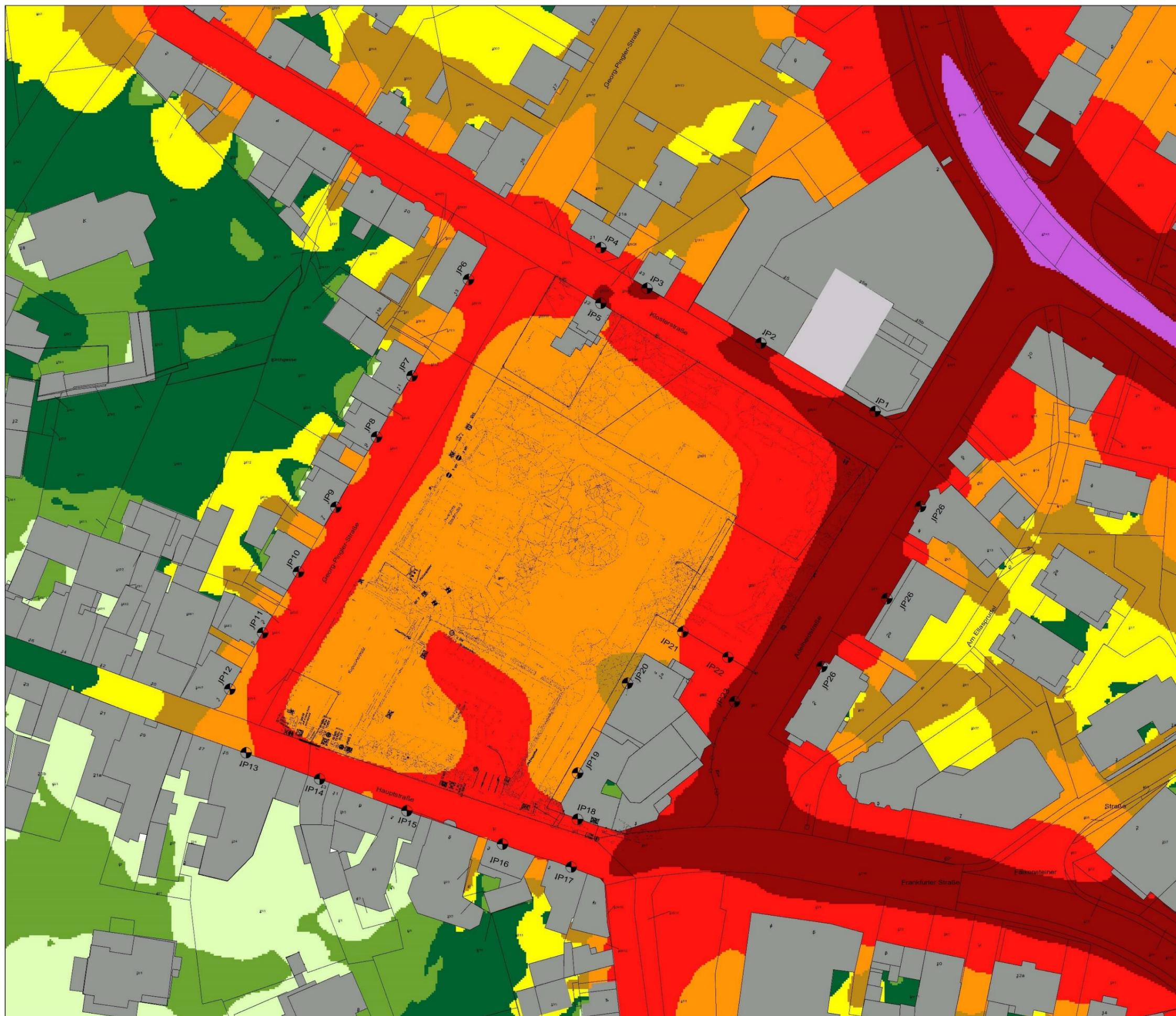
T 7239, Anlage 4
Lr_T_Ist
21.05.2025
M 1: 1000

B-Plan K 82 Stadtmitte
Beurteilungspegel tagsüber
durch den Gesamtverkehr im
baulichen Ausgangszustand

Immissionshöhe 1. OG

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61424 Königstein Im Taunus

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main



Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels

- < = 35.0 dB(A)
- > 35.0 bis 40.0 dB(A)
- > 40.0 bis 45.0 dB(A)
- > 45.0 bis 50.0 dB(A)
- > 50.0 bis 55.0 dB(A)
- > 55.0 bis 60.0 dB(A)
- > 60.0 bis 65.0 dB(A)
- > 65.0 bis 70.0 dB(A)
- > 70.0 bis 75.0 dB(A)
- > 75.0 bis 80.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)



Beurteilungszeitraum
06:00 - 22:00 Uhr
Berechnungshöhe: 6,0 m
Berechnungsraster: 2,0 m



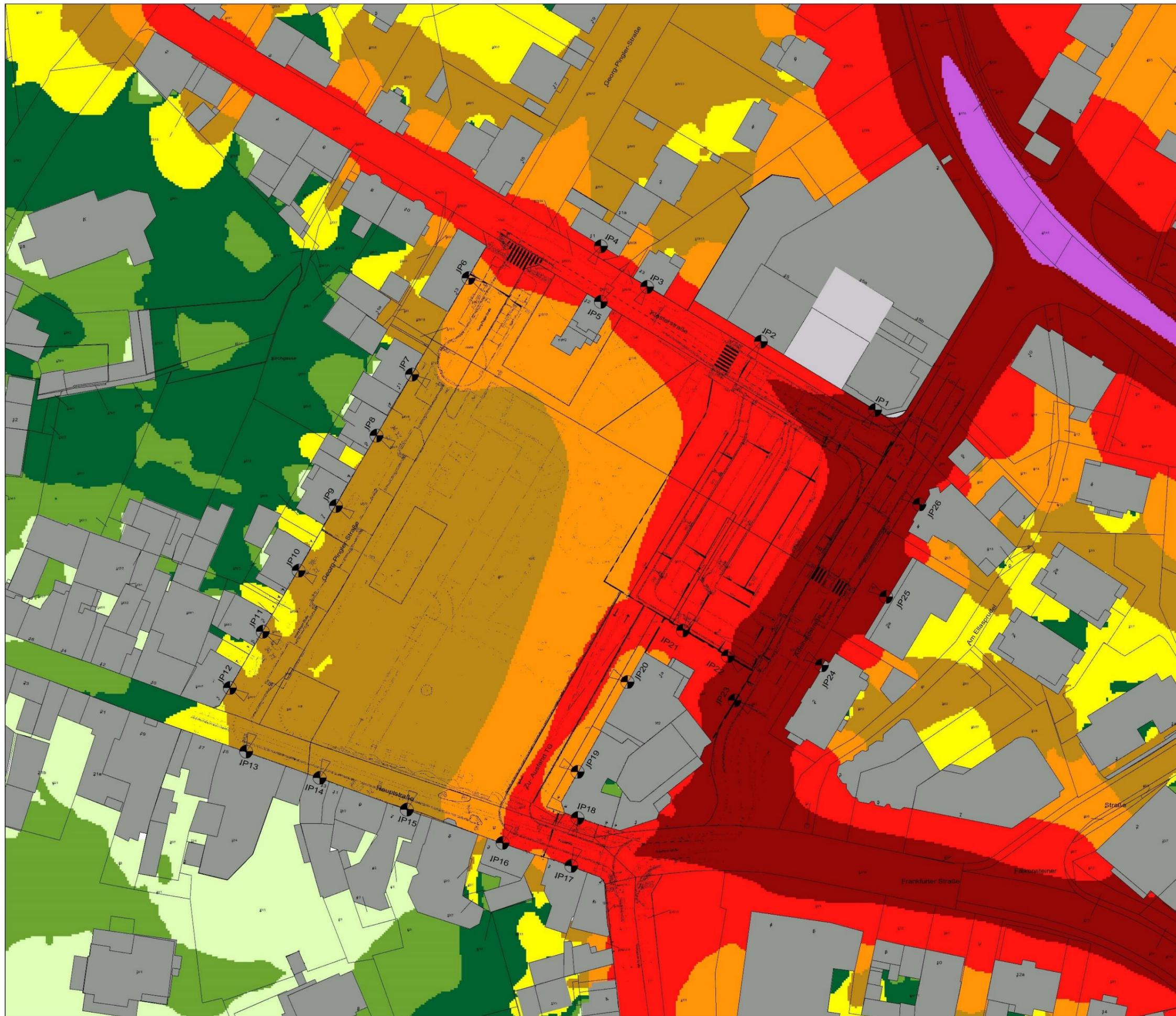
T 7239, Anlage 5
Lr_T_Plan
21.05.2025
M 1: 1000

B-Plan K 82 Stadtmitte
Beurteilungspegel tagsüber
durch den Gesamtverkehr im
baulichen Planzustand

Immissionshöhe 1. OG

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61424 Königstein Im Taunus

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main





Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels

- < = 35.0 dB(A)
- > 35.0 bis 40.0 dB(A)
- > 40.0 bis 45.0 dB(A)
- > 45.0 bis 50.0 dB(A)
- > 50.0 bis 55.0 dB(A)
- > 55.0 bis 60.0 dB(A)
- > 60.0 bis 65.0 dB(A)
- > 65.0 bis 70.0 dB(A)
- > 70.0 bis 75.0 dB(A)
- > 75.0 bis 80.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)



Beurteilungszeitraum
22:00 - 06:00 Uhr
Berechnungshöhe: 6,0 m
Berechnungsraster: 2,0 m



T 7239, Anlage 6
Lr_N_Ist
21.05.2025
M 1: 1000

B-Plan K 82 Stadtmitte
Beurteilungspegel nachts
durch den Gesamtverkehr im
baulichen Ausgangszustand

Immissionshöhe 1. OG

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61424 Königstein Im Taunus

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main





Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels

- < = 35.0 dB(A)
- > 35.0 bis 40.0 dB(A)
- > 40.0 bis 45.0 dB(A)
- > 45.0 bis 50.0 dB(A)
- > 50.0 bis 55.0 dB(A)
- > 55.0 bis 60.0 dB(A)
- > 60.0 bis 65.0 dB(A)
- > 65.0 bis 70.0 dB(A)
- > 70.0 bis 75.0 dB(A)
- > 75.0 bis 80.0 dB(A)
- > 80.0 dB(A)



Beurteilungszeitraum
22:00 - 06:00 Uhr
Berechnungshöhe: 6,0 m
Berechnungsraster: 2,0 m



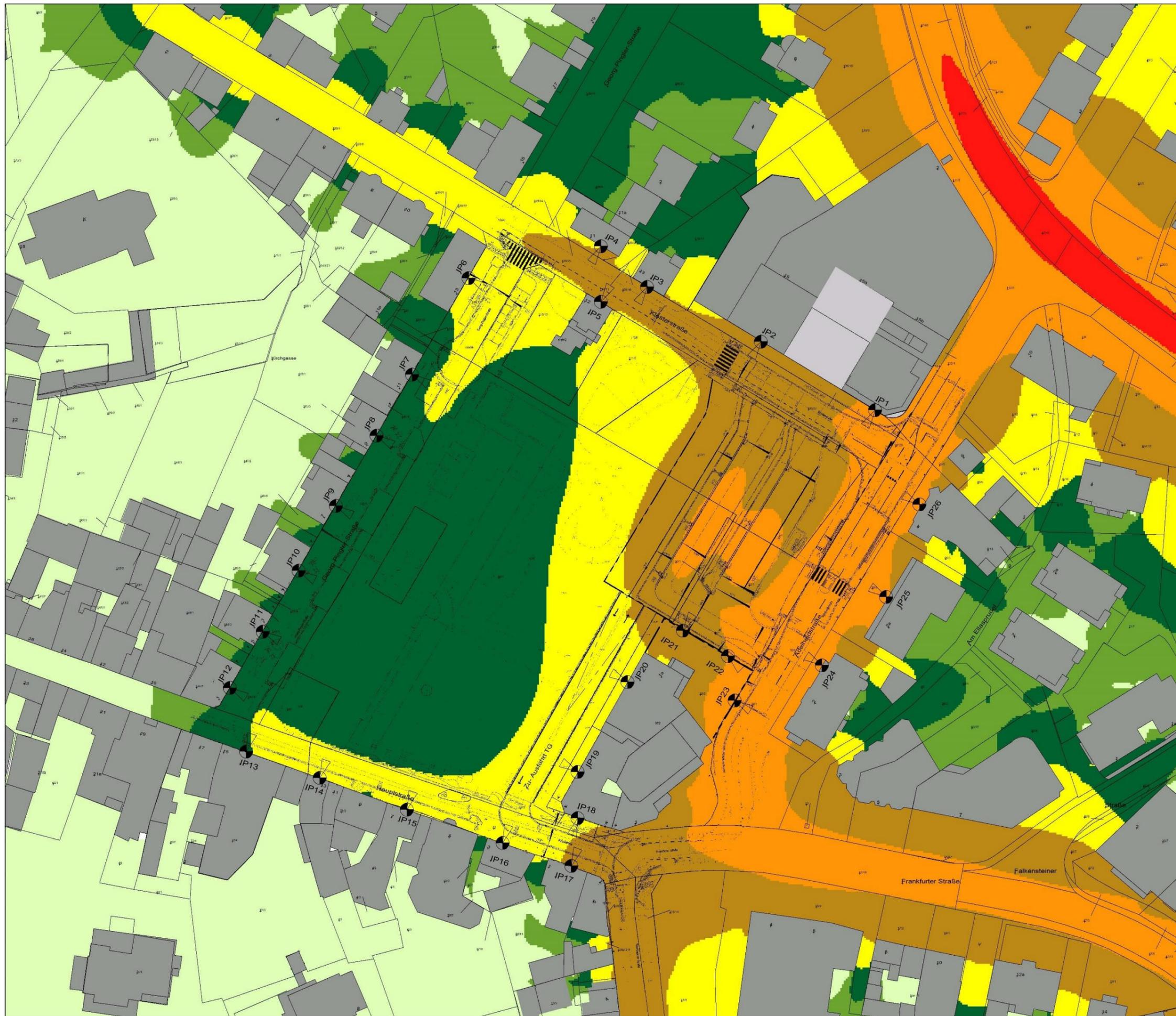
T 7239, Anlage 7
Lr_N_Plan
21.05.2025
M 1: 1000

B-Plan K 82 Stadtmitte
Beurteilungspegel nachts
durch den Gesamtverkehr im
baulichen Planzustand

Immissionshöhe 1. OG

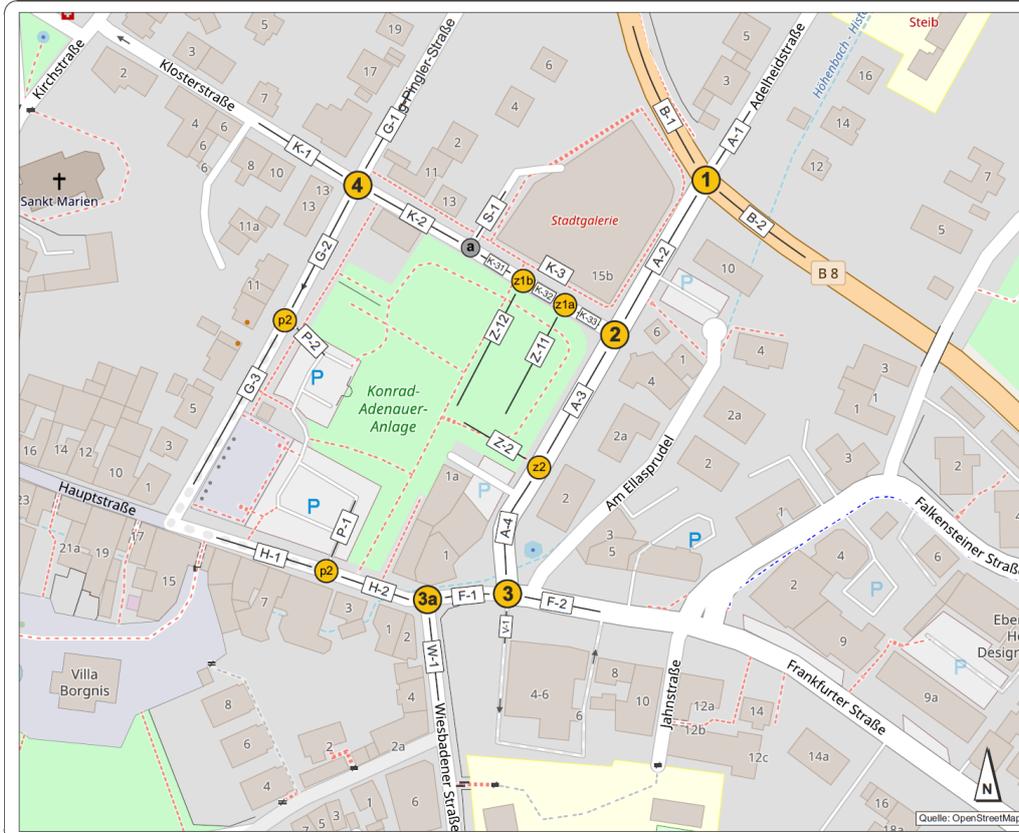
Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61424 Königstein Im Taunus

TÜV Technische
Überwachung Hessen GmbH
Am Römerhof 15
D-60486 Frankfurt am Main





Büro IMB-Plan: Netzplan mit der Lage der relevanten Streckenabschnitte



n

Netzplan
Schalltechnische Parameter
nach RLS 19 []



Stadt Königstein
Verkehrsuntersuchung zum
Bebauungsplan K82 „Stadtmitte“

Netzplan
Schalltechnische Parameter

Datum	05/2025	Proj. Nr.	54-021 H	Draht	Anlage n
-------	---------	-----------	----------	-------	----------

IMB-Plan: Verkehrsmengen für den Prognose-Nullfall 2035 (vor der Umsetzung der Planungen)

Prognose-Nullfall 2035											
Abschnitt		DTV [Kfz / 24h]	M _{Tag} [Kfz / h]	P _{1, Tag} [%]	P _{2, Tag} [%]	P _{mot., Tag} [%]	M _{Nacht} [Kfz / h]	P _{1, Nacht} [%]	P _{2, Nacht} [%]	P _{mot., Nacht} [%]	
Adelheidstraße											
Adelheidstraße nördl. B8	A-1	350	20,0	3,0%	0,0%	1,0%	2,5	0,0%	0,0%	0,1%	
Adelheidstraße südl. B8	A-2	7.100	432,5	3,4%	0,0%	1,0%	22,5	9,1%	0,5%	0,2%	
Adelheidstraße Mitte-Nord	A-3	8.250	500,0	5,2%	0,0%	1,0%	32,5	14,1%	0,0%	0,2%	
Adelheidstraße Mitte-Süd	A-4	8.250	500,0	5,2%	0,0%	1,0%	32,5	13,9%	0,3%	0,2%	
Klosterstraße											
Klosterstraße West	K-1	2.800	170,0	0,7%	0,0%	1,0%	10,0	0,0%	0,0%	0,2%	
Klosterstraße Mitte	K-2	4.300	257,5	8,8%	0,0%	1,0%	22,5	15,9%	0,0%	0,1%	
Klosterstraße Ost	K-3	5.400	325,0	7,3%	0,0%	1,0%	25,0	15,6%	0,0%	0,1%	
Klosterstraße Ost -1	K-31	5.400	325,0	7,2%	0,0%	1,0%	25,0	16,5%	0,0%	0,2%	
Klosterstraße Ost -2	K-32	5.400	325,0	7,3%	0,0%	1,0%	25,0	15,7%	0,0%	0,1%	
Klosterstraße Ost -3	K-33	5.400	325,0	7,3%	0,0%	1,0%	25,0	15,6%	0,0%	0,1%	
Hauptstraße - Frankfurter Straße - Wiesbadener Straße											
Hauptstraße West	H-1	800	45,0	46,7%	0,0%	0,6%	10,0	41,3%	0,0%	0,0%	
Hauptstraße Ost	H-2	2.600	155,0	14,2%	0,0%	1,0%	15,0	24,9%	0,0%	0,1%	
Frankfurter Straße West	F-1	4.750	285,0	6,1%	0,0%	1,0%	22,5	13,3%	0,0%	0,1%	
Frankfurter Straße Ost	F-2	9.200	555,0	5,9%	0,0%	1,0%	40,0	13,9%	0,4%	0,2%	
Wiesbadener Straße	W-1	2.950	177,5	4,4%	0,0%	1,0%	12,5	5,6%	0,0%	0,2%	
Georg-Pingler-Straße											
Georg-Pingler-Straße Nord	G-1	600	35,0	1,7%	0,0%	1,0%	2,5	0,0%	0,0%	0,2%	
Georg-Pingler-Straße Mitte	G-2	1.250	72,5	29,3%	0,0%	0,9%	10,0	34,8%	0,0%	0,0%	
Georg-Pingler-Straße Süd	G-3	800	45,0	46,8%	0,0%	0,6%	10,0	39,7%	0,0%	0,0%	
Le-Cannet-Rocheville-Straße (B8)											
B8 West	B-1	19.000	1.127,5	2,6%	0,4%	1,1%	120,0	4,3%	0,4%	0,1%	
B8 Ost	B-2	15.900	937,5	2,1%	0,4%	1,1%	112,5	3,4%	0,6%	0,1%	
Parkplätze, Tiefgaragen											
Parkplatz P1	P-1	1.800	110,0	0,6%	0,0%	1,0%	5,0	0,0%	0,0%	0,0%	
Parkplatz P2	P-2	400	25,0	0,0%	0,0%	1,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	
Tiefgarage "Stadtgalerie"	S-1	1.400	85,0	0,9%	0,2%	1,0%	5,0	16,1%	0,0%	0,2%	
Parkplatz Volksbank	V-1	150	10,0	0,0%	0,0%	1,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,4%	
geplante Bushaltestelle "Stadtmitte"											
Zufahrt 1	Z-11	0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	
Zufahrt 2	Z-12	0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	
Ausfahrt	Z-2	0	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0	0,0%	0,0%	0,0%	

IMB-Plan: Verkehrsmengen für den Prognose-Planfall 2035 (nach der Umsetzung der Planungen)

Prognose-NullPLUS 2035 (inkl. Umsetzung Planung Stadtmitte)											
Abschnitt		DTV [Kfz / 24h]	M _{Tag} [Kfz / h]	P _{1, Tag} [%]	P _{2, Tag} [%]	P _{mot., Tag} [%]	M _{Nacht} [Kfz / h]	P _{1, Nacht} [%]	P _{2, Nacht} [%]	P _{mot., Nacht} [%]	
Adelheidstraße											
Adelheidstraße nördl. B8	A-1	350	20	3,0%	0,0%	1,0%	2,5	0,0%	0,0%	0,1%	
Adelheidstraße südl. B8	A-2	6.900	420	3,5%	0,0%	1,0%	22,5	9,7%	0,5%	0,2%	
Adelheidstraße Mitte-Nord	A-3	8.500	512,5	5,1%	0,0%	1,0%	36,25	13,5%	0,0%	0,2%	
Adelheidstraße Mitte-Süd	A-4	8.700	522,5	7,2%	0,0%	1,0%	40	17,6%	0,2%	0,2%	
Klosterstraße											
Klosterstraße West	K-1	3.000	182,5	0,7%	0,0%	1,0%	10	0,0%	0,0%	0,2%	
Klosterstraße Mitte	K-2	4.200	252,5	1,0%	0,0%	1,1%	17,5	0,8%	0,0%	0,2%	
Klosterstraße Ost	K-3	5.650	340	7,0%	0,0%	1,0%	23,75	14,4%	0,0%	0,1%	
Klosterstraße Ost -1	K-31	5.300	320	1,0%	0,0%	1,1%	20	3,9%	0,0%	0,2%	
Klosterstraße Ost -2	K-32	5.500	332,5	4,5%	0,0%	1,1%	22,5	10,2%	0,0%	0,1%	
Klosterstraße Ost -3	K-33	5.650	340	7,0%	0,0%	1,0%	23,75	14,5%	0,0%	0,1%	
Hauptstraße - Frankfurter Straße - Wiesbadener Straße											
Hauptstraße West	H-1	100	5	9,2%	0,0%	1,0%	2,5	21,6%	0,0%	0,0%	
Hauptstraße Ost	H-2	1.700	102,5	0,5%	0,0%	1,2%	7,5	3,0%	0,0%	0,1%	
Frankfurter Straße West	F-1	4.300	257,5	3,1%	0,0%	1,1%	17,5	8,5%	0,0%	0,2%	
Frankfurter Straße Ost	F-2	9.200	555	5,9%	0,0%	1,0%	40	13,9%	0,4%	0,2%	
Wiesbadener Straße	W-1	2.950	177,5	4,4%	0,0%	1,0%	12,5	5,6%	0,0%	0,2%	
Georg-Pingler-Straße											
Georg-Pingler-Straße Nord	G-1	600	35	1,7%	0,0%	1,0%	2,5	0,0%	0,0%	0,2%	
Georg-Pingler-Straße Mitte	G-2	1.000	60	2,0%	0,0%	1,2%	5	2,7%	0,0%	0,1%	
Georg-Pingler-Straße Süd	G-3	100	5	9,4%	0,0%	1,0%	2,5	15,7%	0,0%	0,0%	
Le-Cannet-Rocheville-Straße (B8)											
B8 West	B-1	18.800	1115	2,6%	0,4%	1,1%	120	4,3%	0,4%	0,1%	
B8 Ost	B-2	15.900	937,5	2,1%	0,4%	1,1%	112,5	3,4%	0,6%	0,1%	
Parkplätze, Tiefgaragen											
neue Tiefgarage "Stadtmitte"	P-1	1.600	97,5	0,0%	0,0%	1,1%	5	0,0%	0,0%	0,0%	
Parkplatz P2	P-2	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%	0,0%	
Tiefgarage "Stadtgalerie"	S-1	1.400	85	0,9%	0,2%	1,0%	5	16,1%	0,0%	0,2%	
Parkplatz Volksbank	V-1	150	10	0,0%	0,0%	1,0%	0	0,0%	0,0%	0,4%	
geplante Bushaltestelle "Stadtmitte"											
Zufahrt 1	Z-11	150	7,5	100,0%	0,0%	0,0%	1,25	100,0%	0,0%	0,0%	
Zufahrt 2	Z-12	200	12,5	100,0%	0,0%	0,0%	2,5	100,0%	0,0%	0,0%	
Ausfahrt	Z-2	350	20	100,0%	0,0%	0,0%	3,75	100,0%	0,0%	0,0%	