Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 76
„Limburger Straße II“

B E G R Ü N D U N G

03. Dezember 2021

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Dipl.-Ing. S. Oberheidt

PlanungsbüroKoch
www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Geltungsbereich ... 3

2. Bestand ... 3

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 4

4. Planungsrechtliche Grundlagen ... 5
   - 4.1 Regionalplanung ... 5
   - 4.2 Flächennutzungsplan ... 6
   - 4.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
   - 4.4 Informelle Planungen ... 6
   - 4.5 Schutzgebiete ... 6
   - 4.6 Immissionsschutz ... 6
   - 4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 7
   - 4.8 Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bodenschutz ... 7

5. Planverfahren ... 9
   - 5.1 Verfahrensstand ... 9

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen ... 10
   - 6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung ... 10
   - 6.2 Festsetzungen nach Landesrecht ... 13

7. Naturschutz und Landschaftspflege ... 18

8. Erschließung ... 19
   - 8.1 Verkehr ... 19
   - 8.2 Ver- und Entsorgung ... 20

9. Flächenbilanz ... 22

Teil A

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Stadt Königstein im Taunus. Die Fläche grenzt im Osten an die Bundesstraße 8 Le-Cannet-Rocheville-Straße und verläuft dann weiter über die Georg-Pingler-Straße. Im Süden wird die Fläche von der Klosterstraße und im Westen von der Herzog-Adolph-Straße begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft über die Theresenstraße und die Limburger Straße. Er umfasst in der Gemarkung Königstein mit einer Größe von ca. 75.120 m² folgende Flurstücke:

Flur	Flurstücke
4	146/13,146/38
5	3/29, 3/30, 3/35, 3/38, 3/39, 3/40, 3/41, 3/42, 3/43, 3/44, 3/45, 13/26, 21/2, 21/3, 26/2, 26/4, 26/8, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/18, 26/19, 26/17, 26/20, 28/1, 47/44, 47/49, 56/7, 56/8, 56/9, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 59/1, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 63/3, 64/2, 64/3, 67, 93/1, 98/3, 69/1, 74/4, 75/3, 76/3, 77/1, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 80/2, 80/4, 81, 82, 85/4, 87/2, 88/1, 93/2, 98/1, 98/2, 99/4, 99/6, 99/12, 99/13, 99/15, 99/16, 99/17, 99/18, 99/19, 99/20, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 103/1, 103/3, 103/8, 103/9, 109/17
13	1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 2/3, 3/2, 3/4, 3/5, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 5/2, 5/3, 5/4, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 8/3, 9/1, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 12/1, 17/1, 19/1, 20, 21/1, 21/2, 21/3, 24/1, 24/2, 27/1, 27/2, 27/4, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 36/2, 87, 89/3, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/6, 92/7, 92/9, 92/10, 92/11, 92/12, 92/13, 92/14, 92/15, 92/16, 218/7, 237/2

2. Bestand

Das Plangebiet zeichnet sich als kleinstädtisches Mischgebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsstrukturen vermischt mit Wohnen ab. Der Gebäudebestand ist insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes durch Geschosswohnbau geprägt, während der südliche Bereich entlang der Georg-Pingler-Straße vermehrt durch Einfamilienhäuser im Villenstil auf verhältnismäßig großen Grundstücken gekennzeichnet ist. Soziale Infrastruktur lässt sich unter anderem in Form des Katholischen Pfarramts St. Marien, des Katholischen Kindergartens, einer Altenwohnanlage oder dem Sitz des Caritasverbands für den Bezirk Hochtaunus e.V. vorfinden. Die Bebauung entlang der Limburger Straße besteht aus Einzelbauten, die zum Teil noch aus der Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) stammen und teilweise umgebaut sind. Die Gebäude an der Limburger Straße 1 a und 22 sind als Kulturdenkmal ausgewiesen. Entlang der B 8 befinden sich große Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5-Geschossen. Außerdem befindet sich im Gebiet an der Limburger Straße 28 a eine Schreinerei, die Bestandsschutz genießt, sich jedoch aufgrund der Lage mit angrenzender schützenswerter Wohnbebauung nur unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen entwickeln darf. Die Wirtschaftsstruktur im Gebiet ist insbesondere durch (kleinflächigen) Einzelhandel und vielzählige Gastronomiebetriebe geprägt.

Als Grünfläche ist die sich im südwestlichen Teil befindliche kleine Parkanlage (Hubert-Faßbender-Anlage) aufzuführen, in der sich ein weiteres Kulturdenkmal befindet. Des Weiteren befindet sich eine kleinere Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Limburger Straße Theresenstraße, welche der Standort eines Kulturdenkmals für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges ist. Darüber hinaus ist im ganzen Gebiet ein Baumbestand vorzufinden, wobei dieser im südlichen Teil konzentrierter auftritt. Durch das Gebiet verlaufen mit dem Höhenbach im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes und mit dem Reichenbach im westlichen Teil sowie dem Farnbach im nördlichen Teil drei kleinere Fließgewässer. Die Topographie ist durch den Taunus, als Teil des Mittelgebirges, geprägt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Gebiet bestehen derzeit zwei Bebauungspläne, die sich jeweils auf ein Teilgebiet des gesamten Plangebietes beziehen. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „K 48 Limburger Straße“, mit dem Geltungsbereich östlich der Limburger Straße aus dem Jahre 2005, wurde ein Teilgebiet teilweise als Mischgebiet und teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Teilbereich, welcher in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „K 56 Innenstadt Königstein im Taunus“, mit dem Geltungsbereich westlich der Limburger Straße aus dem Jahre 1997 erfasst ist, wurde als Mischgebiet ausgewiesen. Die beiden Bebauungspläne sind mittlerweile veraltet und in vielen Belangen überholt. Das Gebiet hat sich städtebaulich weiterentwickelt, so dass der vorhandene Bestand in keinem der vorliegenden Pläne widergespiegelt wird. Zentrumsnahe Bereiche in der Innenstadt unterliegen einem sehr schnellen Wandel, der nur durch eine gezielte Steuerung mittels einer Bauleitplanung in geordneten Bahnen verlaufen kann. Daher soll ein neuer Bebauungsplan als Instrument zur Steuerung der Entwicklungen auf den Weg gebracht werden.

Zu den Zielen des Bebauungsplans K 76 „Limburger Straße II“ gehört somit die Sicherung der im Bestand vorhandenen Bebauung sowie der Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung. Zu diesem Zweck werden in den Bebauungsplan neue Baufenster aufgenommen, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten.

Diese neuen Baufelder sollen am nördlichen Ende der Georg-Pingler-Straße und zwischen Limburger Straße und Georg-Pingler-Straße in der Nähe des Brunnens sowie westlich der Limburger Straße 8 c, anschließend an die Fläche für den Gemeinbedarf, umgesetzt werden. Insgesamt entstehen so fünf neue Baufenster. Zudem wird das Baufenster der Georg-Pingler-Straße Hausnummer 15 bis 23 und Limburger Straße 8c wird durch ein weiteres Baufenster in Richtung Nordosten ergänzt, so dass an den dort bestehenden Gebäuden ein eingeschossiger Anbau ermöglicht wird. Durch diese Planungen kann der knappe Flächenbestand im Innenstadtareal der Stadt Königstein optimal ausgenutzt, die für diese Lage sehr großzügigen Grundstücksgrößen einem passenderen Auslastungsgrad hinsichtlich ihrer Bebauung zugeführt und weiterer Wohnraum geschaffen werden. Die Frage der Erschließung ist in Eigenverantwortung der Bauherren zu klären und muss durch diese gesichert werden.
Ein weiteres Ziel ist die Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße. Die bisherigen Bebauungspläne haben nur wenig bis keine Aussagen zur Gastronomie getroffen. Insofern ist eine Neuregelung notwendig geworden. An der Limburger Straße haben sich neben einigen Restaurants mit teilweise internationalem Angebot auch Schnellimbisse angesiedelt. Es gilt nun ein differenziertes Angebot angrenzend an die Limburger Straße zu etablieren und Einschränkungen aus vorherigen Bebauungsplänen, die die Wohnnutzung stärken sollten, in Teilen rückgängig zu machen. Im Mischgebiet besteht die Vorgabe, dass eine Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung jeweils zur Hälfte im Gebiet vertreten sein sollen. Im Urbanen Gebiet dagegen gibt es eine solche Vorgabe nicht, die Nutzungsmischung muss hier nicht gleichgewichtig sein. Es wird daher zur Förderung der Gastronomie festgesetzt, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. In den Gebäuden, die direkt an die Limburger Straße angrenzen, soll daher im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden. Für die oberen Geschosse und die Flächen,

die nicht direkt an der Limburger Straße liegen, entspricht eine Wohnnutzung dem umliegenden Gebietscharakter und ist daher förderlich.

Der aktuell bestehende Bebauungsplan K 48 „Limburger Straße“ sowie ein Teil des einfachen Bebauungsplans K 56 „Mischgebiet Innenstadt“ gehen in den neuaufzustellenden Bebauungsplan K 76 „Limburger Straße II“ auf. Zudem werden planungsrechtliche Lücken zwischen den bestehenden Bebauungsplänen überplant.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplanung

Die Stadt Königstein im Taunus liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain, in dem Königstein liegt, existiert ein Regionaler Flächennutzungsplan von 2010, der zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk bildet.

Im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) ist die Fläche östlich der Limburger Straße entlang der Straße als „Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie anschließend als „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Die Flächen westlich der Limburger Straße sind als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Grünfläche-Parkanlage“ dargestellt. Die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entsprechen weitestgehend den tatsächlichen Gegebenheiten, an denen sich der zukünftige Bebauungsplan orientiert. Die Planung stimmt daher mit den Zielen des Regionalplans überein und es liegen nur geringfügige Abweichungen davon vor, die keine nennenswerten Auswirkungen hervorrufen.

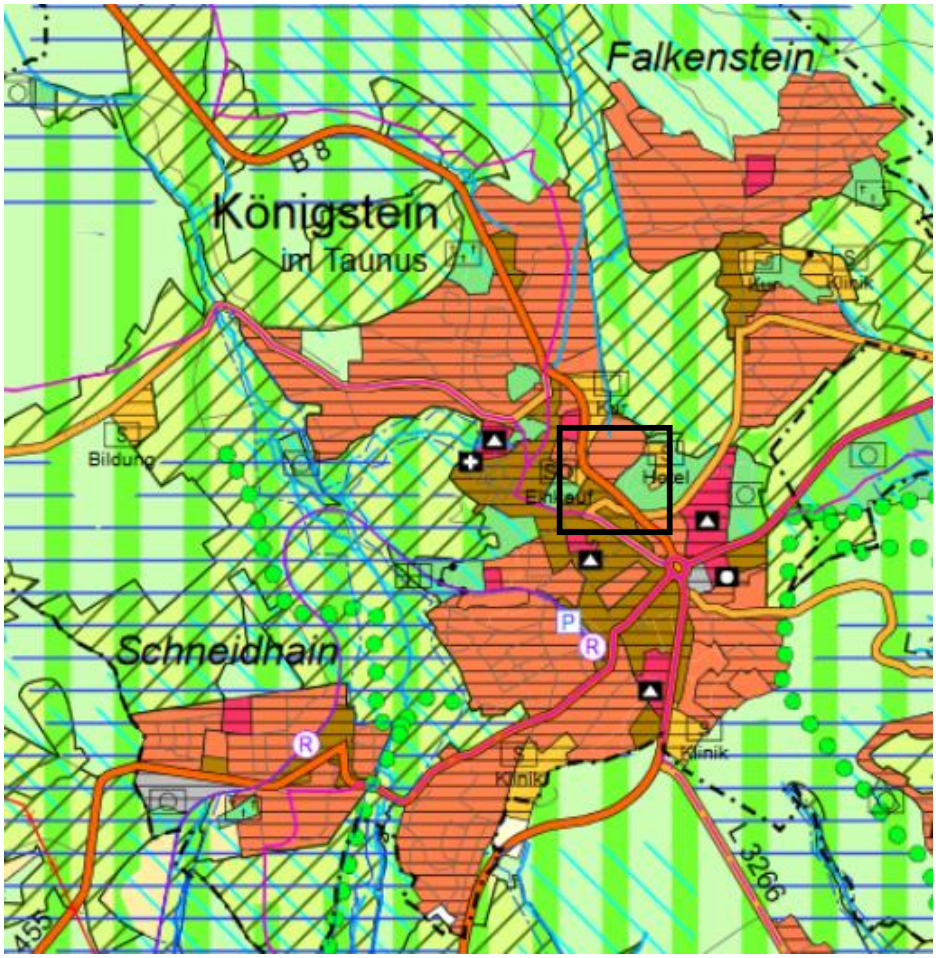

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, unmaßstäblich

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

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Königstein verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die vorbereitende Bauleitplanung existiert in Form des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Ausführungen dazu sind dem vorherigen Kapitel 4.1 zu entnehmen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet liegen bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor, welche sich jeweils nur auf Teilgebiete des Gesamtgebietes beziehen. Dies sind die Bebauungspläne K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“ aus dem Jahre 1997 und K 48 „Limburger Straße“ aus dem Jahre 2005.

Teile des Bebauungsplan K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“ umfassen den Bereich westlich der Limburger Straße. Für diesen Bereich ist ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage und sonstige öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Der Bebauungsplan K 48 „Limburger Straße“ umfasst den Bereich östlich der Limburger Straße. Für diesen Bereich sind größtenteils Mischgebiete aber auch Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

4.4 Informelle Planungen

Es liegen keine informellen Planungen für das Plangebiet vor.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem im Sinne des § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturpark (hier: Naturpark „Hochtaunus“). Allerdings ergeben sich durch die zugehörige Satzung keinerlei reglementierende Fakten, welchen Einfluss auf die Ausweisung/Umsetzung des Bebauungsplans hätten.

Der Mammutbaum in der Hubert-Faßbender-Anlage ist als Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG ein geschützter Teil von Natur und Landschaft.

Weitere naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) befinden sich nicht im Plangebiet. Auch geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura- 2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a.“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten.

4.6 Immissionsschutz

Das Gebiet befindet sich größtenteils im Bestand und in direkter Nachbarschaft zur Bundesstraße 8 (Le-Cannet- Rocheville- Straße) sowie der in Teilen stark befahrenen Limburger Straße. Durch diese Nähe zur Bundesstraße und der Lage im Innenstadtbereich der Stadt Königstein kann eine Bündelung der Emissionsquellen an diesem Standort erreicht werden.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude an der Herzog-Adolph-Straße 1 a, eine Apotheke aus dem Baujahr 1912, und 22, ein 1901 errichtetes Wohnhaus, sind als Kulturdenkmal ausgewiesen. Ein weiteres Kulturdenkmal befindet sich in der Hubert-Faßbender-Anlage. Es handelt sich dabei um ein Ehrenmal für die Opfer des Ersten und des Zweiten Weltkrieges. Außerdem liegt in einer kleineren Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Limburger Straße/Theresenstraße ein Kulturdenkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges, welches 1878 geschaffen wurde und sich seit 1912 am jetzigen Standort befindet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, die unter https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/ abrufbar ist, verwiesen.
Alle Maßnahmen an den genannten Denkmälern oder in deren direkter Umgebung sind genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde als erster Ansprechpartner.

Es wird daraufhin hingewiesen, 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-hessenArchäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt 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.

4.8 Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. In der hessischen Altflächendatei sind nach Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt zehn Datenbankeinträge für das Plangebiet vorhanden. Bei den vier Flächen mit Anfangsverdacht wurde dieser nicht bestätigt. Folgende Altlastenstandorte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb	Betriebszeitraum	WZ-Klasse
434.005.020-000.100	Limburger Straße 12 a	Spedition (1*)	1992 - ?	4
434.005.020-000.129	Limburger Straße 22	Schreinerei	1952 - 1960	3
434.005.020-000. 066	Limburger Straße 26	Ehem. städt. Bauhof Buchdruckerei	1948 – 1992 1948 - 1965	5, Anfangsverdacht
434.005.020.-000.056	Limburger Straße 10			5, Sanierung abgeschlossen
434.005.020-000.089	Limburger Straße 18			4
434.005.020-000.104	Limburger Straße 1 a			1, Anfangsverdacht
434.005.020-000.121	Herzog-Adolf-Straße 2			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.135	Limburger Straße 3			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.145	Theresenstraße 13			3
434.005.020-000.218	Limburger Straße 2			3
434.005.020-000.175	Limburger Straße 30			2, Anfangsverdacht nicht bestätigt

1* (ob die Wartung vor Ort stattfand ist nicht bekannt)

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen 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.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

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 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 - im Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

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.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises erforderlich.

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.

5. Planverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Dazu gehen der aktuell bestehende Bebauungsplan K 48 „Limburger Straße“ sowie ein Teil des einfachen Bebauungsplanes K 56 „Mischgebiet Innenstadt“ in den neuaufzustellenden Bebauungsplan auf. Die überplante Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung innerstädtischer Baulandpotentiale soll für diese Fläche eine Nachverdichtung, die Neuregelung der Gastronomieflächen im Bereich Limburger Straße sowie die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung erfolgen. Mit der Planung wird eine Anpassung an die aktuell gewünschte städtebauliche Entwicklung angestrebt und ein Beitrag zur Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang geleistet. Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete. Da eine neuversiegelte Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 23.08.2018 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 27.09.2018.

Da es sich hauptsächlich um eine Sicherung des Bestandes und geringfügige Nachverdichtungen handelt, wird der Plangegenstand als wenig komplex angesehen und es besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als die in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestdauer. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 03.08.2020 bis 04.09.2020, Bekanntgemacht: 18.07.2020.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 03.08.2020 bis 04.09.2020.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 4a (3) BauGB: 28.06.2021 bis 30.07.2021, Bekanntgemacht: 19.06.2021.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 28.06.2021 bis 30.07.2021.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 11.11.2021.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung sollen ein rechtskräftiger Bebauungsplan und Teile eines weiteren rechtskräftigen Bebauungsplanes, die veraltet sind, zusammengeführt werden, so dass der tatsächlich vorhandene Bestand baurechtlich gesichert wird und eine gesunde Nachverdichtung mit Förderung der Gastronomie erreicht werden kann. Die Festsetzungen orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen K 48 und K 56 sowie den vorhandenen Gegebenheiten. Auf diese Weise soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanes rechtlich festgehalten werden.

6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und der geplanten Nachverdichtung. Das Planungsgebiet wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO westlich der Limburger Straße und als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO östlich der Limburger Straße festgesetzt. Außerdem entstehen eine Fläche für den Gemeinbedarf, die sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie das katholische Pfarramt, den Sitz der Caritas und städtischen Wohnbau umfasst, und drei öffentliche Grünflächen im Bereich des Kulturdenkmals, des Brunnens und der Parkanlage.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6 (2) BauNVO. Die in § 6 Abs. 2 Nr.6, 7, 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten). Die Ausnahme unter Absatz 3 wird nicht zugelassen, um ein problemloses Einfügen in die bestehende umliegende Bebauung zu gewährleisten.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6a (2) BauNVO, die Ausnahmen aus § 6a (3) BauNVO sind unzulässig, um einen Anschluss an die umliegende bestehende Bebauung zu finden und die Wohnfunktion zu stärken. Wegen der vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Lage werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund des hohen Platzbedarfes von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, welcher im Plangebiet nicht zur Verfügung steht, werden diese ebenfalls ausgeschlossen. Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann gemäß § 6a (4) Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist. Zur Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße wird für die Gebäude, die direkt an die Limburger Straße angrenzen im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind dem sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße eine gute Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine bestmögliche Anpassung an die umliegende Bebauung ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Obergrenzen bei der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung in dem Mischgebiet und dem urbanen Gebiet wesentlich bestimmt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Königstein am Taunus und soll planungsrechtliche Lücken zwischen den bestehenden Bebauungsplänen schließen. Unter dem Grundsatz der Nachverdichtung sollen neu ausgewiesene Bauplätze in den umliegenden Gebäudestand integriert werden. Entsprechend der bereits bestehenden Bebauung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 im Mischgebiet sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 im Urbanen Gebiet festgesetzt. Ausnahmen von dieser festgesetzten GFZ sind den Planeinträgen zu entnehmen. Die Geschossigkeit wird im Bestand wie bestehend festgesetzt. Für die neuen Baufenster wird die Geschossigkeit entsprechend der umliegenden Bebauung gewählt, so dass sich die Nachverdichtungsflächen in das Gesamtbild einfügen. In dem neuen Baufenster der Georg-Pingler-Straße Hausnummer 15 bis 23 und Limburger Straße 8c in Richtung Nordosten wird nur ein an den dort bestehenden Gebäuden anschließender eingeschossiger Anbau ermöglicht, da hier durch die geringe Grundstückstiefe der betroffenen Grundstücke nicht alle Grundstücke mit einem eigenen zweiten Baufenster versehen werden können. Um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten, wurde daher für alle Grundstücke ein erweitertes Baufenster in gleichem Ausmaß angesetzt. Unter der Würdigung der topographischen Gegebenheiten und der Anforderung an das gesunde Wohnen hinsichtlich der Belüftung und Belichtung, wird lediglich ein eingeschossiger Anbau als zielführend gesehen.

Eine Überschreitung der im Baufenster angegebenen max. Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei ist zulässig, wenn durch einen zulässigen Anbau am Kellergeschoss dieses zum Vollgeschoss wird. Eine Überschreitung bzw. Erhöhung der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe für die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosszahl ist nicht zulässig.

Als Firsthöhe sind im Mischgebiet und im Urbanen Gebiet maximal 4,00 m gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum höchsten Punkt des Daches zulässig. Als Traufhöhe gilt für das Mischgebiet und das Urbane Gebiet bei 2 Geschossen eine Höhe von 7,5 m, bei 3 Geschossen eine Höhe von 10,5 m, bei 4 Geschossen eine Höhe von 13,5 m und bei 5 Geschossen eine Höhe von 16,5 m als Maximum. Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.
Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist das vorhandene Gelände. Die Traufhöhe wird vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut gemessen.

Für das Mischgebiet und das urbane Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, dies entspricht dem Charakter der dortigen Ortslage und ermöglicht ausreichende Gebäudegrößen und Flexibilität.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen sichergestellt. Dabei werden die Baufenster so festgesetzt, dass eine Möglichkeit für geringfügige Erweiterungen gegeben ist.

Die Baugrenzen werden mit etwas Spielraum um die bestehenden Gebäude angelegt, was in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung zu einer guten Ausnutzbarkeit und Dispositionsfreiheit der Grundstücke beiträgt. Zur Förderung der Gastronomie dürfen die Baugrenzen im Bereich der Limburger Straße 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14, 16 und 18 ausnahmsweise mit erdgeschossigen Terrassen für Außengastronomie bis zum öffentlichen Gehweg überschritten werden.

Im Mischgebiet und Urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO, in Höhe von 50 % zulässig.

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30% Fugenanteil), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Die standortgerechten Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen, der privaten Gärten und Grünflächen sowie der Straßenverkehrsflächen sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung gelten uneingeschränkt.

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

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

Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (siehe hierzu die Auswahlliste zur Fassadenbegrünung).

Passiver Schallschutz

Für schutzbedürftige Räume an Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. wesentlich baulich geändert werden, ist ein passiver Schallschutz vorzusehen.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. K 76 „Limburger Straße II“ sind insbesondere entlang der Bundesstraße 8 erhöhten Straßenverkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Diese sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 3086 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 22.12.2020 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt.
Ohne gesonderten Einzelnachweis sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Abhängigkeit von der Raumart zu berechnen. Hierbei sind entlang der Baugrenzen in Abhängigkeit von deren Lage die in der Anlage 6 des Gutachtens farblich markierten Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel La heranzuziehen:

siehe Anlage 6, lila Kennzeichnung: LPB VI bzw. La = 80 dB(A)
siehe Anlage 6, rote Kennzeichnung: LPB V bzw. La = 75 dB(A)

siehe Anlage 6, orange Kennzeichnung: LPB IV bzw. La = 70 dB(A)
übrige: LPB III bzw. La = 70 dB(A)

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß R'w,ges bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"
Die entsprechenden Teile der DIN 4109 können bei der Stadt Königstein eingesehen werden.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Belüftungseinrichtungen

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) sind **im** gesamten Geltungsbereich zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).
Diese zusätzlichen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind auch für die übrigen schutzbedürftigen Räume vorzusehen, welche ansonsten nur über Fenster in den Lärmpegelbereichen V und VI zu belüften wären.
Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Schutz der bebauten Außenwohnbereiche

Entlang der Baugrenzen in den Lärmpegelbereichen V und VI sind zum Schutz von Balkone oder Loggien Verglasungen mit öffenbaren Glaselementen vorzusehen, durch welche im geschlossenen Zustand gegenüber dem freien Schalleintrag eine Pegelminderung um De ≥ 15 dB(A) erreicht wird.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durchgrünung

Durch die folgenden Festsetzungen soll eine gute Durchgrünung mit positiven Auswirkungen auf das Stadtbild, Wohnklima und Kleinklima im Plangebiet erreicht werden.
In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte Schottergärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreien Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6m² Fläche und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.

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

Bäume (Auswahlliste):

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus Pyraster	(Wildbirne)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)

Hochstämmige Obstbäume

Lorbeerkirsche und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.

Heimische Sträucher (Auswahlliste):

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

Fassadenbegrünung (Auswahlliste):

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

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

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen ist zulässig.

Die Hubert-Faßbender-Anlage, westlich der Limburger Straße zwischen dieser und der Herzog-Adolph-Straße, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Bei dem in der Plankarte eingezeichneten Naturdenkmal handelt es sich um einen alten und tief beasteten Mammutbaum mit beträchtlichem Stammumfang, hohem Wuchs und ausladender Krone. Die Bäume innerhalb der Parkanlage sowie der Gedenkstein für die Opfer der beiden Weltkriege, der in der Plankarte als Kulturdenkmal dargestellt ist, sind zu erhalten

Das Kulturdenkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes, der Limburger Straße Ecke Theresenstraße, soll mit der umgebenen Grünfläche erhalten werden und wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kulturdenkmal festgesetzt.

Die Grünfläche randlich der Limburger Straße, zwischen den Hausnummern 6 und 8, mit Beeten und kleinem Brunnen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Brunnen festgesetzt.

Mülltonnenstandplätze sind mit Hilfe einer Sichtschutzhecke einzugrünen.

Einfriedungen

Zur Eingrünung des Geländes, sind Einfriedungen des Geländes nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben, um bodengebundene Kleintiere nicht zu behindern. Stützmauern gelten dabei nicht als Einfriedungen.

Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

Garagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen. Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die Auswahlliste zur Fassadenbegrünung).
Dachform, Dachneigung, Staffelgeschosse

Allgemein zulässig sind geneigte gleichschenklige Dächer als Satteldächer, satteldachähnliche Dächer und Mansarddächer mit 30 bis 42 Grad. Bei Pultdächern bis 15 Grad. Bei Mansarddächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansarddächern muss die Schnittlinie zwischen Mansarddach Fläche und oberer Dachfläche mindestens 0,50 m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansarde darf bis zu 75 Grad betragen.

Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig. Dächer von Anbauten, die als Terrasse genutzt werden, zählen nicht als Flachdach und sind zulässig. Flachdächer von Garagen müssen begrünt ausgeführt werden.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Die Dacheindeckung hat zur Verbesserung des Stadtinnenklimas in Dachziegeln mit hellen Farbtönen zu erfolgen. Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen jeweils nicht breiter als 4,00 m sein. Dachgauben müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einschl. Treppenhausaufbauten je Dachseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden haben. Der Abstand zwischen den Gauben oder Zwerchhäusern muss mindestens jeweils 1,50 m betragen. Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig. Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Festsetzungen zu Dachformen gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser.

Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es ist nachzuweisen, dass durch einen evtl. Drempel im Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der HBO entsteht. Der Drempel wird gemessen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohfußboden des zugehörigen Geschosses und der Schnittlinienkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

Grünflächen und Gewässer

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern und das Grundwasser zu schützen.

So wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Wege, Stellplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30% Fugenanteil), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Ausnahme Stellplatzsatzung

Die Satzung über Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Flächen für die Außenbereichsgastronomie bleiben zur Förderung der Gastronomie ausnahmsweise in der Stellplatzberechnung unberücksichtigt.

- **Zisternensatzung**

Die Zisternensatzung der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

- **Energieeinsparung- und Energieerzeugung**

§ 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. Im Zuge von Dacherneuerungen und Neubauten wird die Nutzung solarer Energie empfohlen.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mitgeplant werden. Auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität wird verwiesen.

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

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

- **Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“**

Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

- **Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen**

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Die Anträge werden bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KFW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

- **Ausschluss von Heizöl**

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

- **Lichtemissionen**

Für die Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten und lichtempfindlicher Fledermäuse sollten zur Objektbeleuchtung nur UV-arme Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge Verwendung finden. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Leuchten für die Außenbeleuchtung sind mit optimierter Lichtlenkung nur abstrahlend unterhalb der Horizontalen und in voll abgeschirmter Ausführung zu verwenden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünflächen (Hubert-Faßbender-Anlage, Alten Friedhof der Katholischen Kirche St. Marien). Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 5 Uhr abzuschalten.

1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke $\overline{E}_F$ in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke $\overline{E}_F$ in lx	
	6 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 6 Uhr
Mischgebiet (§ 6) Urbanes Gebiet (§ 6a)	5	1

Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.

2. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nahbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale.

3. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.

4. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

5. Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.

6. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im Juni 2019.

Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche. Gleichzeitig wird eine Durch- und Eingrünung des

Planungsgebietes erreicht. Zur inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen bei.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen, welches eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorsieht. Mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird die Forderung des Hessischen Wassergesetzes lediglich konkretisiert. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient auch der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers eine sinnvolle Maßnahme.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

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 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen, außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.
Bei der Umsetzung der Planung kann es erforderlich werden, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen ist.

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.

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.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist mit der Limburger Straße, der Elisabethenstraße und der Georg-Pingler-Straße gegeben. Die Limburger Straße verläuft unmittelbar außerhalb der nördlichen Grenze des Plangebietes in die B 8 (Le-Cannet-Rocheville-Straße) und in ca. 900m Luftlinie Entfernung besteht eine Anbindung an die B 455. Damit ist eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Auch über das ÖPNV-Netz ist das Plangebiet erschlossen, mit Bushaltestellen in der Theresenstraße und der Georg-Pingler-Straße. Königstein verfügt zudem über einen Bahnhof der in ca. 800m Luftlinie zum Gebiet liegt, wodurch ein Anschluss an das Schienennetz ebenfalls gegeben ist.
Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist und lediglich im Sinne der Nachverdichtung Baugrundstücke ausgewiesen werden, wird eine Ergänzung des bestehenden Verkehrsnetzes als nicht erforderlich angesehen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung mit Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und anderen Infrastrukturen über das bestehende Netz sichergestellt ist.

Die anfallenden Abwässer werden über die Mischwasserkanäle in der Limburger Straße, Georg-Pingler-Straße und Elisabethenstraße weiter über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadtwerke (Klosterstraße, Theresenstraße, Herzog-Adolph-Straße etc.) zu den Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und von den dort in die Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen geleitet.

Die Kanäle im Planungsgebiet sind ausreichend dimensioniert, wobei in der Georg-Pingler-Straße eine Sanierung- spätestens bei Erneuerung der Straße durch den Fachdienst Tiefbau der Stadt Königstein im Taunus- ansteht. Die Entwässerung im Norden des Geltungsbereichs erfolgt über einen Sammler in der Limburger Straße und über den Sammler, der im Bereich des ehemaligen Bauhofes das Plangebiet von der B 8 bis zur Limburger Straße durchzieht. Dieser Sammler hat ein Trennsystem. Das Regenwasser wird in einem Sammler DN 500 durch das Gebiet geführt und in Höhe der Limburger Straße 24 in den in der Straße liegenden verrohrten Reichenbach geführt. Das Schmutzwasser wird durch den Sammler Limburger Straße zur Kläranlage Sindlingen geleitet. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung gilt als gesichert. Die öffentlichen Wasserleitungen in der Limburger Straße und in der Elisabethenstraße wurden 1997 bzw. 2021 erneuert.

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich Hochzone (HZ) Königstein und wird über die Hochbehälter HB Tillmann (Wasserspiegel zwischen 440,20 und 446,20 müNN) und HB Billtal (Wasserspiegel zwischen 443,20 und 446,20 müNN), sowie über einen Zwischenbehälter in der AFB Speckwiese versorgt. Die Hochbehälter werden über die Aufbereitungsanlagen durch verschiedene Wassergewinnungsanlagen befüllt. Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann eine Einspeisemöglichkeit für Fremdbezug durch den WBV Taunus. Die Rohwässer der Wassergewinnungsanlagen werden über die Aufbereitungsanlagen AFB Falkenstein-Neu, AFB Billtal und AFB Speckwiese entsäuert. Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 7,5 und 9 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen. Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Versorgungsgebiet mindestens 96 m³/h (=1.600 l/min), teilweise bis zu 192 m³/h (=3.200 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Die für die im Rahmen der Nachverdichtung geplante Bebauung notwendigen Anlagen und Einrichtungen bestehen bereits in den schon bebauten angrenzenden Bereichen und müssen gegebenenfalls lediglich erweitert werden. Der eventuell notwendige Handlungsbedarf ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Aufgrund des geringen Neubaus im Sinne einer Nachverdichtung ist davon auszugehen, dass der Bedarf über das bestehende Versorgungsnetz gedeckt werden kann.
Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die

Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW 125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuer-kabel der Mainova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netz-dienste.de/netzauskunft runtergeladen werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mind. 2,5 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

- **Wasserbedarfsprognose**

Es wird eine Nachverdichtung von ca. 10 Wohneinheiten mit durchschnittlich drei Personen erwartet. Dabei wird von einem Tagesbedarf von 105 Liter Wasser pro Person ausgegangen.

10 Wohneinheiten x 3 Personen (Durchschnitt) = 30 Personen
30 Personen x 150 l (Wasserbedarf pro Tag) = 4.500 l

Dies ergibt einen zusätzlichen prognostizierten Wasserbedarf von ca. 4,5 m³/ Tag.

Verbrauchsspitzen wie in den Sommermonaten der Jahren 2018 bis 2020 mit bis zu 250/ Exd, die im Geltungsbereich dem Trinkwassernetz überwiegend für die Gartenbewässerung entnommen wurden, können auf Dauer nicht bereitgestellt werden. Trinkwasser für den persönlichen häuslichen Gebrauch ist ausreichend vorhanden.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 7,51 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Mischgebiet MI		**1,13**
davon überbaubare Fläche	0,34	
Urbanes Gebiet MU		**3,59**
davon überbaubare Fläche	1,44	
Fläche für den Gemeinbedarf		**0,75**
Öffentliche Grünfläche		**0,95**
davon Kulturdenkmal	0,08	
davon Parkanlage	0,83	
davon Brunnen	0,04	
Straßenverkehrsflächen		**0,76**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		**0,33**
davon Parkfläche	0,20	
davon Fußgängerbereich	0,13	
Gesamtfläche		**7,51**

Rundungsdifferenzen sind möglich

Königstein/Aßlar, 03.12.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft: J. Arelt