

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“

1. Gründe der Wahl der vorliegenden Pläne unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat am 13.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes K 69 „Am Hardtberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 10.04.2008 öffentlich bekannt gemacht. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – welche am 16.10.2014 beschlossen wurde – erfolgte in der Zeit vom 15.12.2014 bis einschließlich 31.01.2015. Die Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 17.12.2015, die ortsübliche Bekanntmachung am 08.01.2016 und die Auslegung fand in der Zeit vom 20.01.2016 bis einschließlich 26.02.2016 statt.

Die 1. erneute Offenlage wurde am 23.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, am 28.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 11.07.2016 bis einschließlich 29.07.2016 statt. Die 2. erneute Offenlage wurde am 14.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, am 23.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 01.11.2019 statt.

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Festsetzung von Gewerbe- und Wohnbauflächen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Ordnung im Plangebiet. Zudem sollen wertvolle Grünbestände in diesem Bereich durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an das Siedlungsgebiet der Kernstadt Königstein im Taunus an der Sodener Straße zwischen einem bestehenden Autohaus und der KVB-Klinik. Der Reg-FNP/ RPS 2010 weist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans K 69 „Am Hardtberg“ (sog. Messergelände) im westlichen Teilbereich entlang der Bundesstraßen B8 /B519 bzw. der Sodener Straße „Gemischte Bauflächen Bestand“ und „Gemischte Bauflächen Erweiterung“ (M) aus. Nach Osten folgen dann „Wohnbauflächen Bestand“ und „Wohnbauflächen Erweiterung“ (W). Im südlichen Teilbereich sind Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. Unter Bezug der raumordnerischen Zielvorgaben im Regionalplan Südhessen 2010 und dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben und Darstellungen der übergeordneten Planungsebenen.

Die Gründe der Standortwahl bestehen in dem Umstand, dass der Stadt Königstein im Taunus weder ausreichend große Flächen für die gewerbliche Nutzung als auch für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet in größerem Umfang zur Verfügung stehen. Die Standortwahl des Kindergartens wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen der Betrachtung mehrerer Alternativen eingehend geprüft. Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Standortalternativen hat sich der bevorzugte Standort im Bebauungsplangebiet als zielführend, geeignet und verfügbar erwiesen.

Die Stadt Königstein befürwortet grundsätzlich das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Stadt hat deshalb eine Studie zur Analyse von Innenentwicklungspotenzialen und Dichtewerten in Auftrag gegeben. Bearbeiter dieser Studie ist das Kompetenzzentrum Innenentwicklung in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Darmstadt sowie in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung.

Die Analyse soll auf folgende Aspekte abzielen:

- „Potenzialflächen“ für mögliche Innenentwicklungsmaßnahmen sollen generiert,
- vorhandene Dichtewerte im gesamten Stadtgebiet sollen untersucht,
- die Ergebnisse sollen im GIS der Stadt Königstein (GeoAS) erfasst werden.

Die Vorgehensweise wurde bei einem gemeinsamen Gespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

Die Innenentwicklungspotenzialflächen werden aufgrund der kleinteiligen und zeitaufwendigen Schließung von Baulücken im Innenbereich dem wachsenden Wohnungsdruck nicht gerecht. Die Stadt Königstein hat auch ein ureigenes Interesse, die Innenentwicklung mit Bedacht anzugehen: Königstein besitzt das Prädikat „Heilklimatischer Kurort“. Ein wesentliches Kriterium bei der Verleihung des Prädikats war der innerstädtische Grünbestand. Sollte dieser zugunsten der Devise „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ entscheidend reduziert werden, wäre das Prädikat zumindest in Gefahr, was keinesfalls im Sinne der Stadt wäre. Es wird anhand der o.g. Studie zu prüfen sein, inwieweit in die Grünbestände zugunsten der baulichen Entwicklung eingegriffen werden kann.

Die getroffene städtebauliche Lösung innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt alle Belange ausreichend. Insbesondere wird mit der jetzigen Planung vermieden, dass die bestehenden Wohngebiete nördlich des Geltungsbereichs zusätzlich belastet werden.

Als Alternative zur vorliegenden Bauleitplanung wäre lediglich der Verzicht auf die Ausweisung der hier in Rede stehenden Bauflächen in Erwägung zu ziehen gewesen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung, Vegetations- und faunistische Aufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wurden zusätzlich artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die wesentlichen Hinweise und Stellungnahmen können u.a. wie folgt zusammengefasst werden:

a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Schutzgebiete: Hinweis auf Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 434-025 für den Tiefbrunnen „Im Liederbachtal“, Schneidhain. Hinweise auf angrenzenden Schutz- und Bannwald. Betroffenheit von weiteren Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete: Betroffenheit von FFH-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Biotop, Pflanzen und Tiere: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, artenschutzfachliche Bewertung entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens, Hinweise auf fehlende Daten bei der artenschutzrechtlichen Bestandserfassung.
- Boden, Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Bedeutung des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Landschaft, Landschaftsbild: Beschreibung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie von Maßnahmen zur Eingliederung in das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Schutzgüter – Wechselwirkungen: Hinweise auf Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser und Pflanzen sowie Tiere.
- Biologische Vielfalt: Bestimmung der Begrifflichkeit, Feststellung einer nur mittleren Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Mensch: Bewertung des Naherholungspotenzials.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht bekannt.

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring) unter Verweis auf den Fachbeitrag Artenschutz (2015, s.u.).

b) Umweltrelevante Stellungnahmen aus den bisher durchgeführten Verfahrensschritten

- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Hinweise zu den Themen Artenschutz und geschützte Tierarten, Eingriffskompensation, Grünflächen, Lärm und Schallschutz, Anregung zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Schutzgut Mensch sowie zum Umgang mit Wasser, Luft, Boden, Klima und Streuobstwiesen, zu Flächeninanspruchnahme, Privatgärten, Dachbegrünungen, Terrassierungen und Aufschüttungen und Luftschadstoffen.

- Regierungspräsidium Darmstadt

Hinweise zu den Themen Walderhaltung, Waldumwandlung und Waldrodung, Grundwasser, Bodenschutz, Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima.

- Regionalverband FrankfurtRheinMain

Hinweise zu den Themen Strategische Umweltprüfung sowie zur umweltbezogenen Konfliktanalyse.

- Hochtaunuskreis

Hinweise zu den Themen Eingriffskompensation (naturschutzrechtlicher Ausgleich), Belange der Landwirtschaft und des Forstes, Wasser, Untersuchung der Fauna sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen, Biotopschutz, Prüfung Betroffenheit FFH-Gebiete, Dachbegrünung, Betroffenheit Biotope, Neuinanspruchnahme von Flächen, Baumbestand, Lärmschutz.

- Abwasserverband Main-Taunus

Hinweise zu den Themen Wasser, Boden, Versickerung, Zisternen, Dachbegrünung.

- Hessenforst

Hinweise zu den Themen Einstufung Gehölzstreifen an Sodener Straße, Einstufung Waldflächen, Dachsbauten, Eingriffskompensation.

- Deutscher Wetterdienst

Hinweise zu den Themen Klima, Kaltluftschneisen, Lokalklima und Kaltluftflüsse.

- BUND

Hinweise zu den Themen Bäume und Baumschutz, Pflanzgebote, Bannwald, FFH-Gebiete, Umfang des Artenschutzbeitrags und der faunistischen Erfassung, Eingriffskompensation und geplante Ausgleichsflächen, Gartengestaltung, Wasser, Boden, bestehende Grünflächen, Dachbegrünung, Abgrabungen, Flächenversiegelung, Klimaschutz, Verkehrsauswirkungen, Lärm- und Lichtemissionen.

- Stadtwerke Königstein

Hinweise zu den Themen Trink- und Abwasser und verkehrliche Erschließung.

- NRM Netzdienste Rhein-Main

Hinweise zum Thema Baumstandorte und Versorgung (Gas).

- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt

Hinweise zum Thema Verkehrliche Erschließung.

c) Weitere umweltrelevante Informationen

- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Bestandsplan:

Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich Biotoptypen, Bewertung nach Kompensationsverordnung vor und voraussichtlich nach der baulichen Entwicklung gemäß Bebauungsplan.

- Verkehrsgutachten:

Untersuchung der voraussichtlichen verkehrlichen Auswirkungen der Planung im Bereich des Knotens der geplanten Erschließungsstraße und der Sodener Straße (B8) sowie Maßnahmenempfehlungen.

- Schallgutachten:

Ermittlung und Bewertung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe.

- Fachbeitrag Artenschutz (2015):

Untersuchung zur Bewertung des Vorkommens und der Betroffenheit der Artengruppen Säugetiere, Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Totholzkäfer inkl. Konfliktanalyse und Monitoringkonzept.

- Faunistische Erfassung 2014:

Weitergehende Untersuchung zur Bewertung des Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen, Haselmaus, Totholzkäfer.

- Faunistische Erfassung 2016:

Ergänzung zur Untersuchung 2014. Weitergehende Untersuchung zur Bewertung des Vorkommens von Tagfaltern, Heuschrecken, Hornissen, Schwebfliegen und Wildbienen.

- Faunistisches Gutachten zur Aktualität der Bestandserfassungen (2019):

Überprüfung der Erfassungen von 2014 und 2016 im Hinblick auf Fledermäuse, Vögel und artenschutzrechtlich relevante Biotope.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Öffentlichkeit zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (Auswertung der Stellungnahmen) verwiesen.

Königstein im Taunus, Mai 2020