PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“

Satzung

Planstand: 11.10.2021

Projektnummer: 21-2503

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung ... 4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan ... 7
1.6 Durchführungsvertrag ... 10
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 10
1.8 Verfahrensart und -stand ... 11
2. Inhalt und Festsetzungen ... 13
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 13
2.2.2 Höhe baulicher Anlagen ... 14
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
2.4 Verkehrsflächen ... 15
2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ... 15
2.6 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen ... 15
2.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 15
2.7.1 Verkehrslärmimmissionen ... 16
2.7.2 Gewerblichen Geräuschbelastung ... 16
2.7.3 Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge ... 17
2.7.4 Fazit und Zusammenfassung ... 19
2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 20
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 21
3.1 Dach- und Fassadengestaltung ... 21
3.2 Gestaltung von Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter ... 22
3.3 Stellplätze ... 22
3.4 Grundstücksfreiflächen ... 23
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 23
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 23
4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ... 23
4.2.1 Tiere und Pflanzen ... 23

4.2.2 Artenschutzrechtliche Aspekte ... 25
4.2.3 Boden, Wasser, Luft und Klima ... 27
4.2.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ... 28
4.2.5 Orts- und Landschaftsbild ... 28
4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 29
4.2.7 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien ... 29
4.2.8 Schutzgebiete und Biotopschutz ... 30
4.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 30
5. Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz ... 31
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 31
6.1 Überschwemmungsgebiet ... 32
6.2 Oberirdische Gewässer ... 32
6.3 Wasserschutzgebiete ... 32
6.4 Wasserversorgung ... 32
6.5 Abwasserbeseitigung ... 32
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau ... 33
8. Abfallbeseitigung ... 33
9. Vorsorgender Bodenschutz ... 33
10. Kampfmittel ... 34
11. Immissionsschutz ... 35
12. Lichtemission ... 35
13. Sonstige Infrastruktur ... 35
14. Denkmalschutz ... 37
15. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise ... 37
15.1 DIN-Normen ... 37
15.2 Stellplatzsatzung ... 37
16. Bodenordnung ... 37
17. Kosten ... 37
18. Flächenbilanz ... 38
19. Anlagen und Gutachten ... 38

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

An die Stadt Königstein ist ein Vorhabenträger herangetreten, der auf dem Flurstück 185, Flur 7 in der Kernstadt ein Sozialwohnungsprojekt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensschichten realisieren möchte. Im Rahmen der Vorgespräche mit dem Kreisbauamt des Hochtaunuskreises wurde die Genehmigungsfähigkeit des Projektes auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes erörtert. Das Ergebnis dieser Vorabstimmung war, dass die vorliegend in Rede stehende Planung nur durch eine Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich ermöglicht werden kann, wodurch das Planungserfordernis vorliegend begründet ist.

Die städtebaulichen Ziele der Stadt Königstein im Rahmen der Bauleitplanung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

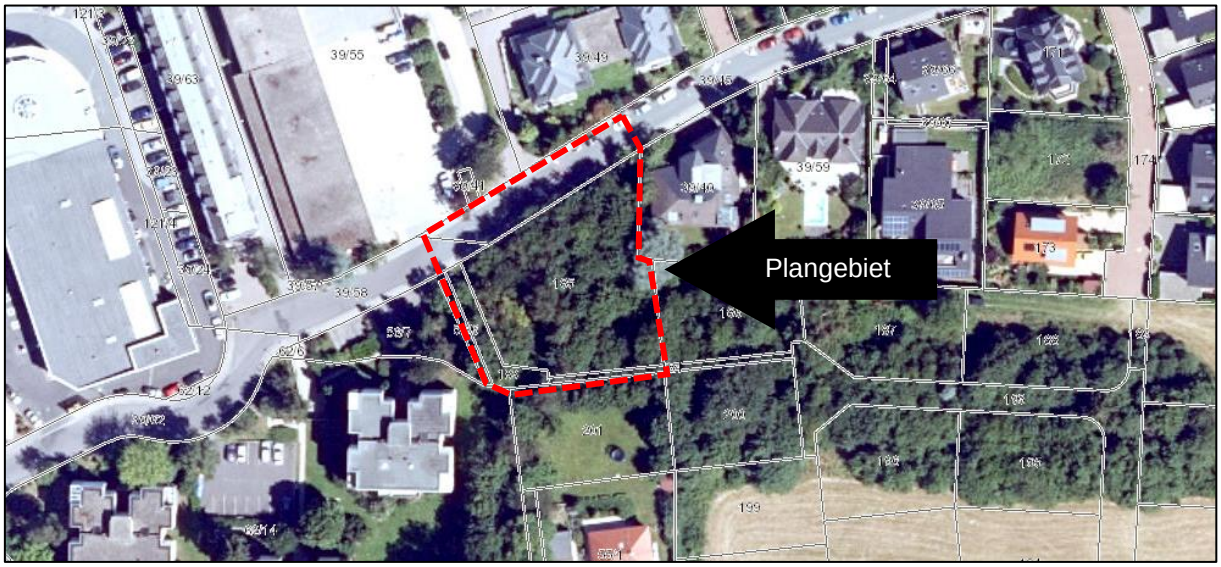
- Überarbeitung und Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauprojekt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt.
- Definition der städtebaulichen Parameter im Bebauungsplan zur Wahrung einer städtebaulichen vertretbaren und dem Umfeld angepassten Entwicklung.

Der Bebauungsplan soll daher für das Plangrundstück im Sinne eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt werden. Weitere flankierende Vereinbarungen werden im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 0,2 ha liegt im Südosten der Kernstadt von Königstein südlich der Straße *Am Kaltenborn* und wird über den *Mammolshainer Weg* an den überörtlichen Verkehr bzw. die Bundestraße B 8 (*Sodener Straße*) angebunden. Ebenfalls in dem *Mammolshainer Weg* befindet sich eine Bushaltestalle, welche vom Plangebiet fußläufig zu erreichen ist. Der Hauptbahnhof von Königstein ist ca. 12 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die bestehende Erschließungsstraße, der westlich angrenzende verkehrsberuhigte Bereich und der Fußweg im Süden werden zum Nachweis der gesicherten Erschließung dem Bestand entsprechend in die Planung integriert.

Übersichtsplan



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet

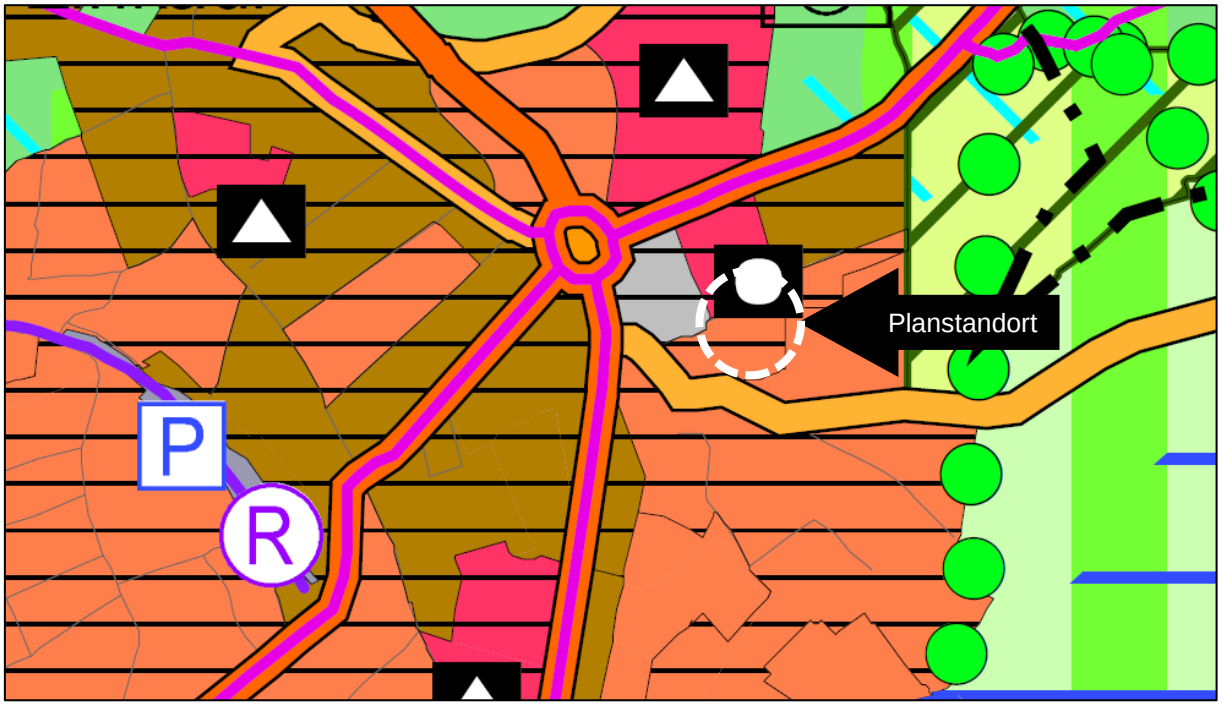
Das Vorhabengrundstück selbst umfasst das Flurstück 185, Flur 7 und wird in der Plankarte des Bebauungsplans zeichnerisch abgegrenzt. Der zu schließende Durchführungsvertrag bezieht sich entsprechend auf dieses Vorhabengrundstück.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen damit den Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung und sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

Darüber hinaus sind folgende Ziele des Regionalen Flächennutzungsplanes relevant:

Z3.4.1-3: „Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). (…)“

- Die vorliegende Planung entspricht dieser Zielvorgabe.

Z3.4.1-4 Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 (Anm. d. Verf.: für Königstein 18 ha) *die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (…)*

- Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes im zentralen Stadtteil und keine Neuausweisung von Bauflächen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass einerseits die o.a. Zielvorgabe zum Vorrang der Innenentwicklung gewahrt wird und andererseits auch das zur Verfügung stehende Flächenkontingent nicht überschritten wird.

Z3.4.1-5 Sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

- Die obenstehende Zielvorgabe ist vorliegend unbeachtlich.

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.*

- Für die Stadt Königstein ist eine Siedlungsdichte zwischen 35 und 50 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland als Orientierungskorridor anzunehmen. Unter anteiliger Einbeziehung der Verkehrsflächen verfügt das Allgemeine Wohngebiet vorliegend über eine Fläche von 2.000 qm Bruttowohnbauland. Die vorliegende Objektplanung sieht maximal 16 Wohneinheiten vor. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sah für diesen Bereich die Zulässigkeit von maximal 20 Wohneinheiten vor. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes K 58 "Am Kaltenborn III", welcher für die angrenzenden Bereiche im Osten (WA 1 und WA 2) jeweils zwei Wohneinheiten je Gebäude und Mindestgrößen der Baugrundstücke von 600 qm festsetzt, können nach der Änderung des vorliegenden Planes bis zu 46 Wohneinheiten in den bisherigen Teilgebieten WA 1 bis 3 realisiert werden.

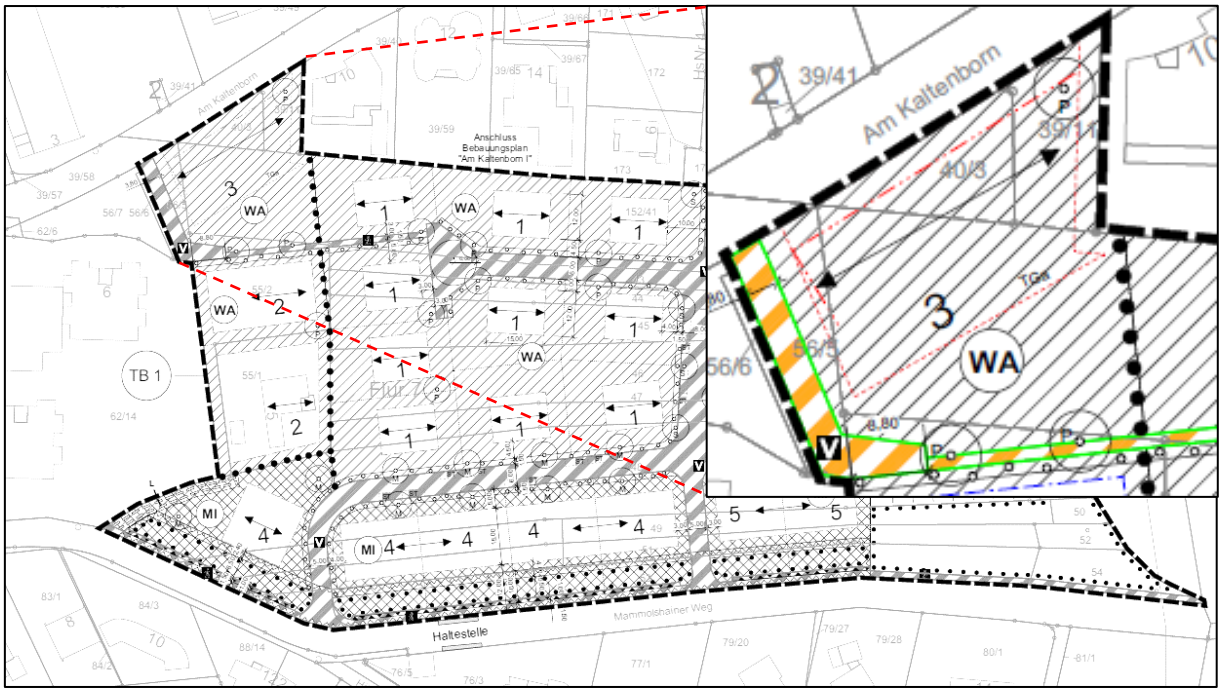
Bezogen auf das zugrundeliegende Bruttowohnbauland ergibt sich daraus ein Dichtewert von ca. 32 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland, der wiederum zwischen der typischen Siedlungsdichte in Königstein und den o.g. Zielvorgaben vermittelt. Die geringe Abweichung unter den unteren Zielwert von 35 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland kann u.a. auch gemäß dem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 29.06.2016 (Az.: 4C1440/14.N) in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt werden. Im vorliegenden Fall wird diese Unterschreitung aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur in Königstein und der nur geringen Abweichung als zulässig und vertretbar eingestuft, zumal die Eigenart der vorherrschenden Bebauung in Königstein und im Bereich *Kaltenborn* u.a. aufgrund der naturräumlichen Lage nicht mit einer verstädterten Besiedlung im engeren Sinne vergleichbar ist.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan K 58 "Am Kaltenborn III" setzt für den vorliegenden Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet für bis zu 20 Wohneinheiten fest. Zur Straße *Am Kaltenborn* wurde u.a. auch aus schalltechnischen Gründen eine Baulinie vorgesehen, die nach Süden und Osten hin allerdings nicht exakt begrenzt wurde. Für das Baugebiet WA 3 wurde zudem eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt.

Die nunmehr vorliegende und mit der Stadt Königstein abgestimmte Objektplanung des Vorhabenträgers erfordert nun u.a. im Hinblick auf die zulässige Fläche der Tiefgarage, der zulässigen Grundflächenzahl von bisher 0,3 mit Überschreitung um 50%, der erforderlichen Länge des Gebäudes entlang der Baulinie, der zulässigen Dachformen sowie den nachzuweisenden Stellplätzen eine Änderung des Bebauungsplanes, da diese Abweichungen in der Summe nicht über Befreiungen von den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt werden können und somit ein Planungsbedürfnis für das aus Sicht der Stadt sinnvolle und sich städtebaulich einfügende Vorhaben auslösen.

Ausschnitt bisher rechtskräftiger Bebauungsplan



Quelle: Stadt Königstein

1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vorliegend unter Bezugnahme auf § 12 Abs. 3a BauGB Bestandteil des Durchführungsvertrags.

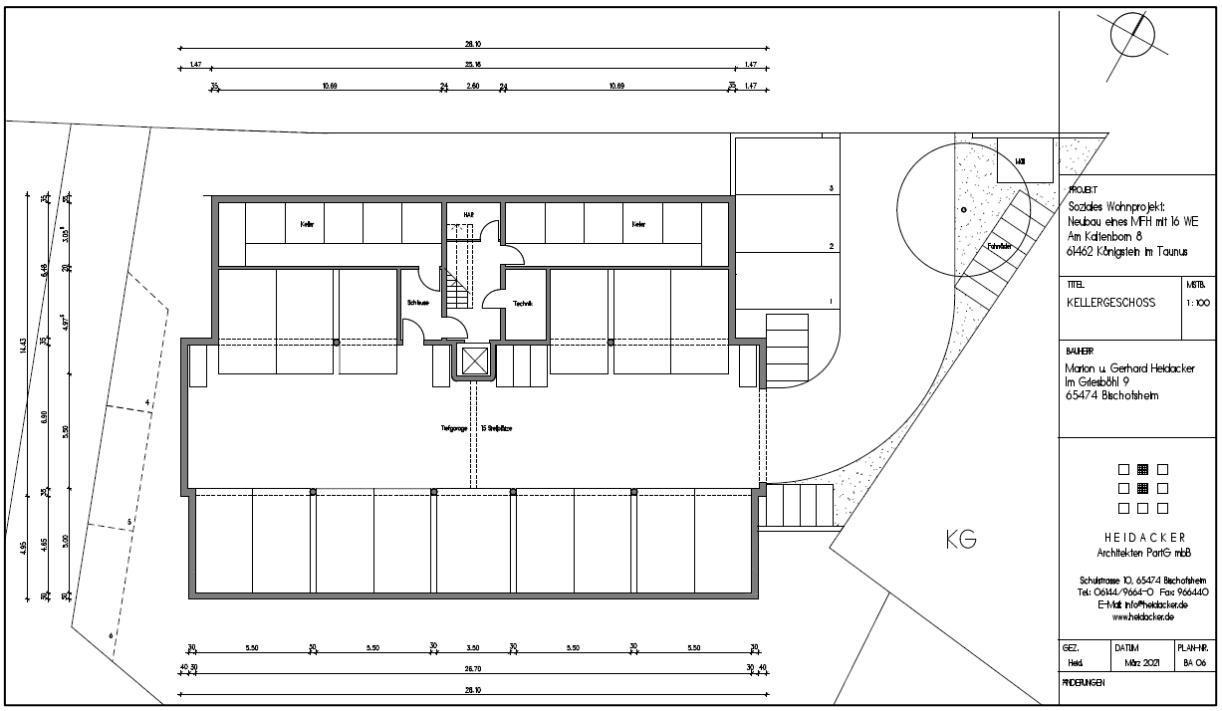
Das Vorhabengrundstück ist in der vorliegenden Plankarte mit Randsignatur grafisch abgegrenzt. Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zum Nachweis der gesicherten Erschließung einbezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 16 geförderte bzw. förderfähige Wohneinheiten vor. Der Wohnungsmix beinhaltet vier geförderte Einraumwohnungen bis zu 45 m², vier geförderte Zweiraumwohnungen bis zu 60 m², vier geförderte Dreiraumwohnungen bis zu 72 m², zwei geförderte Vierraumwohnungen bis zu 84 m² sowie zwei Penthouse-Wohnungen unter 150 m².

Die erforderlichen Stellplätze sollen weitgehend in einer von der Straße *Am Kaltenborn* erschlossenen Tiefgarage (15 Stellplätze) nachgewiesen werden. Im Westen und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden zudem weitere sechs oberirdische Stellplätze angeordnet.

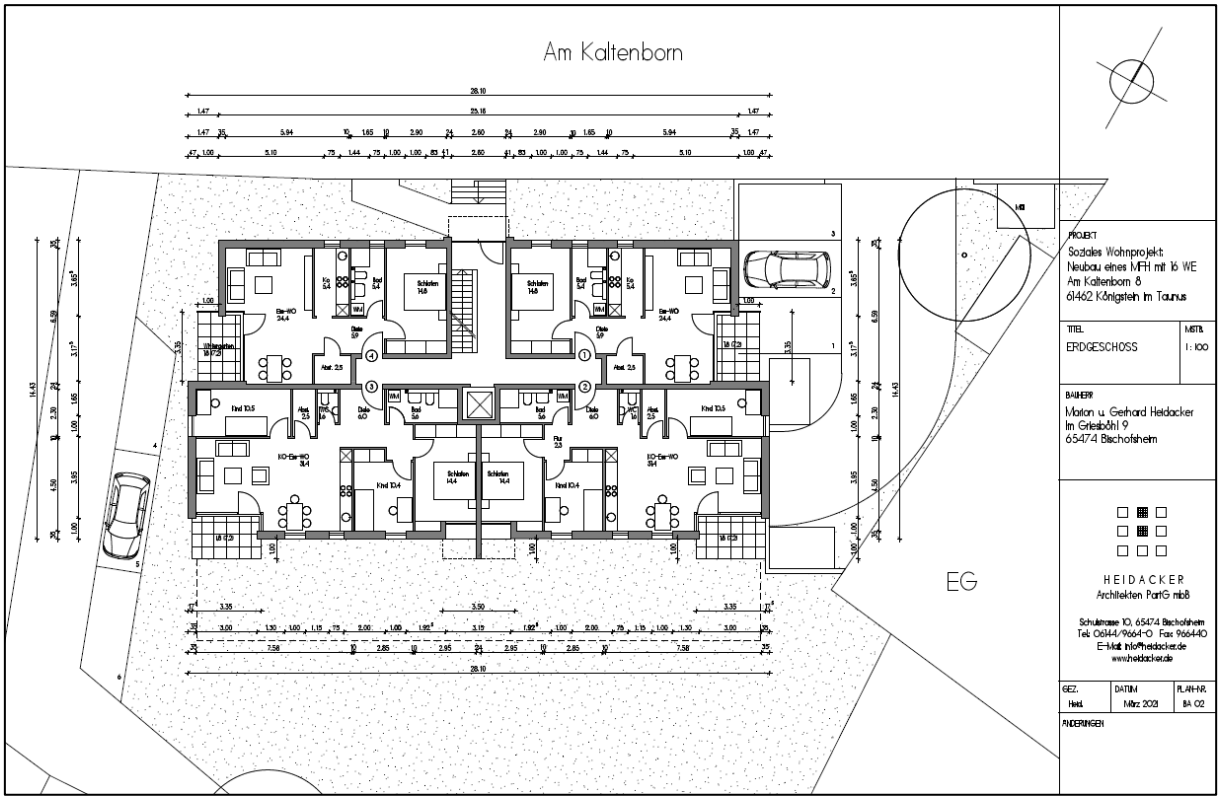
Das geplante Objekt wird über drei Vollgeschosse und ein Staffel- bzw. Dachgeschoss verfügen. Die Höhe des Gebäudes wird in der Mitte des Gebäudes ca. 12,5 m über der vorgelagerten Erschließungsstraße betragen (ca. 382,50 m ü. NHN).

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Tiefgarage)

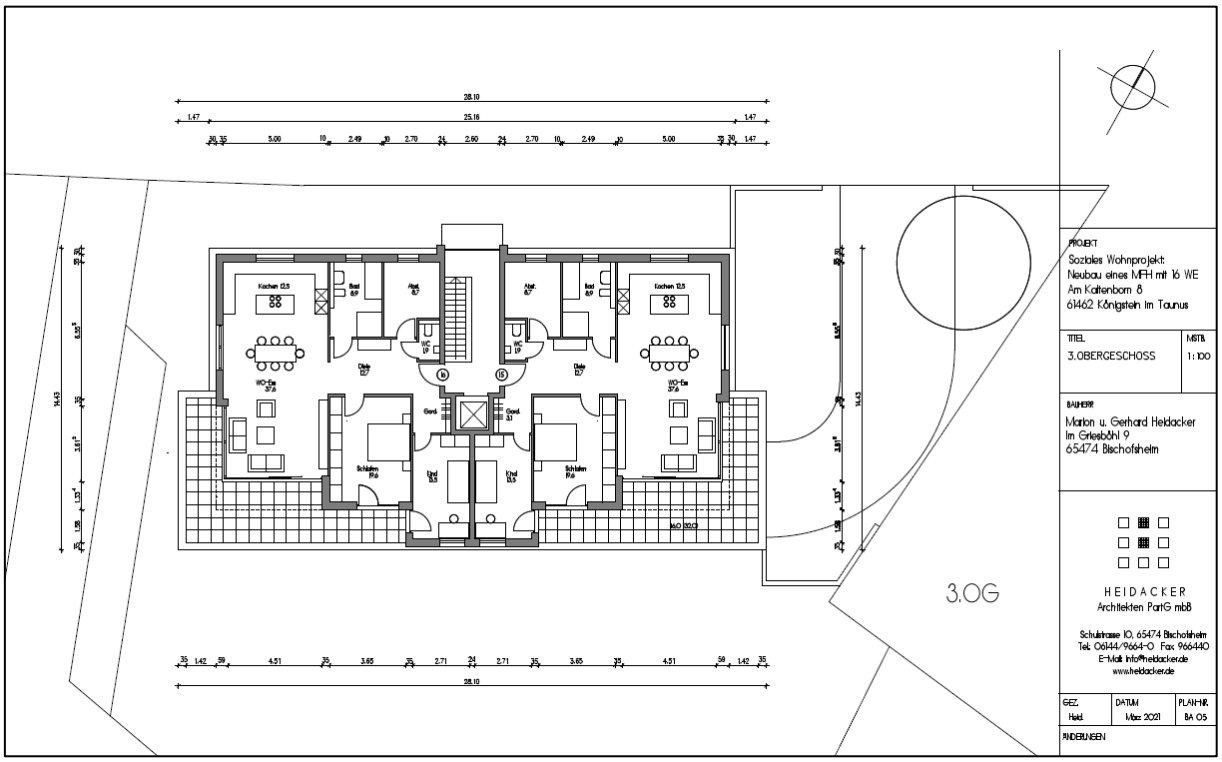


Quelle: Heidacker Architekten (alle nachfolgenden Pläne)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Erdgeschoss)



Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: 3. Obergeschoss)



Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Ansichten)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Ansichten)

1.6 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Stadt, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Die gegenwärtigen absehbaren wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Im Durchführungsvertrag wird das Vertragsgebiet und das zu realisierende Vorhaben definiert. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei hier auf das vorstehende Kapitel verwiesen.

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Vertrages, den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer mit der Stadt noch auszuhandelnden Frist.

Kostenübernahme und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten, etc.) auf seine Kosten zu erstellen.

Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen fachgerecht durchzuführen.

Darüber hinaus wird der Vertrag vsl. weitere Regelungen zu Übertragung einzelner Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, zum Haftungsausschluss, Rücktrittsrecht und Kündigung, Weitergabe von Verpflichtungen und Rechtsnachfolge, Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen sowie Änderungen und Ergänzungen und Wirksamwerden des Vertrages enthalten.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan vor allem auf einen Bereich erstreckt, für den bereits Planungsrecht besteht und es sich vorliegend dem Grunde nach nur um die Anpassung einiger Festsetzungen handelt, entspricht die Planung weitgehend den oben genannten Vorgaben, wodurch auf eine weitergehende Alternativenbetrachtung verzichtet werden kann. Auch wenn für das Plangebiet die Waldeigenschaft gemäß § 2 des Hessischen Waldgesetzes in Verbindung mit § 2 des Bundeswaldgesetzes im Verfahren von HessenForst festgestellt wurde, so wurde zwischenzeitlich eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 des Hessischen Waldgesetzes in Aussicht (gem. Email von HessenForst vom 11.10.2021) gestellt. Demnach bleibt das grundsätzliche Planziel und der Vollzug der Bauleitplanung weiterhin gewahrt.

1.8 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
5. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² zurück. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die aktuell in einem (kumulativ zu betrachtenden) engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären. Zwar betreibt die Stadt Königstein gegenwärtig die Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel" (Planziel Stärkung des Gewerbegebietes und des zentrenrelevanten Einzelhandels) ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang, allerdings stehen die beiden Pläne in keinem sachlichen Zusammenhang (Gewerbe vs. Wohnen). Insofern liegt vorliegend kein kumulativer „sachlicher“, „räumlicher“ und „zeitlicher“ Zusammenhang vor, wodurch die Anwendung des § 13a BauGB an dieser Stelle als zulässig erachtet werden kann.

Durch die vorliegende Planaufstellung wird zudem kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher zusammenfassend als zielführend und zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	08.07.2021 Bekanntmachung: 07.08.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	entfällt
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	16.08.2021 – 17.09.2021 Bekanntmachung: 07.08.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 09.08.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	11.11.2021

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunuszeitung.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Hingewiesen wird darauf, dass der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan die bisher für seinen Geltungsbereich rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans K 58 "Am Kaltenborn III" ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen werden dem Planziel folgend die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

Das Allgemeine Wohngebiet dient entsprechend den bisherigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden zur Vermeidung von städtebaulichen Konflikten im Übergang zur angrenzend geplanten und bestehenden Wohnbebauung als unzulässig festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB wird weitergehend einschränkend bestimmt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind allerdings zulässig, sofern sich die Änderung im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes bewegen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 für Wege, Spielgeräte und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, etc. innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) zulässig, wenn diese in einer Bauweise erstellt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Mit dieser Festsetzung soll die Errichtung von Spielgeräten, Gartenwegen, Sitz- und Terrassenbereichen, etc. auf der südlichen Freifläche des Plangrundstückes ermöglicht werden. Die Anlage von Hofflächen, Garagen und Stellplätzen ist davon ausdrücklich ausgenommen.

Die Festsetzungen orientieren sich somit grundsätzlich an den Höchstwerten der BauNVO, sorgen für eine effiziente Ausnutzung der bestehenden Flächen und nehmen Bezug auf den zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Mit den nachfolgend beschriebenen Festsetzungen soll eine städtebaulich und der Lage des Standortes entsprechende Höhenentwicklung sichergestellt werden. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) absolut mit 383,00 m über Normalhöhennull festgesetzt. Bezogen auf das mittlere Geländeniveau von rd. 370,00 m ü NHN in der Mitte des sogenannten Baufensters darf das geplante Gebäude eine zulässige Höhe von rd. 13 m entwickeln.

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante im Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Ergänzend wird aus Gründen des Schallschutzes und der Abschirmung der südlich angrenzenden Wohnbauflächen von den nördlich der Straße *Am Kaltenborn* liegenden gewerblichen und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, dass mindestens zwei, jedoch – analog zur maximalen zulässigen Höhe – maximal vier Vollgeschosse zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Der vorliegende Bebauungsplan greift damit in diesem Fall die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes auf.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet mittels Baugrenzen und einer Baulinie entlang der Straße *Am Kaltenborn* festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Festsetzung der Baulinie ist auch in diesem Fall durch die gewünschte abschirmende Wirkung der südlich benachbarten Wohnbaubereiche von der nördlich der Straße Am Kaltenborn liegenden gewerblichen und Gemeinbedarfsflächen begründet. Zudem kann hierdurch eine klare städtebauliche Raumkante entlang der Straße erzeugt und sichergestellt werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sofern keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Grundstücksbereich) entgegenstehen.

2.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden in den Bebauungsplan zum besseren Verständnis der Planung, zum Nachweis der gesicherten Erschließung einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage von der Straße *Am Kaltenborn* wird durch entsprechende Signaturen festgesetzt. Darüber hinaus sind Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen auch außerhalb dieses Bereiches zulässig (z.B. entlang der Straße bzw. des angrenzenden verkehrsberuhigten Bereiches).

2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Um eine Mindestversickerung im Plangebiet und den Luft-, Gas- und Wasseraustausch zwischen Pedo- und Atmosphäre im Plangebiet zumindest in Teilen auch in den baulich genutzten Bereichen erhalten zu können, wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzurichten sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. In diesem Zusammenhang wird auch bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist.

Zudem wird als Empfehlung vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) im Rahmen der Beteiligung hervorgebracht, dass Wege, Stellplätze und Hofflächen in möglichst hellen Farbtönen zu befestigen sind, um einem Aufheizen der Flächen entgegenzuwirken.

2.6 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort wird im Bebauungsplan die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhackschnitzel-, Stückholz- und Holzscheitöfen in zentralen Heizanlagen als unzulässig festgesetzt. Von derartigen Anlagen gehen mitunter nicht unerhebliche Geruchs- und (Fein-)Staubemissionen aus, die gerade bei Mehrfamilienhäusern in der hier in Rede stehenden Größenordnung und der Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort als nicht zielführend eingestuft werden. Hiervon ausgenommen ist allerdings die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen in einzelnen Räumen, wenn die Raumheizung dieser Räume unabhängig von diesen Einrichtungen erfolgt und gesichert ist. Hiermit ist der klassische „Holzofen im Wohnzimmer“ angesprochen, der üblicherweise in der Übergangszeit oder in den Abendstunden nach Feierabend genutzt wird, aber nicht die zentrale Heizanlage der Wohnungen (u.a. auch zur Warmwasserbereitung) ersetzt.

2.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bereits in dem schalltechnischen Gutachten Nr. L 7768-1 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom August 2016 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. K 58 „Am Kaltenborn III“ der Stadt Königstein wurden neben dem Straßenverkehr die Lärmimmissionen durch das Hilfeleistungszentrum (HLZ) der Stadt Königstein, bestehend aus Einheiten der Feuerwehr, der Polizei, des DRK und des Ärztlichen Notdienstes, untersucht und entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB abgeleitet.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde nun im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung mit erneuten schalltechnischen Untersuchungen beauftragt, um Neuberechnungen unter Berücksichtigung des konkret vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen und Festsetzungen bzw. Maßnahmen zu definieren. Das Gutachten Nr. T 3524 des TÜV Hessen kommt zusammenfassend zu den folgenden Ergebnissen, die entsprechend Eingang in die Planunterlagen gefunden haben.

2.7.1 Verkehrslärmimmissionen

Wie bereits aus den Untersuchungen zum derzeit rechtsgültigen B-Plan Nr. K 58 bekannt ist, treten auch entlang der Straße Am Kaltenborn erhöhte Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf. Unter Berücksichtigung einer Maximalbetrachtung zum Verkehrsaufkommen treten entlang der Nordfassade des Plangebäudes Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tagsüber und bis 53 dB(A) nachts auf.

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Nordfassade auch zum Schutz vor dem Anlagenlärm aus dem Bereich des HLZ passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere zum Schutz der Schlafräume hergestellt werden müssen, sodass die auftretenden Verkehrslärmbelastungen abwägungsrelevant erscheinen.

2.7.2 Gewerblichen Geräuschbelastung

Nach den vorliegenden Berechnungsergebnissen kann demnach davon ausgegangen werden, dass tagsüber auch der Immissionsrichtwert für WA an allen Fassaden der geplanten Mehrfamilienhauses und somit auch entlang der Nordfassade mit den Immissionsorten IP1 und IP2 eingehalten werden kann.

In der Nachtzeit kann davon ausgegangen werden, dass der zulässige Immissionsrichtwert für WA von 40 dB(A) an der Ostfassade mit den Immissionsorten IP3 und IP4 sowie an der Südfassade mit den Immissionsorten IP5 und IP6 nicht überschritten wird. Hingegen wird mit Beurteilungspegeln nachts von max. 54 dB(A) entlang der zugewandten Nordfassade sowie mit Pegeln von max. 53 dB(A) an der Westfassade selbst der abwägungsrelevante Immissionsrichtwert für MI von nachts 45 dB(A) noch um 9 dB(A) überschritten. Durch Lkw-Bremsimpulse bei der Ein- oder Ausfahrt können im Bereich der Nordfassade kurzzeitige Geräuschspitzen von 75 dB(A) auftreten.

Der Einsatz von Sondersignalanlagen löst entlang der Fahrstrecken – und somit nicht nur am Plangebäude – kurzzeitige Geräuschspitzen von ca. 100 dB(A) aus, wobei hinsichtlich der Sondersignalanlagen nochmals auf das Kap. 5.1.1 des Gutachtens hingewiesen wird.

Der vorliegende Bebauungsentwurf des Büros Heidacker Architekten berücksichtigt die bekannte Geräuschsituation durch das HLZ und minimiert die Anzahl der schutzbedürftigen Räume, die an der Nordfassade Fenster aufweisen. Weiter werden die Terrassen bzw. Balkone der nordwestlichen Wohnungen EG – 2. OG mit einer feststehenden Wandscheibe geschützt und die Fensterfront des Wohnzimmers um ca. 0,8 m zurückgezogen.

Die Terrassen und Balkone der weiteren Wohnungen einschließlich des Staffelgeschosses (3. OG) sind an den „unkritischen“ südlichen bzw. westlichen Gebäudeseiten angeordnet. Ein gänzlicher Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume in kritischen Fassaden ist jedoch bei einem sozialen Wohnungsbauprojekt mit insgesamt 16 Wohneinheiten nicht möglich.

2.7.3 Maßnahmen- und Festsetzungsvorschläge

Auf Grund der allgemeinen Verkehrslärmimmissionen und der Lärmbelastung durch die Rettungseinsätze des HLZ, die auch nachts regelmäßig auftreten können, sind besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich, die auf der Basis des § 9 (1) 24 BauGB im Bebauungsplan oder in einem nachgeordneten städtebaulichen Vertrag fixiert werden können.

Der nachfolgende Vorschlag für die textlichen Festsetzungen nimmt auf den vorgelegten Bebauungsentwurf des Büros Heidacker Architekten Bezug. Es war daher entsprechend den Ausführungen des Gutachtens bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich, eine fassadengenaue Ermittlung der resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ für jedes Geschoss vorzunehmen, die eine spezifische Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumart zulässt.

Wie dem Kap. 6 (des Gutachtens) entnommen werden kann, wurde als Grundlage für die Berechnungen 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“ herangezogen.

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. *Neben den allgemeinen Verkehrslärmimmissionen sind insbesondere die Nord- und Westfassaden des Bauvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Lärmimmissionen durch das benachbarte Hilfeleistungszentrum der Stadt Königstein ausgesetzt, die bei Rettungseinsätzen auch nachts regelmäßig auftreten können. Diese wurden in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 3524 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 28.05.2021 berechnet und beschrieben.*
2. *Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärm-pegel $L_{a,res,Nacht}$ und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Tag}$ entsprechend der Tabelle 5 des Gutachtens Nr. T 3524 zu berücksichtigen.*
3. *Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ 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“*
4. *Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sind die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den Nord- und Westfassaden* (d.h. an den parallel zur Straße Am Kaltenborn im Norden und parallel zum Verkehrsberuhigten Bereich im Westen ausgerichteten Fassaden) *mit Fenstern auszustatten, die nicht öffenbar sind.*

   Ausnahmsweise sind öffenbare Fenstern zulässig, soweit durch technische oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass diese nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden können.

5. *Die Belüftung dieser Räume muss über schallgedämmte Belüftungseinrichtungen gewährleistet werden. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes sind nach DIN 4109 zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen) im Betriebszustand zu berücksichtigen.*
6. *Die Terrasse bzw. Balkone mit zurückversetzter Fensterfront der Wohnungen „Nord-West, EG – 2. OG)“ sind in entsprechend den vorgelegten Plänen, Stand März 2021, nördlich mit einer raumhohen Verglasung der Breite 1 m auszustatten. Die Durchgangs-Schalldämmung der Scheibe muss einen Wert von DLR > 15 dB aufweisen.*

Der Festsetzungsvorschlag Nr. 6 wird im Bebauungsplan aus Vorsorgegründen und zur Flexibilisierung (z.B. bei einer Änderung der Objektplanung oder des Durchführungsvertrages) dahingehend konkretisiert, dass Terrassen bzw. Balkone an der Westfassade entlang des Verkehrsberuhigten Bereiches an ihrer nördlich zur Straße Am Kaltenborn zugewandten Seite mit einer raumhohen und wandseitig fixierten Verglasung auszustatten sind. Die Durchgangs-Schalldämmung der Scheibe muss einen Wert von DLR > 15 dB aufweisen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Terrassen und Balkone an der direkt zur Straße *Am Kaltenborn* ausgerichteten nördlichen Fassade grundsätzlich unzulässig sind, um hier von vornherein Konflikte ausschließen zu können.

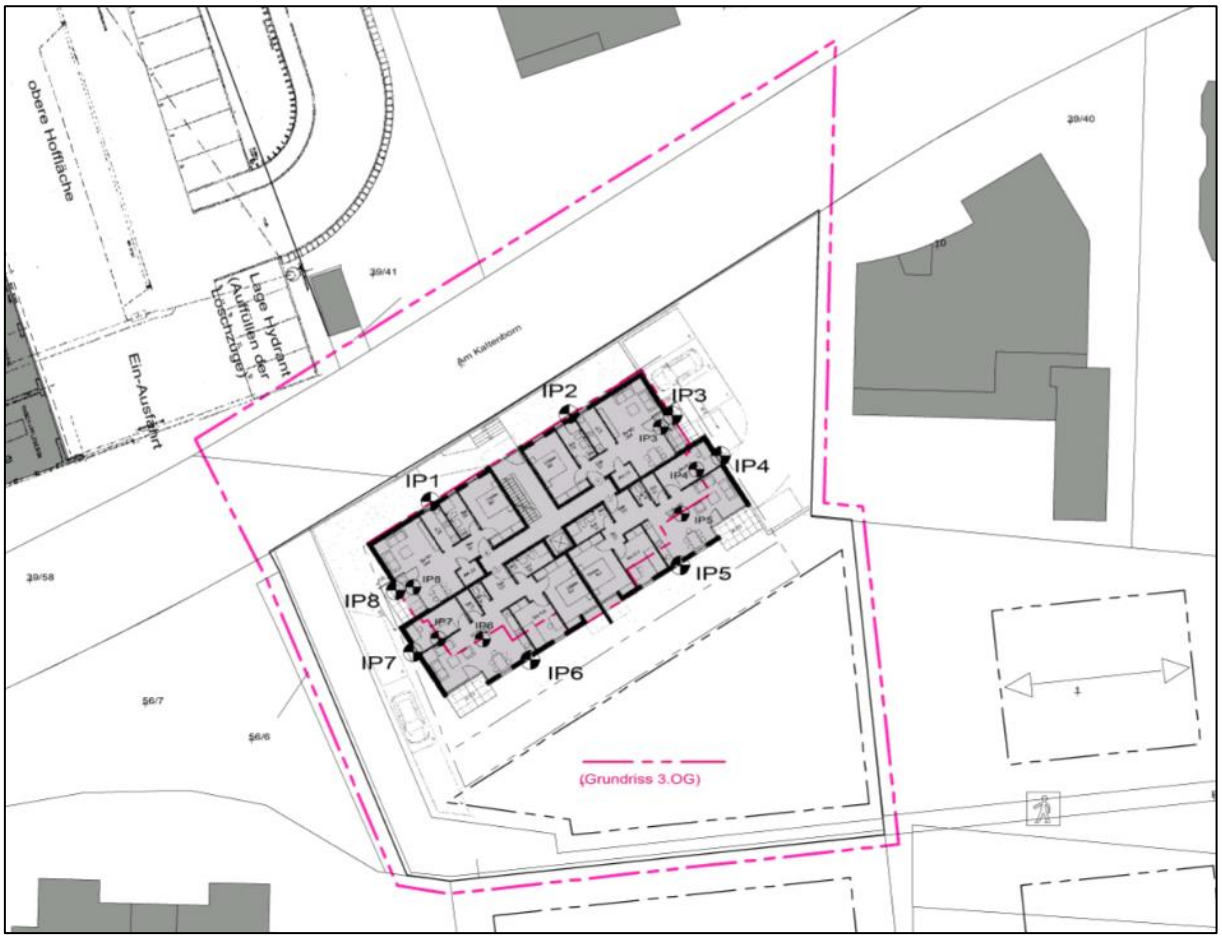
Tabelle 5 des Gutachten Nr. T 3524. Fassadengenaue Außenlärmpegel $L_{a,res}$ nach DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für den Tag- und Nachtzeitraum im Bereich der Immissionsorte IP1 – IP8

Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss			La,res in dB(A)	
			Tag*	Nacht**
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	EG	65	69
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	1.OG	64	69
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	2.OG	64	69
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	3.OG	64	69
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	EG	64	67
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	1.OG	64	67
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	2.OG	63	67
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	3.OG	63	67
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	EG	60	61
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	1.OG	60	61
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	2.OG	60	61
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	3.OG	60	61
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	EG	60	60
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	1.OG	60	60
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	2.OG	60	61
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	3.OG	60	60
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	EG	59	59
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	1.OG	59	59
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	2.OG	59	59
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	3.OG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	EG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	1.OG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	2.OG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	3.OG	59	59

IP7	Westfassade, südlicher Bereich	EG	60	63
IP7	Westfassade, südlicher Bereich	1.OG	61	65
IP7	Westfassade, südlicher Bereich	2.OG	61	65
IP7	Westfassade, südlicher Bereich	3.OG	61	64
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	EG	62	63
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	1.OG	62	63
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	2.OG	62	63
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	3.OG	62	67

Quelle: TÜV Hessen, Gutachten Nr. T 3524

Darstellung der Immissionsorte IP1 – IP8



Quelle: TÜV Hessen, Gutachten Nr. T 3524

2.7.4 Fazit und Zusammenfassung

Zusammenfassend kommt die Untersuchung des TÜV Hessen zu dem Schluss, dass *insgesamt bei der Umsetzung des Bebauungskonzeptes und der entsprechenden baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden kann, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans attraktive und gesunde Wohnverhältnisse realisieren lassen.*

Hinsichtlich der einschlägigen Abwägungskriterien im Zusammenhang mit Feuerwehren bzw. im vorliegenden Fall mit einem Hilfeleistungszentrum wird auf das ausführliche Kap. 5 des Gutachtens verwiesen.

Im Zuge des Verfahrens wurden ergänzende Empfehlungen (u.a. BUND) zur Beachtung im Vollzug der Bauleitplanung vorgebracht: Bei der Nutzung von Wärmepumpen und Klimaanlagen sollte beachtet werden, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine adäquate und der stadträumlichen Lage des Plangebietes entsprechende Mindestein- und -durchgrünung zu gewährleisten werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist daher mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt hier die bisherigen Festsetzungen auf. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig, um Flexibilität im Rahmen des Vollzugs zu wahren.

Die als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks sind als Garten, Grünfläche, begrünte Kinderspielflächen, Pflanzbeet, etc. zu gestalten.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Artenschutzberichts sollen auf dieser Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze zudem eine Hecke und mehrere höherwüchsige Einzelbäume aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Breite von mindestens drei Metern gepflanzt werden. Bestehende und geplante Bäume können dabei integriert werden.

Darüber hinaus sollen nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen zu mindestens 80% als Garten oder Grünfläche gestaltet werden. Die durchwurzelbare Substratschicht muss dabei mindestens 80 cm betragen, um die Wasserhaltekapazität zu verbessern und ausreichend durchwurzelbare Bodenfunktionen über der Tiefgarage zu schaffen.

Ergänzend wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass überdachte Fahrradstellplätze, Garagen und Carports mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen sind. Hierdurch können auch diese Anlagen unter stadtgestalterischen Aspekten harmonisch in die stadträumliche Lage integriert werden.

Durch die o.g. Festsetzungen soll insgesamt eine städtebauliche adäquate Eingrünung des geplanten und bis zu viergeschossigen Gebäudes und dessen Nebenanlagen zu den südlich und östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken gewahrt werden.

Des weiteren wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens vom Kreisausschuss des Hochtaunuskreis zur Entwicklung der Gehölzdichten folgende Hinweise vorgebracht, deren Beachtung im Vollzug empfohlen wird. Hierbei gilt:

- Je angefangener 100 m² (Gehölzfläche) soll ein Baum 1. Ordnung (hier z.B. Spitz- und Bergahorn, Rotbuche, Eichen, Linden. Esche, Esskastanie),
- je angefangener 50 m² soll ein Baum 2. Ordnung (hier z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Walnuss, Wildbirne),
- je angefangener 10 m² soll ein Baum 3. Ordnung (hier z.B. Wildapfel, Hochstämmige Obstbäume) und
- je angefangener 5 m² soll ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden.
- Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen.
- Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

- Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreis weist zudem darauf hin, dass eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Pflanzgruben auf der Tiefgaragenfläche ausreichend groß dimensioniert werden müssen, so dass die angepflanzten Bäume die zunehmende klimatische Trockenheit und Hitze bewältigen können.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Dächer (mit Ausnahme von flach geneigten Dächern bis 3 Grad Neigung) im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Wahrung des typischen Ortsbildes in schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zu gestalten. Dachbegrünungen, Dachterrassen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind davon ausdrücklich ausgenommen, da diese in der Regel aus städtebaulichen Blickwinkeln (von der Geländeoberfläche) in der Regel nicht sichtbar sind und andererseits gerade Gründächer bzw. Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen gefördert werden sollen.

Untergeordnete technische und sonstige Aufbauten im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des obersten Geschosses zurückzusetzen und dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) um maximal 1,5 m überschreiten. Bei PV-Anlagen mit einer Aufbauhöhe von maximal 30 cm über der Dachhaut ist eine Unterschreitung des festgesetzten Randabstandes von 1,5 m gegenüber der Außenwand des obersten Geschosses ausnahmsweise zulässig.

Zur Förderung der Regenrückhaltung und der Durchgründung sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 10 Grad Neigung mit einem Flächenanteil von mindestens 60% und einer Mindestsubstratdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten, sofern die Gesamtfläche der Dachbegrünung von 60% in diesen Bereichen eingehalten wird. Die Umrandungen der Flachdächer sind in möglichst hellen Farbtönen auszuführen, um ein Aufheizen der Dachflächen und damit einhergehende Austrocknung der Dachbegrünungen vorzubeugen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig.

Darüber hinaus wird bestimmt, dass Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig. Auch diese Festsetzung soll eine harmonische stadtgestalterische Integration in die bestehenden Siedlungsstrukturen sicherstellen.

Unter Berücksichtigung der genannten stadtgestalterischen Integration wird zudem festgesetzt, dass Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton unzulässig sind.

Des Weiteren wird vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) zu Verbesserung des Kleinklimas empfohlen, Außenwände von Garagen bzw. die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen sowie geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² dauerhaft und flächig mit standortgerechten, einheimischen, rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen sind vorliegend ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über dem Geländeniveau zulässig. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind zur Förderung der einheimischen Flora und Fauna unzulässig. Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Um bodenlebenden Kleintieren die Durchgängigkeit zu ermöglichen, wird empfohlen, ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten.

Eine vergleichbare gestalterische Festsetzung wird auch für Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter aufgenommen. Diese sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist auch in diesem Fall dauerhaft zu erhalten.

3.3 Stellplätze

Da vorliegend bis zu sechs förderfähige Wohnungen zwischen über 60m² und 90m² geplant sind und nach diesseitiger Einschätzung bei geförderten Wohnungen ein Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Königstein als zu hoch und überdimensioniert bewertet wird, wird vorliegend bestimmt, dass unter Bezugnahme auf § 5 Abs. 6 der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Königstein vom 07.01.2020 für Wohnungen über 60 qm bis unter 90 qm (Flächenermittlung gemäß Anl. III der Stellplatzsatzung vom 07.01.2020) lediglich 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind, wenn diese Wohnungen mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus förderfähig sind.

Mit dieser Festsetzung können die nachzuweisenden Stellplätze um drei Plätze reduziert werden, was angesichts des angestrebten Wohnungsmix, der Errichtung förderfähiger Wohnungen und der damit zu erwartenden Ausstattung der Bewohner mit Kraftfahrzeugen als ausreichend und angemessen angesehen werden kann. Die Reduzierung des Stellplatzangebotes kann zudem einen Beitrag zur Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs leisten.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen grünordnerischen Festsetzungen wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO und Festsetzung 1.3.2) als Garten, begrünte Spielfläche, Grünfläche oder Pflanzbeet, etc. zu gestalten sind. Hiervon wiederum sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei können die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzungen zur Anrechnung gebracht werden.

In diesem Zusammenhang sind auch großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon allerdings unberührt, da sie kein vordringliches Gestaltungselement sind, sondern weitgehend technische Funktionen erfüllen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

4.2.1 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Vegetation, insb. der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets und seiner näheren Umgebung wurde im Mai 2021 eine Geländebegehung durchgeführt.

Das Plangebiet setzt sich aus der Straße *Am Kaltenborn* im Norden und den bereits hergestellten gepflasterten und asphaltieren Wegeverbindungen im Westen sowie einem gehölzreichen Osten zusammen. Angrenzend zu den Wegestrukturen befindet sich offener, verdichteter Rohboden. In der nachfolgenden Liste werden die im Plangebiet erfassten Pflanzenarten aufgeführt. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sind neben standortgerechten Gehölzen auch verwilderte Zierarten vorherrschend.

Erfasste Pflanzenarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alliaria petiolata	Knoblauchsrauke
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Chamaecyparis spec.	Scheinzypresse
Chelidonium majus	Schöllkraut
Cotoneaster spec.	Zwergmispel
Crataegus spec.	Weißdorn
Galium aparine	Kletten-Labkraut
Geranium robertianum	Stinkender Storchenschnabel
Glechoma hederacea	Gundermann
Hedera helix	Efeu
Poa spec.	Rispengras
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spec.	Kirsche
Rubus sect. Rubus	Brombeere
Salix spec.	Weide
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Taraxacum sect. Ruderalie	Gewöhnlicher Löwenzahn
Urtica dioca	Große Brennnessel
Viburnum rhytidophyllum	Runzelblättriger Schneeball

In den Gehölzstrukturen könnten Vögel und Fledermäuse Nahrungs- und Lebensraum finden. Hierbei sind tendenziell ubiquitäre Arten der Siedlungsgebiete aufgrund der umgebenden Bebauung zu erwarten. In Folge der im Umkreis bestehenden Bauarbeiten sowie der angrenzenden Bebauung, insbesondere der gegenüberliegenden Polizeistation, ist ein stetiger Störungspegel zu erwarten.

Es sind die die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Es wird zudem auf die artenschutzrechtlichen Hinweise im Bebauungsplan und das nachfolgende Kapitel hingewiesen. Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung aufgrund der zahlreichen Gehölze eine mittlere Konfliktsituation bei Umsetzung der Planung.

Fotodokumentation

Blick auf das südliche Plangebiet

4.2.2 Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kaltenborn III“ wurde ein „Fachbeitrag Fauna / Flora / Biotoptypen“ durch die Beratungsgesellschaft Natur dbR mit Planstand Oktober 2013 erstellt. Im Rahmen dieses Fachbeitrags wurde das damalige und über das hier vorliegende Plangebiet hinausgehende Areal unter artenschutzrechtlichen Aspekten wie folgt bewertet:

Avifauna: *Die Wertigkeit des Gebietes ist aus avifaunistischer Sicht insgesamt als niedrig einzustufen. Ausschlaggebend ist das Fehlen streng geschützter oder Arten mit sonstigem hohem Schutzstatus. (…) Die Fläche hat eine geringe Bedeutung als Teil von Brut- und Nahrungsrevieren mehrerer Arten auf der Vorwarnliste (Stieglitz, Haussperling).*

Fledermäuse: *Das Untersuchungsgebiet (…) ist überwiegend von intensiv genutztem Grünland und Gehölzen bzw. Gehölzbrachen geprägt. Hier jagt nur eine Fledermausart, die siedlungsbewohnende Zwergfledermaus. Als typischer Spaltenquartierbewohner findet sie im Untersuchungsgebiet keine Quartiermöglichkeiten. Die Aktivität beschränkt sich auf Jagdbesuche im Bereich der Gehölz- und Randstrukturen. Aufgrund der gestörten Böden ist davon auszugehen, dass die Fläche nur wenig nahrungsbietende Insekten „produziert“. Die beiden anderen nachgewiesenen Arten sind schnelle Flieger mit großem Raumanspruch. Der kleine Abendsegler jagt im Kronenbereich der Bäume, er ist eine typische Waldfledermaus, die in Baumhöhlen ihre Wochenstubenquartiere bildet. Das Große Mausohr hat seine großen Kolonien in Kirchendächern, Burgen oder auch Autobahnbrücken, von denen aus sie weite gerichtete Flüge zu traditionellen Jagdgebieten, vorzugsweise in Hallenwäldern, unternimmt. (…)*

Ein vorübergehender Rückgang der Insektendichte über der Fläche während der Bauarbeiten ist möglich. Dies würde lediglich die lokalen Zwergfledermäuse betreffen und sich nicht erheblich auf deren Erhaltungszustand auswirken.

Mit Anwachsen der Grünanlagen und Gestaltung der Gärten wird die Nahrungsverfügbarkeit in dem Bereich zunehmen. Darüber hinaus können Nischen / Spalten an den Wohnhäusern neue Quartiermöglichkeiten bieten.

Amphibien: *Das Untersuchungsgebiet besitzt allenfalls eine geringe Bedeutung als möglicher Landlebensraum häufiger Amphibienarten. Insgesamt ist ein Eingriff für die möglicherweise vorkommende Artengemeinschaft der Amphibien als nicht erheblich einzustufen.*

Reptilien: *Das Untersuchungsgebiet besitzt allenfalls eine geringe Bedeutung als möglicher künftiger Lebensraum einzelner Zauneidechsen. Insgesamt ist ein Eingriff für die möglicherweise vorkommende Artengemeinschaft der Reptilien als nicht erheblich einzustufen.*

Tagfalter: *Im Bereich des* (gesamten) *Geltungsbereiches* (des Bebauungsplanes „Kaltenborn III“) *wurden ausschließlich Ubiquisten und mesophile Arten nitrophiler Biotope gefunden. Insgesamt hat dieser Bereich nur eine sehr geringe Bedeutung für die Artengruppe der Tagfalter. Der geplante Eingriff für die vorkommende Artengemeinschaft der Tagfalter ist als nicht erheblich einzustufen.*

Haselmäuse: *Es wurden keine Haselmäuse oder Zeichen einer Nutzung der Röhren druch Haselmäuse nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet besitzt allenfalls eine geringe Bedeutung als möglicher Lebensraum von Haselmäusen.*

Zusammenfassung: *Im Rahmen einer weit gefassten Bestandsaufnahme wurden Biotoptypen, Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und die Haselmaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kaltenborn III“ durchgeführt. (…). Insgesamt 28 Vogelarten wurden nachgewiesen. Mindestens drei Fledermausarten wurden im Luftraum über dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen.*

Neben Transferflügen ist hier für die Zwergfledermaus auch die Nutzung als Teil eines großräumigen Jagdgebietes anzunehmen. Das Vorkommen von Wochenstubenquartieren (…) ist ausuzschließen. Es wurden keine Amphibien- und Reptilienarten nachgewiesen. Über 18 Tagfalter wurden nachgewiesen. Der streng geschützte Schwarzblaue Wiesenknopfameisenbläuling wurde weder im Geltungsbereich, noch auf der nordöstlich liegenden Frischwiese gefunden. Eine sytematische Suche nach der ebenfalls streng geschützen Haselmaus ergab keinen Befund.

Die damaligen Untersuchungen wurden im Jahr 2021 im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Planes nochmals aktualisiert. Grundsätzlich wird auch der damaligen Bewertung und dem Ausgleichskonzept aus gutachterlicher Sicht auch weiterhin gefolgt. Vorlaufende Ersatzmaßnahmen sind aufgrund fehlender Konflikte mit Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand nicht notwendig. Aufgrund der hohen Dichte an häufigen Vogelarten mit acht Brutrevieren auf einer verhältnismäßig kleinen Gehölz-Restfläche werden allerdings ergänzende Maßnahmen im Untersuchungsgebiet empfohlen, die entsprechend Eingang als bodenbezogene Festsetzungen sowie Hinweise für den Vollzug in die Planunterlagen gefunden haben:

Maßnahme M 1: auf der für Anpflanzungen vorgesehenen Fläche (Bereich südlich der Baufenster) sollten eine Hecke und mehrere höherwüchsige Einzelbäume aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Breite von mindestens drei, besser fünf Metern entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt werden. An dieser Stelle sei zudem auf die Empfehlungen der Bepflanzung in Kapitel 2.8 verwiesen.

Maßnahme M 2: An verbleibenden Gehölzen in der Umgebung oder/und an dem neu errichteten Bauwerk sollten kurz- bis mittelfristig mindestens vier Nistkästen für Höhlenbrüter (Flugloch-Größen 26 und 32 mm) und vier Kästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter angebracht werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Anbringung von geeignete Nistmöglichkeiten für den Mauersegler empfohlen.

Es wird zudem angeregt, die genannten Maßnahmen vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Brutperiode umzusetzen. Des weiteren wurde vom BUND im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass Glasfassaden bzw. Glaselemente und Fenster mit mehr als 2 m² Fensterfläche so zu gestalten sind, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden können. Möglichkeiten sind z.B. bedrucktes Glas mit Linien oder Punkten, Milchglas oder davorgehängte Netze oder ähnlichem.

Zusammenfassend geht die Stadt Königstein davon aus, dass der Bebauungsplan unter artenschutzrechtlichen Aspekten grundsätzlich vollzugsfähig ist.

4.2.3 Boden, Wasser, Luft und Klima

Fläche, Boden und Wasser: Das Plangebiet befindet sich auf etwa 370 m ü. NHN und fällt nach Nordosten ab. Die Höhendifferenz beträgt zwischen 4,0 und 5,0 m. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Böden bereits anthropogen überformt wurden. Der Bodenviewer Hessen gibt daher an, dass es sich bei den Bodenformen um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt. Die Aussagekraft der Bodenkartierung reduziert sich daher auf den Hinweis der potenziell natürlichen Böden im Plangebiet. Diese können als Braunerden mit Pseudogley-Braunerden und Braunerden über Fersiallit angesprochen werden.

Hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung gemäß BodenViewer Hessen wird der südliche Teil des Plangebiet mit der Wertstufe 2 – gering – bewertet. Für den nördlichen Teil stellt der Bodenviewer aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang keine Daten zur Verfügung. Die Bodenfunktionsbewertung aggregiert verschiedener Bodenfunktionen (Kriterien: Standorttypisierung für die Bodenentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung als Grundlage für Planungsbelange. Der Erosionsatlas 2018 Hessen beinhaltet für das Plangebiet einen K-Faktor von 0,3 bis < 0,4, sodass von einer mittleren bis leicht erhöhten Erosionsgefährdung im Plangebiet auszugehen ist. Bei den Geländebegehungen konnten allerdings keine Erosionserscheinungen beobachtet werden.

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Neuversiegelung und Verdichtung der bisher unversiegelten Flächen. Mit der Flächenneuversiegelung gehen die vorwiegend intakten Bodenfunktionen im Osten des Geltungsbereichs verloren. Zudem ergeben sich negative Effekte auf den Bodenwasserhaushalt wie z. B. die Verringerung der Grundwasserneubildung.

Jedoch beinhaltet der Bebauungsplan zudem Maßnahmen zur Verminderung des Bodeneingriffs wie z. B. die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist „*Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen*“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Innerhalb oder angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Das Plangebiet liegt fern von festgesetzten Heilquellenschutzgebieten, Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. Es befindet sich in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Br. I-III am Schafhof, Kronberg (WSG-ID 434-028) sowie in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes Br. II+III Schwalbach, Schwalbach (WSG-ID 436-033). Die Ge- und Verbote der Trinkwasserschutzgebiete sind zu beachten. Sie stehen dem Vorhaben allerdings nicht entgegen.

Klima und Luft: Im Hinblick auf das Klima und die Luft sind dem Plangebiet aufgrund der zahlreichen Gehölze u. a. Funktionen bei der Frisch- und Kaltluftbildung sowie der Filterung von Staub aus der Luft zuzuschreiben. Da bei Umsetzung der Planung Gehölze entfallen, sind kleinklimatische Auswirkungen zu erwarten. Jedoch werden sich diese auf das Plangebiet selbst beschränken, in dem mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Zur Eingriffsminimierung wurden Festsetzungen wie u. a. die wasserdurchlässige Flächenversiegelung in den Bebauungsplan integriert. Auch tragen die Festsetzungen zur Verminderung von Emissionen bei.

Im Hinblick auf die Luftqualität ist bei Umsetzung der Planung (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) grundsätzlich mit einer leichten Erhöhung der Emissionen zu rechne, beispielsweise durch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen der Bewohner. Im Verhältnis, ist dennoch mit lediglich geringen und kaum messbaren Auswirkungen auf die Luftqualität zu rechnen. Es bleiben im Umkreis ausreichend klimatische Ausgleichflächen (insb. Wald) bestehen und es handelt sich um einen geringen Zuwachs von klimatischem Belastungsraum im Siedlungsgefüge. Dementsprechend ist anzunehmen, dass sich keine wesentlichen negativen Effekte auf die Luft ergeben.

Zusammenfassung: Insgesamt sind zum derzeitigen Kenntnisstand die Folgen auf die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) im Plangebiet aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes als gering zu werten.

4.2.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dem Plangebiet kann aufgrund von fehlenden Strukturen wie z. B. Wander- und Radwege keine wesentlichen Freizeit- und Erholungsfunktionen zugesprochen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Umfeld des Plangrundstückes sind durch die Entwicklung des in Rede stehenden Wohnbauvorhabens in der vorliegend beabsichtigten Dimension nicht zu erwarten. Aufgrund der Abstände zu den benachbarten Wohngebäuden entstehen auch keine ausschlagegebenden Verschattungswirkungen oder städtebaulich „erdrückende“ Höhenentwicklungen auf angrenzende Bereiche. Das Vorhaben selbst erzeugt für die v.a. südlich angrenzenden Wohnbereiche eine sicht- und lärmabschirmende Wirkung in Richtung der angrenzenden Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen im Norden. Im Hinblick auf die auf das Plangebiet selbst einwirkenden Immissionen der nördlich angrenzenden gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen sei zur Vermeidung von Wiederholungen an dieser Stelle auf das Kapitel Immissionsschutz verwiesen.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als gehölzreiches Grundstück angrenzend zur Straße *Am Kaltenborn* dar. Das Orts- und Landschaftsbild ist vorwiegend von dem umliegenden Siedlungsgefüge und Laubbäumen geprägt.

Das Vorhaben (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) wird zwischen den viergeschossigen Wohngebäuden (Punkthäusern) im Westen, den gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzungen im Norden und den Ein- und Zweifamilienhäusern im Osten des Plangebietes im Bereich *Am Kaltenborn* städtebaulich vermittelt. Es wirkt sich zudem für diese Bereiche teilweise sicht- und lärmabschirmend aus. Die Höhe des Gebäudes und Gestaltung wird im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung festgesetzt, sodass keine unerwartete Konfliktsituation hinsichtlich des Landschaftsbildes bei Umsetzung der Planung entstehen kann. Das Vorhaben berührt zudem kein Landschaftsschutzgebiet.

Insgesamt sind zu derzeitigem Kenntnisstand keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in diesem Bereich zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Königstein ohne bedeutende Bezüge zum Außenbereich.

Fotodokumentation

Blick von der Straße Am Kaltenborn (links) und vom Fußweg (rechts) ins Plangebiet

4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kulturdenkmal aus geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Gründen bekannt (LfD: DenkXweb 2021). Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.2.7 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien

Das geplante Vorhaben wird keine Emissionen zur Folge haben, die eine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität in Königstein nach sich ziehen. Im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort wird im Bebauungsplan zudem die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhackschnitzel-, Stückholz- und Holzscheitöfen in zentralen Heizanlagen als unzulässig festgesetzt. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei ferner explizit hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

4.2.8 Schutzgebiete und Biotopschutz

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Naturschutz- bzw. FFH-Gebiet „Burghain-Falkenstein“ befindet sich in rd. 700 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Dessen Schutzziele werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgrund der gegebenen Entfernung und der Dimension des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Im Vorhabenbereich sind zudem keine Nationalparks oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet liegt im zweitgrößten Naturpark Hessens, dem Naturpark „Hochtaunus“. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem aus der durch die landschaftlichen Voraussetzungen gegebene Erholungsfunktion ergibt. Das Vorhaben steht den Schutzzwecken des Naturparks nicht entgegen.

Der Natureg Viewer Hessen weist östlich des Plangebiets den Hinweis auf den „*Grünland-Gehölz-Komplex Opelzoo östlich Königstein*“ im Rahmen von Biotopkomplexen aus. Jedoch wurden bei Geländebegehung innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH-Lebensraumtypen erfasst. Sonstige Schutzgebiete (z. B. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sind nicht bekannt.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung

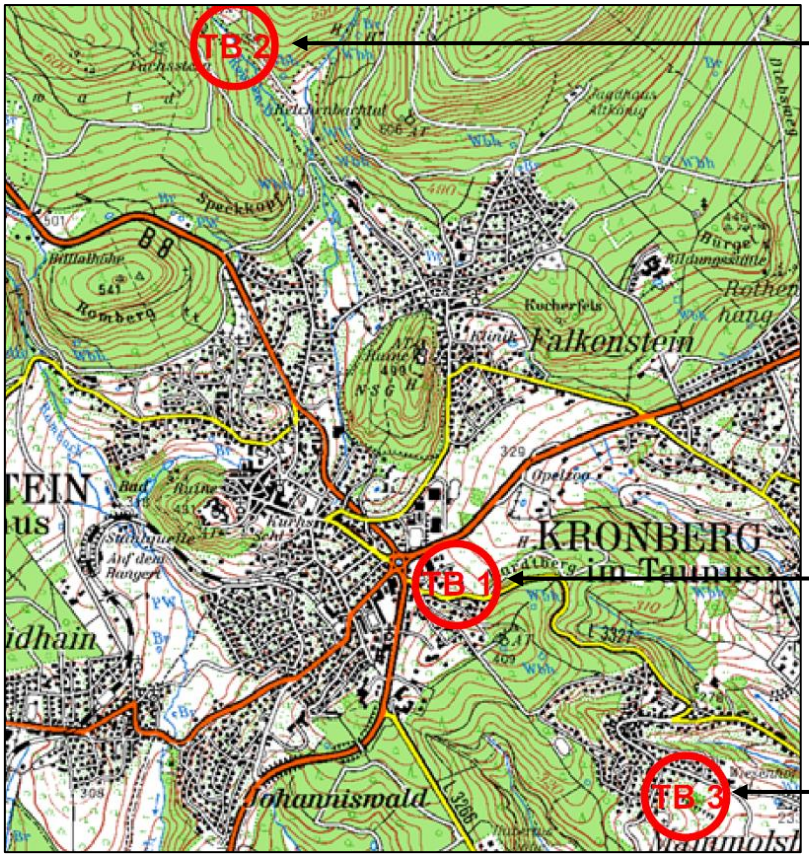
Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Dieser wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes K 58 "Am Kaltenborn III" erbracht. Im Rahmen dieses Ursprungs-Bebauungsplanes wurden in drei Teilbereichen Maßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die den Bau- und Nutzungsgebieten des Bebauungsplanes ganz zugeordnet wurden.

Da der nunmehr vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriff verursacht und einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, kann der Ausgleich entsprechend §13a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erbracht angesehen werden. Der Vollständigkeit halber werden die seinerzeit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nochmals zusammenfassend und übersichtsartig aufgeführt.

Übersicht Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan K 58 „Am Kaltenborn III“



TB 2
Waldprozessschutzflächen in der Gemarkung Falkenstein

TB 1:
Neuanlage Streuobstwiese
Vorsehen von Nisthilfen

TB 3:
Ausgleichsfläche Streuobst

Quelle: Stadt Königstein, bearbeitet

5. Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

Ferner weist der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass von CO2-erzeugenden Energieträgern generell abgesehen und der Einsatz von Luftwärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen bevorzugt werden sollte.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Br. I-III am Schafhof, Kronberg (WSG-ID 434-028) sowie in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes Br. II+III Schwalbach, Schwalbach (WSG-ID 436-033). Die Vorgaben der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten, stehen dem Vorhaben aber nicht entgegen.

6.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Aufgrund der Überplanung des Bestandes ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Abwasseranlagen sind im Plangebiet bzw. im Bereich *Am Kaltenborn* bereits vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen.

Es wird vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass im Zuge der konkreten Objektplanung für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden zudem subsidiär durch die Vorschriften der Zisternensatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden. Das gesammelte Regenwasser ist zur Bewässerung des Gartens vorzuhalten.

Es wird in diesem Kontext ergänzend darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau

Der Stadt Königstein liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten

8. Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

9. Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung zur Beachtung durch die Bauherren/Vorhabenträger empfohlen werden:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).

4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

10. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde nun im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung mit schalltechnischen Untersuchungen beauftragt, um Berechnungen unter Berücksichtigung des konkret vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen und Festsetzungen bzw. Maßnahmen zu definieren. Das Gutachten Nr. T 3524 des TÜV Hessen kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass *insgesamt bei der Umsetzung des Bebauungskonzeptes und der entsprechenden baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden kann, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans attraktive und gesunde Wohnverhältnisse realisieren lassen*. Hinsichtlich der einschlägigen Abwägungskriterien im Zusammenhang mit Feuerwehren bzw. im vorliegenden Fall mit einem Hilfeleistungszentrum wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das ausführliche Kap. 5 des Gutachtens und Kapitel 2.7 der vorliegenden Begründung verwiesen.

12. Lichtemission

Zur Objektbeleuchtung werden ausschließlich UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge empfohlen. Die Objektbeleuchtung sollte in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abgeschaltet werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Des Weiteren hat der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Vorschläge hervorgebracht, die als Hinweise im Zuge der konkreten Objektplanung Beachtung finden sollten:

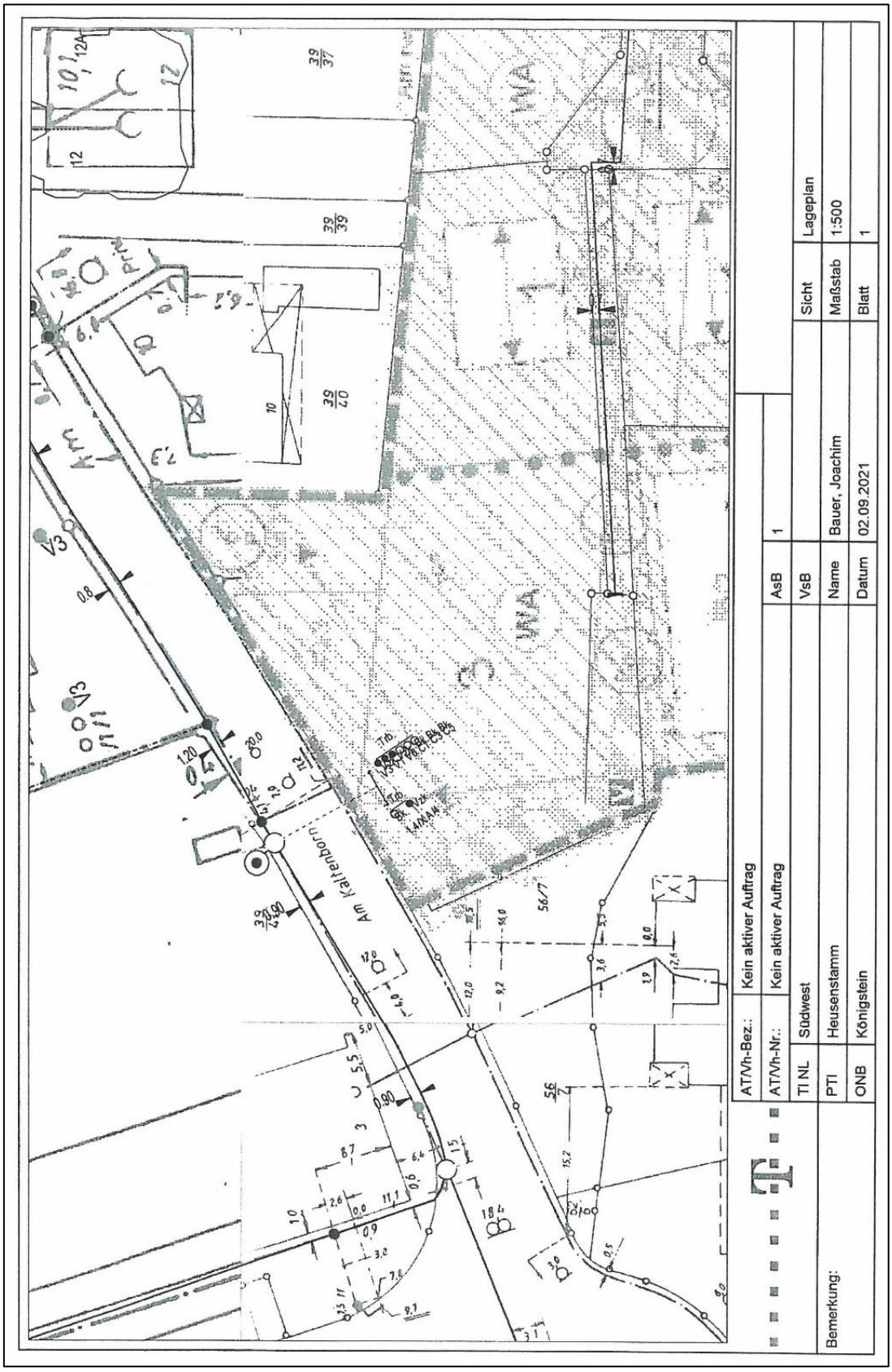
- Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachtbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird.
- Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
- Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
- Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.
- Fassadenbeleuchtung ist unzulässig.

13. Sonstige Infrastruktur

Telekom: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im öffentlichen Bereich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Versorgung des Neubaus wird rechtzeitig um Anfrage vor Baubeginn beim Bauherrenservice unter Tel. 08003301903 gebeten. Der Bestand der Telekommunikationslinien ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

Lageplan der Kommunikationsanlagen



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH: Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb zu gewährleisten und eine Überbauung vorhandener Leistungstrassen nicht zulässig ist. Daneben sind sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Sollten weitere Gas-Hausanschlüsse benötigt werden, wird um Anfrage über das NRM-Netzportal unter folgendem Link: https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal gebeten.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des weiteren bittet die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Für Planungen können die Bestandsunterlagen online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft angefordert werden.

14. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

15. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

15.1 DIN-Normen

Sofern in den verbindlichen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

15.2 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Hingewiesen wird auf die abweichende Bestimmung unter 2.4.1 der Textlichen Festsetzungen.

16. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

17. Kosten

Der Stadt Königstein entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

18. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet, gerundet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**0,21 ha**
Allgemeines Wohngebiet / Vorhabengrundstück	0,14 ha
Verkehrsflächen / Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,07 ha

19. Anlagen und Gutachten

- Gutachten Nr. T 3524 im Rahmen der Bauleitplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8" der Stadt Königstein im Taunus, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand 28.05.2021
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Heidacker Architekten, Planstand März 2021, bestehend aus 8 Teilplänen)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8“ in Königstein, Mai bis Juli 2021, Diplom-Biologe Volker Erdelen und Diplom-Biologe Matthias Fehlow, Kelkheim

Planstand: 11.10.2021

Projektnummer: 21-2503

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de