

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 73

„Friedrich-Bender-Straße/ Schwarzer Weg“

Begründung

Inhalt

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen	3
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung	3
2. Planungsvorhaben	4
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Vorhandene Nutzung	4
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/örtliche Bauvorschriften	5
3.3 Verkehrsflächen	7
3.4 Ver- und Entsorgung	7
3.5 Berücksichtigung von Natur und Landschaft.....	8
3.6 Oberflächengewässer	8
4. Hinweise.....	8
4.1 Baudenkmal - Bodendenkmalpflege	8
4.2 Bodenordnung.....	9
4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen	9
4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG	9
5. Allgemeine Rechtgrundlagen	10

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen

Es wurden in der jüngeren Vergangenheit durch einzelne Hausbesitzer Erweiterungswünsche artikuliert. Bei einer Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB können in diesem Bebauungszusammenhang durch die Heterogenität der Gebäudetypen auf kleinem Raum vielfältige Beispiele für Extremwerte einiger städtebaulicher Parameter herangezogen werden, was zu einer unerwünscht starken Verdichtung an dieser Stelle führen kann. Vollflächige Aufstockungen der eingeschossigen Bauten auf der Südseite der Friedrich-Bender-Straße würden beispielsweise sehr hohe Gesamtgeschossflächen generieren, da sie bereits jetzt hohe überbaute Grundflächen aufweisen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, hohen Verdichtungen entgegenzusteuern und die stadtplanerische Ordnung und Funktionsfähigkeit des Quartiers zu sichern.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 04.09.2013 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.07.2015 beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.09.2015- einschließlich 19.10.2015 durchzuführen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.07.2016 beschlossen die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 durchzuführen. In der Sitzung am 15.12.2016 wurde eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 4a BauGB beschlossen. Diese wurde vom 09.01.2017- einschließlich 10.02.2017 durchgeführt.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Abgesehen von einer potenziellen Entwicklungsfläche auf dem Grundstück Schwarzer Weg 4 ist das Plangebiet vollständig bebaut. In diesem Quartier und dessen Umgebung stoßen allerdings Gruppen höchst unterschiedlicher Haustypen aufeinander, welche zum Teil extreme städtebauliche Einzelparameter aufweisen. So zeichnen sich beispielsweise die Gebäude auf der Südseite der Friedrich-Bender-Straße, durch optisch eingeschossige Bauweise, aber eine große Grundfläche und hohe Grundstücksausnutzung aus. Im Bereich Hainerbergweg ist die vorhandene GRZ zwar niedriger, dafür sind hier straßenseitig zum Teil zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss wahrnehmbar und es gibt ein großes Mehrfamilienhaus, sowie kleinere Mehrfamilienhäuser im weiteren Straßenverlauf außerhalb des Geltungsbereiches.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 73 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ befindet sich südlich der Innenstadt von Königstein. Er wird begrenzt durch den Hainerbergweg, das übrige KVB-Gelände im Südwesten, den Schwarzen Weg und den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans K 54 „ehemals GdED“. In diesem Bereich wird die bestehende Bebauung der Südseite des Hainerbergwegs, der Friedrich-Bender-Straße und des privaten Seitenstiches des Schwarzen Weges überplant. Topografisch ist an dieser Stelle eine starke Hanglage vorherrschend, das Gelände fällt von Süden nach Norden und Nordwesten deutlich ab.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 2 ha. Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“:

23/2, 23/4, 23/6, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 23/15, 23/16, 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 23/27, 23/28, 23/29, 23/30, 23/31, 23/32, 23/33, 23/34, 23/35, 23/36, 23/37, 23/38, 23/39, 23/40, 23/41, 23/42, 23/43, 23/44, 23/45, 23/46, 23/47, 23/48, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 28/1, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 31/1, 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/9, 32/10, 75/13, 76/3 in Flur 9 der Gemarkung Königstein.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche in einem bereits bebauten Gebiet dar.

2. 3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Kennzeichnend sind die einheitlichen Flachdachwohnhäuser in der Friedrich-Bender-Straße, welche hangseitig ein Geschoss und talseitig zwei Geschosse aufweisen. Der an der südlichen Straßenseite vorherrschende Gebäudetyp zeichnet sich zudem durch eine große Grundfläche aus. Bemerkenswert sind zudem die Flachdachdoppelhäuser im Hainerbergweg 17/17a, 19/19a und 21/21a, welche hintereinander liegende Wohneinheiten aufweisen, sowie das gebietsuntypische große Mehrfamilienwohnhaus Hainerbergweg 5/5a an der Ecke Hainerbergweg / Schwarzer Weg.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Bereiche WA 1 bis WA 8.

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. GRZ
2. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 – Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Kanaldeckels (s. Planzeichnung) des Hainerbergwegs
- Dachform : 30°(Zeltdach, Pultdach oder Satteldach)
- Mindestgrundstücksgröße: 650m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 2 – Gebiet:

- GRZ 0,25
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Kanaldeckels (s. Planzeichnung) des Hainerbergwegs
- Dachform : 30°(Zeltdach, Pultdach oder Satteldach)
- Mindestgrundstücksgröße: 600m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 3 – Gebiet:

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 10,6 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Kanaldeckels (s. Planzeichnung) des Hainerbergwegs
- Dachform : Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 280m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser /Doppelhaus

WA 4 – Gebiet

- GRZ 0,4

- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Kanaldeckels (s. Planzeichnung) des Hainerbergwegs
- Dachform : Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 260m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser/Doppelhaus

WA 5 – Gebiet

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 3,5 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Kanaldeckels (s. Planzeichnung) der Friedrich-Bender-Straße
- Dachform : Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 400m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 6 – Gebiet

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Kanaldeckels (s. Planzeichnung) der Friedrich-Bender-Straße
- Dachform : Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 500m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 7 – Gebiet

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Höhe der baulichen Anlagen Bergseite, Talseite max. 9,00 m (bei geneigtem Dach/ Firsthöhe) und 8,00 m (bei Flachdach/Attikahöhe). Als Referenzpunkt sind die Höhenkoten der Kanaldeckel, wie angegeben, heranzuziehen.
- Dachform : 15°(Zeltdach, Pulldach oder Satteldach) und Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 400m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 8 – Gebiet

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 10,6 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Kanaldeckels (s. Planzeichnung) des Hainerbergwegs
- Dachform : 30°(Zeltdach, Pulldach oder Satteldach)
- Mindestgrundstücksgröße: 500m²
- Offene Bauweise

- Einzelhäuser

Die jeweilig festgesetzte Gebäudehöhe der einzelnen Teilbereiche ergibt sich aus den Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung, die gesichert werden soll.

In den Teilgebieten ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Bei einem Doppelhaus gilt die Doppelhaushälfte als Gebäude. Als Ausnahme kann eine zusätzliche Wohneinheit bis max. 60m² Gesamtfläche in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.

Dachterrassen auf den Hauptgebäuden sind in allen Teilbereichen unzulässig.

Für den Bereich des Schwarzen Weges (Privatweg) werden abweichende Festsetzungen getroffen. In diesem Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die max. Gebäudehöhe wird auf 9,00 m (bei geneigtem Dach/ Firsthöhe) und 8,00 m (bei Flachdach/ Attikahöhe) über dem Schwarzen Weg (Privatweg) festgesetzt. In diesem Teilgebiet sind außerdem Flachdach auch Zeltdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 15 ° zulässig. Es werden in diesem Teilgebiet andere Festsetzungen getroffen, weil sich der Bestand schon abweichend zu den anderen Teilgebieten darstellt und weil ein Übergang von der massiveren Bebauung im angrenzenden Bebauungsplangebiet K54 „ehemals GdEd“ zum Geltungsbereich des Bebauungsplan K 73 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ geschaffen werden soll. Um eine weitere Verdichtung auf den Grundstücken entgegen zu wirken, wurden die Textfestsetzungen um Mindestgrundstücksgrößen und Baufenster ergänzt.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über den Hainerbergweg, welcher an der Wiesbadener Straße (B 455) beginnt und im weiteren Verlauf als Sackgasse endet. An der nördlichen Spitze des Plangebietes zweigt der Schwarze Weg ab, welcher die Friedrich-Bender-Straße und den Privatstraßenstich erschließt. Im weiteren Verlauf wird der Schwarze Weg in südöstlicher Richtung als notbefahrbarer Fuß- und Radweg, welcher für den Kfz-Verkehr gesperrt ist, zum Baugebiet K 54 „ehemals GdED“ und zur Sodener Straße (B8) / KVB-Klinik weitergeführt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die öffentliche Erschließungsanlage zur Wasserversorgung im Privatweg (Schwarzer Weg) sowie in der Friedrich-Bender-Straße bereits vorhanden. Im angrenzenden Bereich Hainerbergweg und Schwarzer Weg sind ebenfalls Erschließungsanlagen zur Wasserversorgung vorhanden. Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist somit ausreichend gesichert.

Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2007 stehen in der äußeren und inneren Erschließung zum Geltungsbereich 48m³/h (=800l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Erschließungsanlage im Hainerbergweg und in der Straße Schwarzer Weg und weiter in die Wiesbadener Straße und von dort über die Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus in die Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen.

Die vorhandenen Anlagen entwässern im Mischsystem.

Die öffentlichen Kanäle im Hainerbergweg und in der Wiesbadener Straße wurden 2006 bzw. 1996 erneuert und den Erfordernissen angepasst.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist flächendeckend vorhanden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage „TB im Liederbachtal“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1989 (StAnz.31/1989, S. 1607 ff) für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.

3.5 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden insofern keine separaten Umweltprüfungen erforderlich.

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

Vorsorglich sollen jedoch nichtüberbaute Flächen, mindestens zu 50 %, als Grünflächen angelegt werden. Als Bepflanzung sollen autochone Laubbäume, Sträucher, oder hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

3.6 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht tangiert.

4. Hinweise

4.1 Baudenkmal - Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es auch keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler. Dennoch ist nicht

auszuschließen, dass bei Neubauvorhaben im Plangebiet noch Bodendenkmäler erhalten sind. Gemäß § 15 und 16 DSchG ist bei Erdarbeiten auf Bodenfunde zu achten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Hochtaunuskreis als untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.2 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB ist nicht erforderlich.

4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen

Erdaushub:

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 angelieferten Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial“ vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet - im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

Bodenschutz:

Humoser Oberboden (Mutterboden), 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 Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

Altablagerungen

Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte geführt:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
434.005.020-000.111	Hainerbergweg 15	Adam Kroth Möbeltransport
434.005.020-000.115	Hainerbergweg 23	Dr. Müller, Zahntechnisches Labor

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei beiden Flächen bisher nicht bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst.

5. Allgemeine Rechtgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Asylverfahrensbeschleunigungsg v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenstadtentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die von den Festsetzungen der einzelnen Satzungen abweichen. Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.