



Stadt Königstein im Taunus

**Landschaftsplanerischer Beitrag
zum Bebauungsplan K 76
„Limburger Straße II“**

Erläuterungsbericht

Dezember 2021

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. S. Oberheidt
Dipl.-Ing. G. Streicher**



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. Planungsanlass	3
2. Beschreibung des Vorhabens.....	3
3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	3
3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	4
3.2 Geologie und Boden.....	5
3.3 Fläche	5
3.4 Klima und Luft.....	6
3.5 Wasser.....	6
3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	7
3.7 Mensch.....	7
3.8 Schutzgebiete	8
4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild	8
4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	8
4.2 Boden.....	8
4.3 Fläche	9
4.4 Klima und Luft.....	9
4.5 Wasser	10
4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	10
4.7 Mensch.....	10
4.8 Schutzgebiete	10
5. Zusammenfassung.....	11
Literaturverzeichnis.....	12

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan umfasst ein insgesamt rund 7,5 ha großes Plangebiet im Zentrum von Königstein. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung, die Neuregelung der Gastronomieflächen im Bereich der Limburger Straße sowie der Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung.

Teilflächen des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne K 48 „Limburger Straße“ sowie K 56 „Innenstadt Königstein“. Bei einem kleinen Teilbereich im Südosten handelt es sich um Flächen des unbeplanten Innenbereichs.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Königstein. Die namensgebende Limburger Straße verläuft mittig des Gebietes in Nord-Süd-Richtung. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 75.120 m².

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der im Bestand vorhandenen Bebauung, die Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße sowie der Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung. Hierzu wird, im Vergleich zu den Bestandsbebauungsplänen, in den als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesenen Bereichen die zulässige Grundflächenzahl erhöht und neue Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Georg-Pingler-Straße im Südosten sollen so Anbaumöglichkeiten an die bestehende Bebauung möglich gemacht werden. Zudem soll eine Nachverdichtung auf Flächen zwischen Limburger Straße und Georg-Pingler-Straße erfolgen können. Im Osten wird des Weiteren eine neue Fläche als Urbanes Gebiet ausgewiesen, um auch hier eine Bebauung möglich zu machen.

3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Lage im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Königstein aus und liegt auf einer Höhe von ca. 360 m ü. NN. Im Norden und Osten wird es von der Le-Cannet-Rochville-Straße, im Südosten von der Georg-Pingler-Straße und im Süden von der Klosterstraße begrenzt. Entlang der Südwestgrenze bildet die Herzog-Adolph-Straße die Grenze des Plangebietes und entlang der Nordwestgrenze die Theresenstraße.

In der Bestandskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt (UVF 2000) werden die Flächen überwiegend als bestehende Siedlungsfläche dargestellt, deren Durchgrünung zu erhalten bzw. zu erhöhen ist. Die Parkflächen im Westen des Plangebietes werden als Parkanlage gekennzeichnet, in der sich des Weiteren ein Naturdenkmal als Einzelelement befindet.

Nach KLAUSING (1988) gehört der Untersuchungsraum zum Naturraum „Taunus“ (30), liegt dabei in der naturräumlichen Haupteinheit „Vortaunus“ (300) und hier in der Untereinheit „Königsteiner Taunusfuß“ (300.20). Der Vortaunus stellt die Südostabdachung des Hochtaunus dar und ist als überwiegend bewaldeter Höhenzug zu beschreiben. Hier herrschen überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden vor, die nur fleckenartig mächtigere Lößüberdeckungen aufweisen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist entsprechend geringer dimensioniert als die forstwirtschaftliche. Mit einem hohen Anteil an Eichen und Buchen weisen die Waldflächen noch eine erkennbare Ähnlichkeit zu den ursprünglich natürlich vorkommenden bodensauren Buchen-Eichenwäldern auf.

Die potenziell natürliche Vegetation des Plangebietes ist der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (BFN 2019).

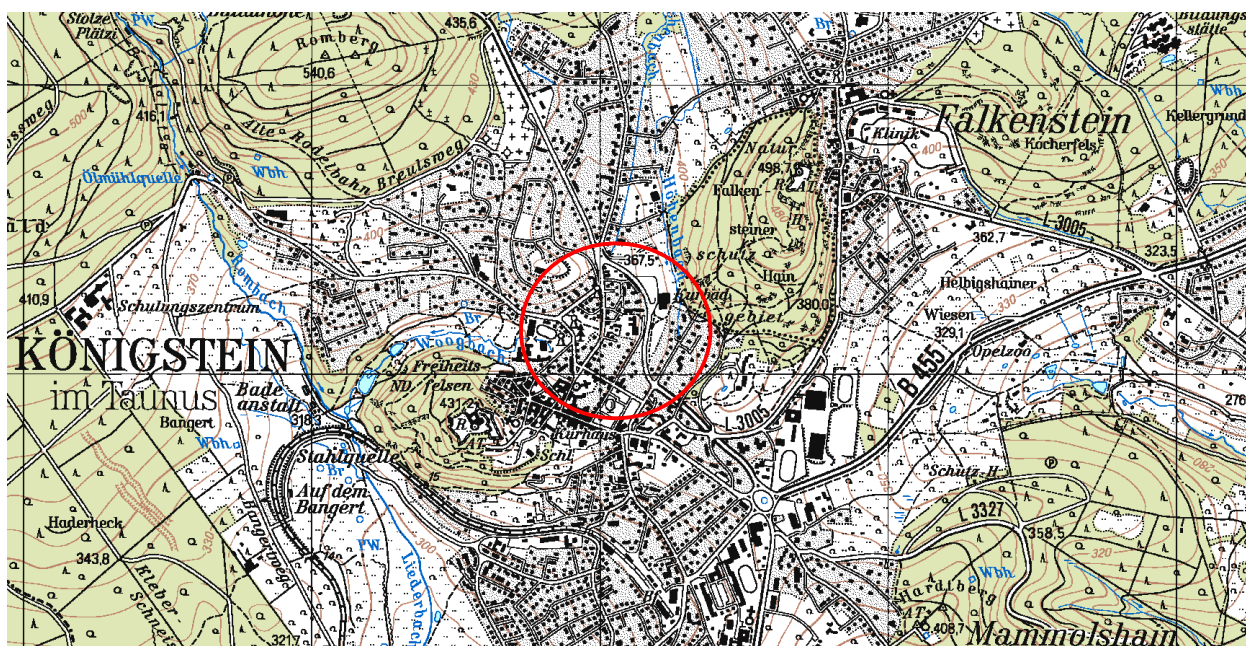


Abb. 1: Lage im Raum (Ausschnitt TK 25).

3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotop- bzw. Grünstrukturen

Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um einen recht dicht besiedelten städtischen Raum. Neben der Wohnnutzung in Form von Ein- und hauptsächlich Mehrfamilienhäusern finden sich auch zahlreiche Dienstleistungsangebote innerhalb des Plangebietes, beispielsweise in Form von Ärzten, Notaren, Apotheken und gastronomischen Einrichtungen. Im Osten und Südwesten sind zudem öffentliche Einrichtungen in Form eines Gemeindezentrums, einer Altenwohnanlage, einer Kindertagesstätte und von Sozialstationen vorhanden.

Insgesamt lassen sich unterschiedliche Durchgrünungsgrade feststellen. Im Norden, Südwesten und Westen ist der Durchgrünungsgrad als eher gering zu bezeichnen, da die Gebäudestrukturen recht groß sind bzw. die Grundstücke recht klein und/oder die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen einen recht hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Der zentrale Bereich weist einen mittleren Durchgrünungsgrad auf, mit größeren begrünten nicht überbauten Grundstücksfreiflächen. Bereiche mit einem hohen Durchgrünungsgrad finden sich im Südosten in Form von großen Gärten sowie im Bereich der öffentlichen Einrichtungen im Osten, wobei hier insbesondere die großzügigen Freiflächen der Kita und der Pfarrei zur Durchgrünung beitragen.

Als städtische Grünflächen befindet sich neben zwei kleinen Grünflächen im Norden (mit Denkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges) sowie randlich der Limburger Straße (mit Beeten und kleinem Brunnen) die „Hubert-Faßbender-Anlage“ als größerer Park innerhalb des Plangebietes. Die im Westen gelegene Fläche wird bestimmt durch Rasenflächen mit teils recht großem Strauch- und Baumbestand, die von Schotterwegen durchzogen werden. Bei einem alten und tiefbeasteten Mammutbaum mit beträchtlichem Stammumfang, hohem Wuchs und ausladender Krone handelt es sich um ein Naturdenkmal (HTK 2019). Zudem befindet sich hier ein Gedenkstein für die Opfer der beiden Weltkriege.

Entlang der Le-Cannet-Rocheville-Straße stockt abschnittsweise zudem ein dichter Gehölzbestand. Des Weiteren quert der Reichenbach teils in offener Führung das Plangebiet.

Tiere

Aufgrund der Lage innerhalb des recht dicht besiedelten Stadtgebietes von Königstein ist neben den weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten mit keinen seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten zu rechnen.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die Lage inmitten des Siedlungsraumes von Königstein vorbelastet. Die versiegelten Flächen sowie die intensiv gepflegten und gärtnerisch genutzten Flächen in den weniger durchgrünzten Bereichen haben einen geringen Strukturreichtum und ein überwiegend eingeschränktes floristisches wie faunistisches Artenspektrum zur Folge. Diese Bereiche sind somit weniger bedeutungsvoll für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Die Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad sowie die Grünflächen stellen hingegen in dem insgesamt hoch verdichteten Stadtraum Trittsteine für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Insbesondere die alten Baumbestände, die sich im Wesentlichen auf den östlichen Teil der Parkanlage sowie die Gartenflächen im Süden konzentrieren, stellen potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Höhlenbrüter dar. Diesen Abschnitten des Plangebiets kommt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu.

3.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird durch die Lage im Rheinischen Schiefergebirge und hier im geologischen Strukturraum des „Taunus-Vordertaunus“ bestimmt. Als Bodenarten stehen hier hauptsächlich Metasedimente des Vordertaunus (Lorsbach-Formation, Eppstein-Formation, Bierstadt-Phyllit) an. (HLNUG 2019-6)

Die natürlicherweise anstehenden Böden des Plangebietes unterliegen einer starken anthropogenen Überprägung durch die Anlage von Flächen für Siedlung und Verkehr (HLNUG 2019-1). Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen daher weitgehend verloren gegangen. Inwieweit die Böden im Bereich der Parkanlage noch den natürlich gewachsenen entsprechen, lässt sich aus den zur Verfügung stehenden Daten des BodenViewers nicht ableiten.

Die Versiegelungen und sonstigen Überprägungsmerkmale stellen zugleich eine Vorbelastung für den Boden dar.

Altstandorte sind gemäß § 2 Absatz 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) 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. Innerhalb des Plangebiet wird gemäß den Darstellungen des Umweltatlasses eine sanierte Altlast verortet (HLNUG 2019-3).

Im Plangebiet sind weder regional bedeutsame Bodendenkmäler noch seltene Pedogenesen bekannt. Dem Schutzgut Boden kommt für das Plangebiet zusammenfassend eine nachrangige Bedeutung zu.

3.3 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 75.200 m². Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne. Eine kleine Teilfläche zählt zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Laut Regionalem Flächennutzungsplan (REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEINMAIN 2017) sind die Flächen entlang der Limburger Straße und teils im Westen des Geltungsbereichs als „ge-

mischte Baufläche, Bestand“ gekennzeichnet. Die Mischgebiete im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind durch eine „Grünfläche, Parkanlage“ voneinander getrennt. Entlang der Le-Cannet-Rocheville-Straße im Osten werden im oberen und unteren Teil des Geltungsbereichs „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt, die etwa mittig durch „Flächen für den Gemeinbedarf, Bestand“ voneinander getrennt werden.

Dem Plangebiet kommt unter dem Gesichtspunkt eines schonenden Umgangs mit Boden eine wichtige Rolle zu, da sich hier stellenweise die Möglichkeit der Nachverdichtung und Innenentwicklung bietet.

3.4 Klima und Luft

Das Klima des Plangebietes wird durch die Zugehörigkeit zum Taunus bestimmt und zeichnet sich durch ein Schon- oder Heilklima aus. Charakteristisch hierfür sind eine hohe Luftreinheit und eine geringe Wärmebelastung. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt für die Jahre 1980-2010 bei 10 – 11 °C. Die mittlere Niederschlagssumme liegt zwischen 800-900 mm pro Jahr, ermittelt aus den Jahren 1980-2010. Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer beträgt 1.500-1.600 h (HLNUG 2019-3). Nach der Wuchsklimagliederung wird der Bereich des Plangebietes der Stufe „ziemlich mild“ (7) mit mäßiger relativer Spätfrostsicherheit zugeordnet (ELLENBERG& ELLENBERG, 1974).

Lokalklima

Die Rasenflächen des Plangebietes übernehmen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Sie fungieren wenn auch kleinräumig als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete, die zum klimatischen Ausgleich innerhalb des sich aufwärmenden Siedlungsgebietes beitragen. Die Gehölze übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Die versiegelten Flächen wiederum sind als Wärmeinseln einzustufen, die sich negativ auf das Lokalklima auswirken. Ebenso stellen die vorhandenen Verkehrswege eine lufthygienische Vorbelastung dar.

Die auf der Methode der Bioindikation durch Flechten beruhende Luftgütekarte weist für den Bereich des Plangebietes insgesamt jedoch eine geringe lufthygienische Belastung auf (HLNUG 2019-3).

Insgesamt kommt den Flächen des Plangebietes mit recht hohem Durchgrünungsgrades hohe lokalklimatische Bedeutung zu.

3.5 Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Oberflächengewässer: der Reichenbach (Gewässerkennzahl 2492) durchfließt das Gebiet von Nord nach Südwest, teilweise in offener Wasserführung, teilweise verrohrt. Im Norden quert ein namenloses Gewässer (Gewässerkennzahl 249214) von Ost nach West und im Süden ein namenloses Gewässer (Gewässerkennzahl 249216) von Ost nach West. Beide Gewässer sind vollständig verrohrt, weisen kein eigenes Einzugsgebiet auf und fließen jeweils dem Reichenbach zu (HLNUG 2019-4). Abschließend fließt im Nordwesten nach Angaben der Stadt Königstein der Farnbach, der in offener Wasserführung dem Reichenbach zufließt und im WRRL-VIEWER jedoch nicht verzeichnet ist.

Die Fließgewässer werden im Plangebiet überwiegend innerhalb von Verrohrungen geführt. Der Reichenbach ist stellenweise in offener Führung vorhanden, allerdings mit massiven Sohl- und Uferver-

bauungen. Daher werden der Reichenbach und das nördliche namenlose Gewässer in der Gesamtbewertung der Gewässerstrukturgütekartierung als vollständig verändert (Güteklasse 7) eingestuft. Eine Bewertung des südlichen namenlosen Gewässers erfolgt nicht. (HLNUG 2019-4)

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Struktureinheit des Rheinischen Schiefergebirges und gehört hierin dem Teilraum des „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“ an. Der Grundwasserleitertyp lässt sich überwiegend als Grundwasser-Geringleiter einstufen, welcher im Westen in einen Grundwasserleiter übergeht (HLNUG 2019-2).

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“ (WSG-ID 434-024).

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorhandenen Versiegelungen und durch die verkehrsbedingten Schadstoffdepositionen aus der Umgebung gegeben. Für den Grundwasserhaushalt übernimmt das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes eine hohe Funktion. Aufgrund der überwiegenden Verrohrung der Fließgewässer bzw. des starken Verbaus der in offener Wasserführung verlaufenden Abschnitte des Reichenbachs, wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser insgesamt als mittel eingestuft.

3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit wechselnd hoher Durchgrünung geprägt. Die Freiflächen, insbesondere der im Westen gelegene Park („Hubert-Faßbender-Anlage“), dienen der Erholungsnutzung.

Vorbelastet ist der Untersuchungsraum im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild aufgrund der versiegelten Flächen und der Lage innerhalb geschlossener Siedlungsbebauung.

Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage und Ausstattung überwiegend eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild zu. Die Bereiche mit hohem Durchgrünungsgrad sowie die Grünanlagen, insbesondere der Park, hingegen haben eine hohe Bedeutung für das Stadtbild. Weitreichende Sichtbeziehungen sind in Richtung Südwesten zur Burgruine Königstein gegeben, eine besondere Fernwirkung haben die Flächen des Plangebietes nicht.

3.7 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Das Plangebiet beinhaltet Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen (wie Kindertagesstätte, Gemeindezentrum, Altenwohnanlage) und hat dahingehend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Die vorhandenen gastronomischen Betriebe dienen zudem neben der gewerblichen auch der Freizeitnutzung. Die Grünanlagen, insbesondere der Park, dienen der wohnortnahen Erholung. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

3.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“ (WSG-ID 434-024).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Östlich in rund 100 m Entfernung beginnen die Flächen des **Naturschutzgebietes (NSG) „Burghain – Falkenstein“** (Nummer 1434002), das gleichzeitig **FFH-Gebiet** (DE 5816-305) ist und eine Gesamtfläche von rund 36 ha umfasst. Schutzziel ist die Erhaltung der Lebensraumtypen 8310 (nicht touristisch erschlossene Höhlen), 9130 (Waldmeister-Buchenwald), 9170 (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) sowie *9180 (Schlucht- und Hangmischwälder). (HLNUG 2019-5).

4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild, die Erholung und den Menschen

4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Hauptziele des Bebauungsplans sind die Sicherung der im Bestand vorhandenen Bebauung und die Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße. Nur eingeschränkt soll eine bauliche Nachverdichtung durch An- und Neubauten erfolgen.

In diesen Bereichen, die sich auf Flächen im Südosten und Osten des Plangebietes beschränken, und somit derzeit zu den Bereichen mit hohem Durchgrünungsgrad zählen, wird es anlagebedingt zu einer Beseitigung vorhandener Garten- bzw. Gehölzstrukturen von mittlerer bis hoher Wertigkeit kommen. Die Flächen dienen aufgrund der innerstädtischen Lage lediglich weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten als Lebensraum. Diese regelmäßig vorkommenden Tierarten können kleinräumig auf angrenzende Garten- und Freiflächen ausweichen. Besondere oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Trotz Entfallens der Anwendung der Eingriffsregelung sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist vor Baufeldfreimachung im Bereich vorhandener Gehölzbestände das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu überprüfen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

4.2 Boden

Vorsorgender Bodenschutz

Die Errichtung neuer Gebäude erfolgt auf zum Teil bereits versiegelten Flächen und im Bereich von Gärten bzw. Straßenbegleitgrün, die zum jetzigen Zeitpunkt durch Umlagerungen und Verdichtungen beeinträchtigt sind. Dennoch kommt es insgesamt durch die geplante Bebauung anlagebedingt zu

weiteren Funktionsverlusten des Bodens. Aufgrund der Kleinflächigkeit der hinzu kommenden Versiegelung und der genannten Vorbelastungen sind die Beeinträchtigungen insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind in Form von Umlagerungen, Verdichtungen (Befahrung) im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten. Auswirkungen auf den Boden während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen mit Schadstoffen kommt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG, auch für das Schutzgut Boden, nicht erforderlich wird.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine unsanierten Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

4.3 Fläche

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zur Neuausweisung von rund 620 m² Urbanes Gebiet im Osten. Zudem werden Baugrenzen erweitert bzw. neue Baugrenzen in einer Größenordnung von insgesamt rund 1.665 m² festgesetzt, innerhalb derer in einem durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenztem Maße eine Überbauung stattfinden kann. In diesen Bereichen wird es somit anlagebedingt zu einer Überprägung von Straßenbegleitgrün und Gärten durch Gebäude und Hausgärten kommen. Die Ausweisungen erfolgen innerhalb des Siedlungsraumes, sodass eine Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle außerhalb des Siedlungsraumes nicht notwendig wird.

Eine über die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche hinausgehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase wird nicht stattfinden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden.

4.4 Klima und Luft

Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen besitzen derzeit als Gartenfläche und Gehölzbestände durch ihre lufthygienischen und lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen im Innenstadtbereich eine Bedeutung für das Lokalklima im Umfeld des Gebietes. Durch Abgasdepositionen der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur sowie aufgrund der Wirkung von Teilbereichen als Wärmeinsel ist das Lokalklima im Plangebiet jedoch auch vorbelastet. Die Überbauung von Gartenflächen und eine Entfernung von Gehölzen führen anlagebedingt zu einer Reduzierung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion. Aufgrund der verbleibenden Grünflächen, auch im Umfeld des Plangebietes, ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu Schadstoff- und Staubimmissionen, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen können. Da diese nur temporär während der Bauzeit auftreten, sind die Beeinträchtigungen jedoch von untergeordneter Bedeutung. Wesentliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die hinzukommende Wohn- und Gewerbenutzung nicht zu erwarten.

4.5 Wasser

Das Schutzgut Wasser übernimmt für das Plangebiet aufgrund der überwiegend in Verrohrungen bzw. Verbauungen geführten Gewässer und der vorhandenen Versiegelung keine besonderen Funktionen. Die geplante Neuversiegelung durch die hinzukommende Gebäude führen allerdings anlagebedingt zu einer kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Da diese Neuversiegelungen aber nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche vorgesehen sind, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von untergeordneter Bedeutung.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen kommt.

4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die im Zuge der Bauausführung hinzukommenden Gebäude verursachen anlagebedingt in einem Teilbereich des Plangebietes eine Veränderung des Stadtbildes. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe wird allerdings sichergestellt, dass die Gebäude nicht überproportional erscheinen und sich in die Umgebung und somit das Stadtbild einfügen. Die bestehende Erholungseignung durch den Erhalt des Parks sowie der gastronomischen Einrichtungen bleibt auch weiterhin bestehen.

Im Rahmen der Bauausführung kommt es zu zusätzlichen temporären Beeinträchtigungen für das Stadtbild, wenn Baumaschinen im Plangebiet eingesetzt werden. Diese Auswirkungen sind nicht vermeidbar und da es sich um temporäre Auswirkungen handelt von untergeordneter Bedeutung.

Wesentliche betriebsbedingte Einwirkungen auf das Stadtbild sind durch die hinzukommenden Gebäude nicht zu erwarten.

4.7 Mensch

Durch das Bauvorhaben kommt es zur baulichen Entwicklung eines bereits vorbelasteten Gebietes im Siedlungsraum. Da das Plangebiet von Wohnnutzung umgeben ist, sind durch eine Überplanung Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen z.B. durch Lärmimmissionen möglich, die allerdings auf die Bauzeit beschränkt und daher von untergeordneter Bedeutung sind. Baubedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft und Landschaftsbild (s. 4.4 und 4.6) wirken gleichfalls auf das Schutzgut Mensch, sind jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als vertretbar einzustufen.

Wesentliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die hinzukommenden Gebäude nicht zu erwarten.

4.8 Schutzgebiete

Nahezu das gesamte Stadtgebiet von Königstein befindet sich innerhalb einer Schutzzone verschiedener Trinkwasserschutzgebiete. So liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“ (WSG-ID 434-024).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die Entfernung zum nächstgelegenen NSG beträgt rund 100 m, so dass diesbezügliche Auswirkungen somit ausgeschlossen werden.

5. Zusammenfassung

Die Errichtung neuer Gebäude führt zum Verlust von Teilflächen von Gärten mit Rasenflächen und Gehölzstrukturen sowie von Straßenbegleitgrün. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch durch die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Zudem wird durch die angestrebte Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung des umliegenden Landschaftsraumes vermieden und die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsraumes gefördert.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschafts-/Stadtbildes dienen die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen, über die sichergestellt wird, dass die Gebäude sich in die bestehende Bebauung einfügen. Des Weiteren sind die Grundstücksfreiflächen als Gärten anzulegen.

Der Verzicht auf eine Siedlungserweiterung im bisher unbebauten Außenbereich zugunsten einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes von Königstein ist insgesamt und in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

Aßlar, 03.12.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft: 03.12.2021



Literaturverzeichnis

- BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- BBODSCHG (2015): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- BFN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) (HRSG.) (2019): Karte der potentiellen natürliche Vegetation Deutschlands (PNV). Interaktive Karte. Im Internet unter: <http://www.floraweb.de/vegetation/vegetationskarte.html>, letzter Abruf: 01.04.2019.
- BNATSCHG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist
- ELLENBERG, H. & ELLENBERG, C. (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen 1:200.000 auf pflanzenphänologischer Grundlage. Wiesbaden.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-1): BodenViewer Hessen. Im Internet unter: <http://bodenvviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenvviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-2): Fachinformationssystem **Grund- und Trinkwasserschutz** Hessen (GruSchu). Im Internet unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-3): Umweltatlas Hessen. Im Internet unter: <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-4): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrml.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrml/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-5): GIS-Viewer des Naturschutzinformationssystems NATUREG. Im Internet unter: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-6): Geologie-Viewer, Viewer zur Präsentation von Geofachdaten. Im Internet unter: <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.04.2019.
- HTK (HOCHTAUNUSKREIS) (2019): Infos zu Schutzgebieten und Naturdenkmälern, im Internet unter: https://web.archive.org/web/20160220131122/http://www.hochtaunuskreis.de/Block/Bauen_Umwelt_Wirtschaft_Jobcenter_Europa_Regionales_Mobil%C3%A4t/Umwelt_Natur_und_Bauleitplanung/60_00_10+Naturschutz/60_00_13_ND+V07/60_00_13_ND+63_150-p-7763.html, letzter Abruf: 03.07.2019
- KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden.
- REGIONALVERBAND FRANKFURT/RHEINMAIN (2017): Regionaler Flächennutzungsplan. Planstand 31.12.2017, Genehmigungsstand 17.10.2011. Im Internet unter: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- UVF (UMLANDVERBAND FRANKFURT) (HRSG.) (2000): Landschaftsplan UVF. Gemäß § 3 HENatG und Beschluss der Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000. Stand März 2001.