

Begründung zur Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Verfahren**
- 4. Geltungsbereich**
 - 4.1. Geltungsbereich des Vorhabens**
 - 4.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 5. Planungsrechtliche Situation**
 - 5.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**
 - 5.2. Regionalplanerische Dichtevorgaben**
 - 5.3. Denkmalschutz**
 - 5.4. Schutzgebietsausweisungen/Schutzgebiete**
 - 5.5. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen**
 - 5.6. Raumbedeutsame Fachplanung**
 - 5.6.1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
 - 5.7. Rechtsverbindliche Bebauungspläne**
- 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen**
 - 6.1. Lage im Stadtgebiet**
 - 6.2. Geschichte und gegenwärtiger Bestand**
 - 6.3. Erreichbarkeit**
- 7. Städtebauliches Konzept**
 - 7.1. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen**
 - 7.2. Verkehrserschließung und Stellplätze**
 - 7.3. Ver- und Entsorgung**
- 8. Gutachten**
 - 8.1. Geotechnischer Bericht**
 - 8.2. Schallimmissionsschutzgutachten**
 - 8.3. Verkehrsuntersuchung**
 - 8.4. Artenschutzuntersuchung**
- 9. Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB**
 - 9.1. Inhalte und Festsetzungen**

9.2. Bedingte Festsetzung

9.3. Art der baulichen Nutzung

9.4. Maß der baulichen Nutzung

9.4.1. Grundflächen (GR)

9.4.2. Geschossflächen (GF)

9.4.3. Zahl der Vollgeschosse

9.4.4. Höhe baulicher Anlagen

9.5. Bauweise

9.6. Höhenlage des Geländes

9.7. Überbaubare Grundstücksflächen

9.7.1. Baugrenzen

9.7.2. Überschreitung der Baugrenzen

9.8. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

9.9. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Müllaufstellflächen (Mü) und Nebenanlagen

9.9.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

9.9.2. Müllaufstellflächen (Mü)

9.9.3. Nebenanlagen

9.10. Verkehrsflächen

9.10.1. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz

9.10.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken

9.10.3. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz

9.10.4. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken

9.10.5. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

9.10.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

9.11. Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Trafostation

9.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.12.1. Behandlung von Niederschlagswasser

9.12.2. Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen

9.12.3. Befestigte Freiflächen

9.12.3.1. Öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz

9.12.3.2. Private Grundstücksfreiflächen

9.12.4. Dachbegrünung

9.12.5. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

9.12.6. Dachmaterial

9.13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

9.14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.15. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.15.1. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

9.15.2. Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken

9.15.3. Anzupflanzende Bäume auf privaten Verkehrsflächen

9.15.4. Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen

9.15.5. Fassadenbegrünung

9.15.6. Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.15.7. Baumschutzmaßnahmen

10. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

10.1. Dachgestaltung

10.1.1. Dachformen

10.2. Technische Aufbauten

10.3. Terrassen

10.4. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Hecken

10.4.1. Standflächen für Abfallbehältnisse

10.4.2. Einfriedungen und Hecken

10.5. Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung

10.5.1. Stützmauern

10.5.2. Aufschüttung und Abgrabung

10.6. Grundstücksfreiflächen

10.7. Behandlung von Niederschlagswasser

10.8. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein

10.9. Satzungen der Stadt Königstein

11. Nachrichtliche Übernahme

12. Hinweise

13. Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen

14. Statistik

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die Eberhard Horn Designgruppe beabsichtigt auf dem ehemaligen Sportplatz der Bischof-Neumann-Schule (BNS) ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern zu errichten. Nachdem das Gebiet bisher von einem Autohändler als Abstellfläche für seine Fahrzeuge genutzt wurde, besteht nun erstmalig die Möglichkeit, die Fläche städtebaulich neu zu entwickeln.

Für das Grundstück wurde ein Baukonzept zur Neuplanung des Areals erstellt, welches zugunsten eines familienfreundlichen und durchgrünten Quartiers drei- bis viergeschossige Wohngebäude sowie gewerblich genutzte Flächen sowie einen Verbrauchermarkt (wie z.B. Alnatura) vorsieht. In Abstimmung mit der Stadt hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für sein Grundstück erarbeitet, der als Vorlage für die geplante städtebauliche Entwicklung der Flächen dient.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung als PKW-Abstellfläche (vormals eine Sportplatzfläche), ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des Vorhabenplans erforderlich.

Planungsrechtliche Herausforderungen wie der Umgang mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm, artenschutzrechtliche Fragen sowie denkmalrechtliche Belange werden im Bebauungsplan bearbeitet und bewältigt. Unter Einbezug öffentlicher Verkehrsflächen im Norden und Süden des Plangebiets soll mit dem Bebauungsplan eine geordnete Entwicklung des Siedlungsbereichs in räumlicher Nähe der Stadtmitte von Königstein gesichert werden.

Es wird beabsichtigt, das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), berichtigt am 14. Februar 2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

3. Verfahren

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Königstein und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Die Städte und Gemeinden können durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt oder Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

In dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er liegt den Planunterlagen bei. Der Durchführungsvertrag wird nicht Teil der Satzung, sondern wird gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn es der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder - nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Die geplante zulässige Grundfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt unterhalb des Schwellenwertes. Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 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. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Das Offenlageverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

30.09.2021 über die Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme bis einschließlich 05.11.2021 in Kenntnis gesetzt.

4. Geltungsbereich

Der laut Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2021 ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vorliegend zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert.

Im Planverfahren werden nun gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Vorhabenbereichs, die der Erschließung des Vorhabens und der städtebaulichen Neuordnung dienen, in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Königstein und des Bistums Limburg. Die entsprechenden Flächen umfassen einen Teilabschnitt der Bischof-Kaller-Straße (Flurstück 23/40) u.a. als öffentliche Erschließung des Vorhabens (Tiefgaragenzufahrt) und Andienung des Verbrauchermarkts und Teilbereiche des Flurstücks 23/49 (Haus der Begegnung) für Parkmöglichkeiten und als verkehrsberuhigter Quartiersplatz.

Zudem befindet sich im Süden des Vorhabenbereichs eine geplante Treppenanlage und Zuwegung für die Öffentlichkeit auf den Flurstücken 23/36 sowie 108/51 (Teilstück der Verkehrsfläche der Sodener Straße), die im Eigentum des Bistums Limburg bzw. der Stadt Königstein stehen. Das Plangebiet kann hier von der Sodener Straße erreicht werden.

Hieraus ergibt sich eine Erweiterung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss.

4.1. Geltungsbereich des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbereichs umfasst die Flurstücke 23/35, 23/45, 23/46, 23/47, 23/48 der Flur 8, Gemarkung Königstein mit einer Größe von ca. 10.388 m². Der Vorhabenbereich wird im Norden durch die Bischof-Kaller-Straße sowie das Grundstück des städtischen „Haus der Begegnung“ begrenzt. Östlich sowie südöstlich befinden sich Privatgrundstücke sowie die Sodener Straße. Südlich befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Schule sowie eine Kirche. Westlich wird der Geltungsbereich von der Bischof-Kindermann-Straße sowie angrenzender Wohnbebauung (Hardtberger Gärten (ehem. Kaserne)) begrenzt.

Die geplante Hauptzufahrt zum Grundstück verläuft über das Flurstück 23/48, welches sich noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, sondern in Besitz der Stadt Königstein ist. Dies gilt ebenso für die Flurstücke 23/46 und 23/47. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligungsschritte ist der Erwerb dieser Flurstücke noch nicht abgeschlossen.

Somit ist die Erschließung des Bauvorhabens noch nicht gesichert. Nach Erwerb kann von einer gesicherten Erschließung unter der Voraussetzung ausgegangen werden, dass die Flurstücke im Grundbuch unter einer laufenden Nummer vereinigt werden oder ein neu gebildetes Flurstück vorliegt (Nachweis durch Fortführungsmitteilung).

4.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

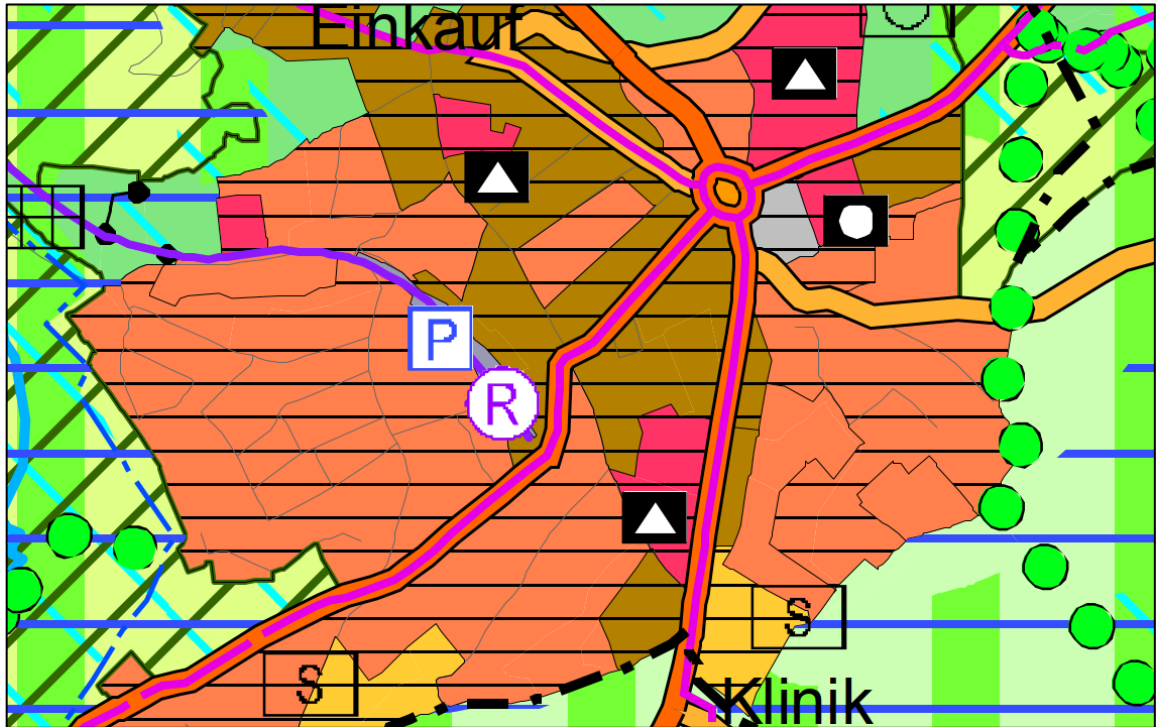
Der ergänzende Teil-Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Königstein, Flur 8, Nr. 23/36 (teilw.), 23/40 (teilw.), 23/49 (teilw.) und 108/51 (teilw.) besitzt eine Fläche von 1.436 m².

Der Geltungsbereich (Geltungsbereich des Vorhabens + ergänzende Teil-Geltungsbereich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 11.824 m².

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche, Bestand dargestellt. Aufgrund der im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen ist dieser mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5.2. Regionalplanerische Dichtevorgaben

Der Regionalplan Südhessen legt als Ziel der Raumordnung fest, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbau-land, einzuhalten sind (Z3.4.1-9).

Aufgrund der Lage der Stadt Königstein und des Plangebiets innerhalb des Hochtaunuskreis und einer Entfernung von ca. 20 km bis in die Innenstadt von Frankfurt am Main sowie durch das Vorhandensein eines Regionalbahn-Haltepunkts kann gemäß der aufgeführten Siedlungstypen folgende Kategorie zugeordnet werden:

„in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha“.

Demnach sind gemäß der Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 Dichtewerte von 35 bis 50 WE/ha für das Planvorhaben einzuhalten.

Die Größe des Plangebiets umfasst mit den einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen, die der Erschließung des Vorhabens und der städtebaulichen Neuordnung dienen, eine Fläche von ca. 1,18 ha.

Gemäß des RegFNP 2010 kann eine Fläche ab einer Größe von 5 ha als eigenständig angesehen werden, da ein Gebiet ab dieser Flächengröße durch einen eigenständigen Gebietscharakter geprägt wird. Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens kann somit nicht singulär

bewertet werden, weswegen das nähere städtebauliche Umfeld in die Bewertung miteinbezogen werden muss.

Somit kann ein zusammenhängend bebauter Innenstadtbereich zwischen der Sodener Str., Bischof-Kaller-Str. und Hainerbergweg / Schwarzer Weg betrachtet und herangezogen werden, dessen Fläche ca. 6,1 ha beträgt. Diese Abgrenzung stellt in seiner Lage und Funktion durch verschiedene Nutzungen einen stadträumlich bedeutsamen Bereich dar, der für die Stadt Königstein prägend ist und ganzheitlich betrachtet werden muss.

Innerhalb dieses Bezugsrahmens liegen mehrere verschiedene Nutzungsbereiche vor. So finden sich im östlichen Bereich z.B. eine Seniorenresidenz mit Wohnangeboten (Kursana Villa Königstein), ein Ärztehaus, eine Tanzschule und Wohngebäude. Entlang der Bischof-Kaller-Str. sind das Haus der Begegnung (HdB) und eine Grundschule (Kids Camp Bilinguale Grundschule) als Gemeinbedarfsflächen verortet. Weiter findet sich dort ein Wohngebäude. Das großflächige denkmalgeschützte ehemalige Kasernengebäude, welches zentral im vorgesehenen Bezugsrahmen gelegen ist, weist eine vielfältige Nutzungsform auf und stellt mit verschiedenen Gewerbe- und Wohnangeboten einen Bereich mit umfangreicher Mischnutzung dar. Entlang des Hainerbergwegs / Schwarzer Wegs finden sich in südwestlicher Richtung mehrere Wohngebäude, in denen zahlreiche Wohneinheiten untergebracht sind.

Für keine der genannten Nutzungsbereiche liegt ein Bebauungsplan vor, sodass planungsrechtlich eine Einordnung nach § 34 BauGB erfolgen würde. In diesem Fall ist anzunehmen, dass die Eigenart der näheren Umgebung zu betrachten ist und die Zulässigkeit von Vorhaben in Anlehnung an § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung an ein Mischgebiet erfolgen würde. Das neue Planvorhaben setzt für seinen Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung fest, die sich am Nutzungskatalog von Mischgebieten nach § 6 BauNVO orientieren. Somit spiegelt sich die Nutzungsmischung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auch im vorgesehenen erweiterten Bezugsrahmen für die Ermittlung der Bebauungsdichte wider. Der dargestellte Bezugsrahmen stellt somit eine sinnvolle und nachvollziehbare Größenordnung zur Ermittlung der Bebauungsdichte dar.

Die Bestimmung und Berechnung der Bruttowohnbaufläche erfolgt somit auf der Grundlage eines ca. 6,1 ha großen Bereichs von eigener städtebaulicher Prägung innerhalb der oben aufgeführten Straßen und Abgrenzungen. Das Planvorhaben fügt sich als Nachverdichtungsmaßnahme mit einer entsprechenden Ausrichtung der Baukörper gut die nähere Umgebung ein.

Innerhalb dieses abgegrenzten Untersuchungsbereichs wurden, neben den 75 geplanten Wohneinheiten, auf Grundlage von Wohnakten und Angaben der Stadt Königstein zusätzlich ca. 220 Wohneinheiten ermittelt. Zusammen mit den im Plangebiet geplanten Wohneinheiten ergeben sich insgesamt ca. 295 Wohneinheiten. Dadurch errechnet sich ein Dichtewert von ca. 48 WE je ha, wodurch die regionalplanerischen Dichtevorgaben eingehalten werden.

Das Ziel der Raumordnung zur Siedlungsdichte von mindestens 35-50 WE/ha in vorstädtischer Besiedlung ist somit erfüllt.

5.3. Denkmalschutz

Im unmittelbaren näheren Umfeld des Plangebiets finden sich gemäß der Internetauskunft (Denkxweb) des Landesamt für Denkmalpflege Hessen mehrere denkmalgeschützte Objekte, die im Folgenden gemäß ihrer im Internet aufgeführten Beschreibung aufgelistet werden. DenkXweb ist Teil des Denkmalverzeichnisses im Sinne der §§ 10 und 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

- **Haus der Begegnung**, Bischof-Kaller-Straße 3, Bischof-Kindermann-Straße 2-7 Flur 8, Flurstück 23/49; Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen.
- **Sachgesamtheit ehem. Kaserne**, Teilbereich Bischof-Kaller-Straße 1b, Flur: 8, 23/50, Teilbereich Bischof-Kindermann-Straße 2-7, Flur: 8, 23/34, Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen.

Die städtebauliche Konzeption im Sinne des Vorhabenplans (Gebäudehöhen, Geschossigkeiten, etc.) sowie die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Quartiersplatz) wurden in Bezug auf denkmalgerechte Belange sowie in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde entwickelt.

Dadurch, dass sich die denkmalgeschützten Objekte nicht unmittelbar im Geltungsbereich befinden, werden diese nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Jedoch erfolgt aus informatorischen Gründen eine Aufnahme der Kulturdenkmäler zur Sichtbarmachung und Anstoßwirkung in die Planzeichnung als Hinweis zum Bebauungsplan (Denkmalschutz – Einzeldenkmal). Das Haus der Begegnung (HdB) als bauliche Anlage befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, jedoch fällt ein Teilbereich des Flurstücks 23/49 als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) in den Geltungsbereich. Da es sich nur um einen geringen Teil des Flurstücks handelt und das Gebäude selbst nicht betroffen ist, wird das Flurstück mit dem HdB als Hinweis und nicht als nachrichtliche Übernahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geführt.

So sind alle baulichen Maßnahmen in der Nähe von Kulturdenkmälern sowohl im als auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 18 Abs. 2 HDSchG genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Detail abzustimmen. Durch den von den Kulturdenkmälern ausgehenden Umgebungsschutz gemäß § 18 HDSchG müssen die entsprechenden Objekte Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren finden.

Das Vorhandensein der Denkmäler sowie der Umgebungsschutz und die Genehmigungspflicht nach § 18 Abs. 2 HDSchG sind als Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

5.4. Schutzgebietsausweisungen/Schutzgebiete

Es sind keine Natura-2000 Gebiete oder Naturschutzgebiete von den Planungen berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets 434-025 für den Tiefbrunnen „Im Liederbachtal, Schneidhain“ der Stadt Königstein im Taunus. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 22. Juni 1989 (StAnz: 31/89, S. 1607 ff) ist zu beachten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen wie Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie geschützte Landschafts- und Gewässerschutzbestandteile sind nicht betroffen.

5.5. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet wurde eine Altflächenabfrage beim Hochtaunuskreis (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) vorgenommen. Im Bereich des Bebauungsplans liegen folgende Einträge als Altstandort gemäß FIS AG (FachInformationenSystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle) vor:

Gemarkung: Königstein
Flur: 8, Flurstück: 23/35.

Die Abfrage im FIS AG ergab, dass für das genannte Grundstück in der Datenbank eine sonstige schädliche Bodenveränderung/ein Grundwasserschadensfall aus dem Zuständigkeitsbereich der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) verzeichnet ist.

Auskunft gemäß Datenblätter

- Sodener Straße x1 ALTIS — Nummer 434.005. 020-000.151

Für die Art der Fläche ist eine sonstige schädliche Bodenveränderung eingetragen. Jedoch wurde für den Status der Gesamtfläche eine abgeschlossene Sanierung (Dekontamination) eingetragen. Durch die zuständige Behörde ist zudem vermerkt: *Bezeichnung i. d. Akten auch als Sportplatz am "Haus d. Begegnung". Sanierung erfolgte im Herbst 2002.*

Altlastenverdächtigen Flächen oder Altlastenverdachtsfälle sind somit aktuell nicht bekannt.

Weitere Angaben zu Altstandorten und Bodenverhältnissen sind dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen.

5.6. Raumbedeutsame Fachplanung

5.6.1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen, hier Bundesstraße B 8, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (*Bauverbots- und Baubeschränkungszone*).

Eine Stellungnahme von Hessen Mobil zur Mitwirkung nach § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 23 Abs. 7 HStrG wurde durch den Fachplaner im Rahmen einer Vorabstimmung eingeholt.

Der betroffene Streckenabschnitt der Sodener Straße (B 8) befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Hiernach ist es aufgrund der Lage innerhalb der Ortsdurchfahrt möglich, dass sich der Abstand der künftigen Bebauung (Baufeld BF 7) zur B 8 an den vorhandenen Abständen der Nachbarbebauung orientiert. Diese liegen bei den Gebäuden durchgehend in Richtung ‚Königsteiner Kreisel‘ bei rund 10 m.

Demnach stehen keine Regelungen nach FStrG dem Planvorhaben entgegen.

5.7. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Vorhabenbereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im näheren stadträumlichen Umfeld des Geltungsbereichs bestehen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne.

- K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“ (rechtskräftig seit 12.10.1998)
- K 58 „Am Kaltenborn III“ (rechtskräftig seit 10.10.2018)
- K 69 „Am Hardtberg“ (rechtskräftig seit 20.05.2020)
- K 70 „Verkehrskreisel“ (rechtskräftig seit 08.07.2009)

Der Bebauungsplan K 70 setzt auf dem Flurstück 23/45 eine Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün fest. Dieses Flurstück befindet sich jedoch ebenso im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Ehemaliger Sportplatz BNS“ und ist im Eigentum des Vorhabenträgers und wird zukünftig aus dem Bebauungsplan K 70 herausgenommen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Bereichs wird im Rahmen des neuen Bebauungsplans eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Mit Satzungsbeschluss werden die Regelungen der überlagerten Bebauungspläne durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.

Mit Ausnahme des erwähnten Flurstücks 23/45 überschneiden sich keine Bestandsbebauungspläne mit dem neu vorgesehenen Bebauungsplan. Ein zusätzliches Regelungserfordernis besteht nicht.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1. Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück befindet sich im Stadtgefüge von Königstein in der Nähe des Kreisels Königstein westlich der Sodener Straße und östlich eines langgezogenen Wohnungsbaus (Hardtberger Gärten, ehemalige Kaserne) an der Bischof-Kindermann-Straße.

Topographisch gesehen liegt das Grundstück in Hanglage mit einer ca. 7 m hohen Böschung zur Sodener Straße sowie einem Höhenversatz von ca. 4 m zum Grundstück der westlich anschließenden Wohnbebauung in der ehemaligen Kaserne.

Das nähere Umfeld zeichnet sich durch eine heterogene Struktur von größeren und kleineren Gebäuden unterschiedlicher Nutzung aus. Neben einigen Wohngebäuden und baulichen Anlagen unterschiedlicher Größe und Nutzung, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen, befinden sich eine Schule mit Kirchengebäude, das Haus der Begegnung mit verschiedenen Veranstaltungsräumen, ein Altenwohnheim und ein Autohaus in unmittelbarer Nähe. Die umgebenden Einzelbauten sind höhenmäßig divers ausgebildet. Neben höheren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden oder prägnanten Gebäuden wie die Kirche, das Haus der Begegnung oder die Hallen des Autohauses liegen ebenso drei- bis viergeschossige Gebäude mit Dachgeschossnutzung in der näheren Umgebung.

In der Umgebung sind verschiedene Dachformen vorzufinden, die in etwa mit den städtebaulichen Trends der Errichtungszeit der Gebäude korrelieren. Neben Sattel- und Walmdächern sind vielfach auch Pultdächer und Flachdächer vorzufinden.

6.2. Geschichte und gegenwärtiger Bestand

Bei dem Vorhabenbereich handelt es sich um das ehemalige Sportplatzgelände der Bischof-Neumann-Schule. Das Gebiet wird bisher von einem Autohändler als Abstellfläche für seine Fahrzeuge genutzt und zeichnet sich vornehmlich als Schotterfläche aus.

6.3. Erreichbarkeit

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück befindet sich im Stadtgefüge von Königstein in der Nähe des Kreisels Königstein westlich der Sodener Straße und wird über die Bischof-Kaller-Str. (Stichstraße) und die Bischof-Kindermann-Str. erschlossen. Eine unmittelbare Befahrbarkeit des Plangebiets über diese Straßen ist nicht vorgesehen. Der Vorhabenbereich wird maßgeblich von einer Tiefgarage unterbaut, in der alle erforderlichen Stellplätze sowie weitere Parkplätze für umliegende Nutzungen untergebracht werden. Die Anbindung der Tiefgarage und damit die verkehrliche Haupteinschließung des Plangebietes ist über die Bischof-Kindermann-Straße vorgesehen. Über den ausgewiesenen Einbahnstraßen-Ring erfolgt die Anbindung an die Bischof-Kaller-Straße (B 455) und das weiterführende Verkehrsnetz. Eine zusätzliche Einfahrt in die Tiefgarage wird über den nördlichen Stichweg der Bischof-Kaller-Straße angeboten, an dessen Ende sich gegenwärtig eine Parkplatzfläche befindet. Nach dessen Umbau und Umgestaltung sind dort 17 oberirdische Stellplätze sowie die Nahversorgung am gemeinsamen Quartiersplatz am ‚Haus der Begegnung‘ (HdB) vorgesehen.

ÖPNV-Anbindung des Plangebiets

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich zwei Bushaltestellen (Kreisel, Bischof-Kaller-Straße). Die Bushaltestelle Königstein (Taunus) Kreisel ist von sehr vielen Buslinien angebunden, so unter anderem von den Linien 85, 223, 253, 261, 263 und 803. Mittels dieser Verbindungen werden die Stadtmitte von Königstein in kurzer Fahrzeit erreicht sowie viele überörtliche Ziele wie Frankfurt (Main) Industriepark, Sulzbach (Taunus), Hofheim am Taunus Bahnhof, Bad Homburg v.d.H. Bahnhof, Oberursel (Taunus) und Kronberg (Taunus) angesteuert. Zudem verkehren von der Haltestelle die Expressbuslinien X26 und X27 u.a. nach Wiesbaden sowie Nidderau-Heldenbergen. Mehrere Linien des AST (AnrufSammelTaxi) halten zudem an der Haltestelle Kreisel.

An der Haltestelle Bischof-Kaller-Straße halten ebenso zahlreiche Buslinien. Hierzu gehören u.a. die Linien 57, 60, 84, 85, 263 und 803 zu verschiedenen Zielen im Stadtgebiet von Königstein sowie Sulzbach (Taunus), Hofheim am Taunus, Kronberg und Neu-Anspach. Mehrere Linien des AST (AnrufSammelTaxi) halten ebenso an der Haltestelle Bischof-Kaller-Straße.

Vom Bahnhof Königstein, der ca. 600 m vom Plangebiet entfernt liegt und in ca. 10 Minuten fußläufig zu erreichen ist, verkehren Regionalbahnen der Linie RB 12 im 30-Minuten-Takt in Richtung Frankfurt-Höchst und Frankfurt Hauptbahnhof. Am Bahnhof halten ebenso zahlreiche Buslinien wie die Linie 57, 60, 80, 81, 83, 84, und 85 mit Verbindungen in das Stadtgebiet von Königstein sowie umgrenzende Städte und Kommunen. Die Linien des AST steuern den Bahnhof von Königstein zusätzlich an.

Durch die zahlreich verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet über die nahen Bushaltestellen gut an lokale und überörtliche Ziele angebunden. Die direkte Bahnverbindung zum Frankfurter Hauptbahnhof ermöglicht zudem die Erreichbarkeit des Nahverkehrs- und Fernverkehrs der Deutschen Bahn.

7. Städtebauliches Konzept



Bei dem Projekt handelt es sich um die Errichtung eines multifunktionalen Quartiers, das Wohnen und Gewerbe kombiniert. Hierbei sollen auf ca. 7.000 m² Wohnfläche ca. 75 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 35-150 m² entstehen und ca. 3.000 m² Gewerbefläche für Praxen, Büros, Bildungseinrichtungen und eine Verbrauchermarkt (Bio-SB-Supermarkt) geschaffen werden. Zur

Förderung einer nachhaltigen Bauweise ist die Errichtung der Gebäude im KFW 55 Standard vorgesehen, was zu einer besonders energieeffizienten Bauweise zählt.

Hierbei werden gemäß städtischer Stellplatzsatzung 280 Tiefgaragenstellplätze auf 2 Ebenen hergestellt und gebaut, wobei das Quartier oberirdisch komplett autofrei bleiben soll. Die erste Tiefgaragenebene soll eine öffentliche Parkebene werden. Hierzu zählen die Stellplätze des Verbrauchermarkts, die Besucherstellplätze der Gewerbeeinheiten und zusätzliche 50 Stellplätze für das Haus der Begegnung (HDB). In der zweiten Tiefgaragenebene sind Stellplätze zur privaten Vermietung vorgesehen. Durch die geplante Tiefgarage wird das Grundstück weitestgehend unterbaut. Der Großteil der vorgesehenen Fahrradabstellplätze wird in der zweiten Tiefgaragenebene in abschließbaren Fahrradräumen untergebracht. Weitere Fahrradstellplätze für kürzere Abstellzeiten werden im Außenbereich auf Erdgeschossniveau platziert. Die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze erfolgt gemäß Stellplatzsatzung. Zwei weitere PKW-Stellplätze sind unmittelbar an der Sodener Straße auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Hier sollen Stellplatzmöglichkeiten für Anlieferungsfahrten bestehen, die Sendungen oder ähnliche Lieferungen in das Plangebiet überbringen.

Des Weiteren wird der Platz vor dem Haus der Begegnung hinsichtlich der neuen städtebaulichen Anordnung neu gestaltet. Hierzu gehören die Errichtung einer öffentlichen Parkplatzfläche und eines kleinen öffentlichen Quartiersplatz.

Das Flächenverhältnis der vorgesehenen Nutzungen ist mit ca. 75% Wohnen und ca. 25% Gewerbe geplant. In Bezug auf Nutzung und Struktur fügen sich die geplanten Gebäude an diesem Standort gut in das vorhandene Stadtgefüge ein.

Baukörper

Das geplante Quartier besteht aus 5 Wohngebäuden, 2 Gewerbegebäuden (Bio-SB-Supermarkt und Bistro (Pavillon)) und einem Mischgebäude aus Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Gebäude werden mit 1-4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss errichtet. Gebäude G (Baufeld BF 7), welches entlang der Sodener Str. angeordnet ist, nimmt hierbei die Höhen der Bestandsgebäude Sodener Str. 6 und 4 auf. Die weiteren Baukörper ordnen sich durch den Höhenversatz zur Sodener Str. (bis zu 8 m) unter und beeinflussen das städtebauliche Bild entlang der Sodener Str. nicht. Die Umgebungsbebauung rund um das Plangebiet besteht aus einzelnen, mehrgeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Höhe, meist 3-4-geschossig, jedoch auch 1-2-geschossigen Baukörpern. Diese offene Bauweise wird durch die Neubauten aufgenommen.

Die Höhe der Baufelder BF1, BF2, BF3, BF4 bleibt unterhalb der Firsthöhe der Kopfbauten der denkmalgeschützten westlich anschließenden Wohnbebauung (Hardtberger Gärten). Lediglich die Attika-Brüstung auf BF 4 (Glasbrüstung) wird diese Höhe geringfügig überragen. Mit ihrer Geschossigkeit und Höhe fügen sich die geplanten Gebäude in die Umgebung ein. Die Neubauten sind mit Flachdächern geplant und fügen sich damit in Bezug auf die Dachformen auch gut in die Umgebung ein.

Die städtebauliche Konzeption im Sinne des Vorhabenplans wurde der unteren Denkmalschutzbehörde vorab vorgestellt.

Die Architektur zeichnet sich durch differenzierte Baukörper, Fassaden sowie abgestimmte Materialien aus.

7.1. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Für die privaten Grünflächen des Vorhabens innerhalb des Vorhabenbereichs wurden landschaftsplanerische Zielvorstellungen entwickelt.

Die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzepts ist die Herstellung umfangreicher und abwechslungsreicher Grünstrukturen, die geeignet sind, dem Plangebiet einen eigenen Charakter zu verleihen. Der Schwerpunkt liegt hier auf Biodiversität, die Herstellung artenreicher, kleinräumig abwechslungsreicher und vielfältiger Lebens- und Aufenthaltsräume. Ein weiterer wichtiger Aspekt bildet die Nutzbarkeit ausgewählter Flächen zum Anbau von Obst und Gemüse durch die

Quartiersbewohner (Urban Gardening). Ergänzt wird dieser Aspekt durch die Anpflanzung von Obstgehölzen.

Die für den Planbereich entwickelten landschaftsplanerischen Zielsetzungen sollen vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden und arbeitenden Menschen übernehmen:

- Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen
- Verzögerung, Verringerung und Speicherung des Oberflächenabflusses
- Vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora
- und Belebung und Verschönerung des Siedlungsbildes sowie des Wohnumfeldes.

Zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen sollen zudem Fassaden- und Dachbegrünungen erfolgen. Diese tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Fassadenbegrünung wirkt darüber hinaus auch bauphysikalisch (Wind- und Schlagregenschutz, Verminderung von Wärmeübergang und sommerlicher Aufheizung) und stadtgestalterisch positiv. Ebenso belebt die Dachbegrünung als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baulichkeiten; sie dient ferner der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung kleinräumiger Strahlungsverhältnisse und bietet schließlich auch Lebensraum für Flora und Fauna.

Alle Vegetationsflächen werden aus klimatischer Sicht so gestaltet, dass Baum- und Strauchgruppen sowie artenreiche Staudenpflanzungen im Wechsel mit Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden. Die so erzeugte Beschattung von Teilbereichen am Tage in Verbindung mit nächtlicher Wärmeabstrahlung über den Rasenflächen bewirkt eine Kaltluftproduktion und kleinräumig wirksame, thermisch induzierte Luftzirkulationen, die sich positiv auf das Kleinklima des Planungsgebietes auswirken.

Die Artenzusammensetzung der Pflanzungen erfolgt unter der Berücksichtigung der Bienen- und Insektenfreundlichkeit, die verwendeten Arten sollen als Nahrungsquelle und Habitat dienen. Darüber hinaus wird auf Trockenheitsverträglichkeit und Hitzetoleranz geachtet.

Befestigte Flächen wie Fuß-, Andienungs- und Rettungswege werden von groß- und mittelkronigen Bäumen überstellt. Das Aufheizen dieser Flächen wird so vermindert und das Kleinklima positiv beeinflusst. Der Oberflächenabfluss versickert weitestgehend über den Aufbau der Tiefgaragendecke, überschüssiges Wasser wird in einer Zisterne gesammelt und dient der Bewässerung der Vegetationsflächen.

7.2. Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Vorhabengebiets für PKW und die Erreichbarkeit der Tiefgarage für alle Stellplätze erfolgt maßgeblich über eine Tiefgaragenzufahrt von der Bischof-Kindermann-Straße. Zudem ist über eine Stichstraße von der Bischof-Kaller-Straße eine zweite Zufahrt und Anfahrbarkeit der Tiefgarage vorgesehen, jedoch nur über eine Einfahrtsituation. Die Zufahrtsrampe befindet sich seitlich neben Gebäude D (Baufeld BF 4) von den Parkplatzflächen am Haus der Begegnung. Alle abfahrenden PKW aus der Tiefgarage verlassen das Plangebiet über die Bischof-Kindermann-Straße.

Zwei PKW-Stellplätze sind zudem unmittelbar an der Sodener Straße auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Hier sollen Stellplatzmöglichkeiten für Anlieferungsfahrten (Lieferverkehr) errichtet, von denen die Gebäude im Plangebiet zügig fußläufig erreicht werden können.

7.3. Ver- und Entsorgung

Durch das Büro BW-Plan wurde eine Erschließungsplanung (*Baubeschreibung Erschließung, BW-Plan, 25.03.21*) und ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Konzept Regenwasserbewirtschaftung, BW-Plan, 03.05.2021) für das Vorhaben angefertigt.

Trinkwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt von der städtischen Leitung in der Bischof-Kaller-Str. Die Leitung ist als Stichleitung mit Endpunkt als Hydrantenanschluss in der Bischof-Kaller-Str. bei den Erschließungsarbeiten mit einem Durchmesser von DN 100 neu verlegt worden. Durch die Verlängerung der Rohrtrasse bis zum neuen Hausanschlussraum in der Liegenschaft kann die Maßnahme mit Trinkwasser und dem benötigten Sprinkler-Wasseranschluss versorgt werden.

Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Königstein (04.10.2021) kann über das öffentliche Netz der Stadtwerke Königstein in der Sodener Straße und in der Bischof-Kaller-Straße ausreichend Trinkwasser für das Gebiet bereitgestellt werden. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung muss aufgrund der Topographie in der Bischof-Kaller-Straße erfolgen, was in dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Das Gebiet liegt in der Hochzone (HZ) Königstein und wird über die Hochbehälter HB Tillmann (Wasserspiegel zwischen 440,20 und 446,20 m ü. NN) und HB Billtal (Wasserspiegel zwischen 443,20 und 446,20 m ü. NN), sowie über einen Zwischenbehälter in der AFB Speckwiese versorgt. Die Hochbehälter werden über Aufbereitungsanlagen durch verschiedene Wassergewinnungsanlagen befüllt.

Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann eine Einspeisemöglichkeit für Fremdbezug durch den WBV Taunus. Die Bezugsmenge ist abhängig von den Lieferverträgen und von den Möglichkeiten des Vorlieferanten (Hessenwasser) des WBV und kann nicht uneingeschränkt erhöht werden.

Nach Auskunft der Stadtwerke Königstein wird durch die geplante Bebauung mit ca. 75 WE (geschätzt wird mit ca. 180 zusätzlichen Einwohnern) und einem spezifischen Wasserverbrauch von 129 l/EW·d (Statistik Stadtwerke aus dem Jahr 2020) mit einem zusätzlichen Trinkwasserbedarf von 24 m³/d für die Königsteiner Wasserversorgung gerechnet. Bei einer durchschnittlichen Trinkwasserabgabe von 2.700 m³/d hat diese Menge eine untergeordnete Bedeutung.

Für die Trinkwasserversorgung sind vielmehr die Verbrauchsspitzen an heißen Sommertagen in einer Trockenperiode problematisch, da hier sehr viel Trinkwasser zweckentfremdet und für die Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet wird. Laut Angabe der Stadtwerke Königstein wird durch das im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegte Regenwasserbewirtschaftungskonzept diesen Tatbeständen gezielt entgegengesteuert, sodass hierdurch die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet als ausreichend gesichert bewertet werden kann.

Löschwasser

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen angrenzend zum Grundstück in der Bischof-Kaller-Straße mindestens 96 m³/h (= 1.600 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung (Stellungnahme der Stadtwerke Königstein (04.10.2021).

Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

Die Rohwässer der Wassergewinnungsanlagen werden über die Aufbereitungsanlagen AFB Falkenstein-Neu, AFB Billtal und AFB Speckwiese entsäuert. Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Versorgungsdruck

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Hochzone Königstein. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 6 und 8 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar+ 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

Gas

Die Erschließung mit Gas erfolgt von der Gashochdruckleitung in der Sodener Str. mittels Umformstation auf Gas-Niederdruck zur Versorgung des Blockheizkraftwerk und des Gasspitzenlastkessel.

Abwasser und Regenwasserbewirtschaftung

Die Regenentwässerung der ebenen Fläche erfolgt durch zwei Bodeneinläufe, die an dem neuverlegten Mischwassersammler DN 700 der Stadtwerke Königstein (im Westen des Baufelds) angeschlossen sind.

Die vorhandenen 3 Anschlussstutzen (je DN 300) an dem Mischwassersammler sind für die Entwässerung der geplanten Bebauung vorgesehen.

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Trennsystem. Es ist geplant, dass das anfallende Schmutzwasser an den drei, zur Verfügung stehenden Anschlusspunkten, in den vorhandenen Mischwasserkanal, der westlich des Plangebietes verläuft, eingeleitet wird. Für das Niederschlagswasser das nicht auf dem Grundstück versickern kann, wird eine Zisterne geplant. Die Auslegung der Regenwasserrückhaltung erfolgt nach der DIN 1986-100:2016-12 sowie den Vorgaben der Zisternensatzung der Stadt Königstein.

Die Betrachtung der Regenbewirtschaftung und Erschließung des Bauvorhabens richtet sich nach der aktuellen Gesetzgebung und stützt sich auf die aktuelle Planung. Diese ist aber noch nicht endgültig mit den zuständigen Fachämtern und Behörden abgestimmt.

Es ist geplant, dass der Überlauf, in Abstimmung mit den Behörden, gedrosselt, an einen neu herzustellenden Stutzen an dem Bestandsmischwasserkanal in der Bischof-Kindermann-Straße angeschlossen wird.

Ziel der Regenwasserbewirtschaftung ist, mit zu ergreifenden Maßnahmen das Gleichgewicht zwischen Grundwasserneubildung, Verdunstung und Oberflächenabfluss herzustellen.

Die folgenden Maßnahmen tragen auf dem Privatgrundstück zur Erreichung des Ziels bei und sorgen für eine reduzierte Abflussmenge aus dem Gebiet:

- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer (mit Retention und Verdunstungsmöglichkeiten)
- Intensive Begrünung der nicht überbauten Tiefgarage mit einer Substratauffüllung von ca. 80 – 100 cm
- Anlegen von Gartenflächen und Flächen für den Anbau von Obst und Gemüse (Urban Gardening) auf der TG-Decke für die Häuser
- Teilversickerung durch wasserdurchlässiges Pflaster auf den befestigten Flächen, wie den Zuwegungen, Nebenanlagen, etc.

Auf den nördlichen Parkplatzflächen wird die Zielsetzung durch nachfolgende Maßnahmen erreicht:

- Ausbildung von Grünstreifen und Baumschutzzonen
- Teilversickerung durch wasserdurchlässiges Pflaster auf den befestigten Flächen, wie den Stellplätzen, Zufahrten und -wegungen
- Reduzierung der versiegelten Fläche

Das Ziel wird mit der Summe der Maßnahmen und unter Berücksichtigung der gegebenen geologischen Situation erreicht.

Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind in die textlichen Festzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem finden sich die Maßnahmen in den Freianlagenplanungen wieder.

Heizung und Trinkwassererwärmung, Nahwärmeversorgung

Die Versorgung des Wohn- und Gewerbequartiers mit Wärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung wird über hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung realisiert.

Zur Ausführung kommt eine zentrale Energieerzeugungsanlage in Haus G (Baufeld BF 7) mit gasbetriebenem Blockheizkraftwerk (BHKW) und Spitzenlast Gas-Brennwertkessel. Dabei wird das BHKW im Vorrang zum Gas—Spitzenkessel in Verbindung mit einem Pufferspeicher betrieben. So wird ein hoher Wärmeanteil aus hocheffizienter Kraft—Wärme-Kopplung erreicht.

Die Verteilung der zentral erzeugten Wärme auf die einzelnen Gebäudeteile erfolgt über Nahwärmeleitungen. Diese werden entweder durch die Tiefgarage geführt oder im Außenbereich der Gebäude verlegt. Für die erdverlegten Leitungen werden verbundisolierte Nahwärmeleitungen mit verstärkter Dämmung eingesetzt. Für die Trinkwassererwärmung sowie zur Regelung des Drucks und der Temperatur der Heizkreise wird in jedem Gebäude eine Hausstation installiert. Diese besteht aus einem Pufferspeicher, einem geregelten Heizkreis für Raumheizung (Fußbodenheizung) sowie einer Frischwarmwasserstation zur Trinkwassererwärmung.

8. Gutachten

8.1. Geotechnischer Bericht

Von der GeolIngenieure FLG GmbH wurde am 12.03.2021 ein geotechnischer Bericht (*1. Bericht (Vorabzug), (Geotechnischer Bericht), GeolIngenieure FLG GmbH, 12.03.2021*) erarbeitet, anhand dessen die Baugrundverhältnisse, Bodenkennwerte und -klassen, hydrogeologische Verhältnisse, Altlasten und die Bauaufgabe erläutert und geotechnische Empfehlungen ausgesprochen werden. Der vorliegende Bericht beschreibt die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse für den geplanten Neubau einer Wohnanlage in Königstein.

Ergebnis

Der Baugrund besteht aus verwittertem Taunusschiefer, der in unterschiedlicher Tiefe in gesteinsfesten Fels übergeht. Es wird eine Plattengründung empfohlen. An der Sodener Straße ist ein teilweiser permanenter Verbau der Böschung erforderlich.

Das Gebiet wurde insgesamt durch 21 Bohrungen in drei verschiedenen Sondierungsmethoden untersucht. Dabei fand sich an allen untersuchten Punkten eine Schicht mit Auffüllungen über verwittertem Fels, welche über einer Schicht mit gesteinsfestem Fels lagen. Heterogen war dabei der Verwitterungsgrad, der verschiedene Tiefen erreichte (1,80 m in DPH 14 und 10,20 m in DPH 11 gemäß Bericht).

Die Auffüllungen (bereichsweise bis 1 m tiefreichend) stammen aus der vorherigen Einplanung des Sportplatzes und der Schotterung des Abstellplatzes für Autos und enthält nur wenig Mutterboden, so dass es sich nicht lohnen würde, diesen für eine Verwertung zu separieren.

Da Königstein auf einem Höhenrücken liegt (westlich, nördlich und östlich umgeben von Liederbach und Rentbach), konnte während der Bohrarbeiten in den aufgeschlossenen Schichten kein Grundwasser gefunden werden. Grundwassermessstellen liegen zu weit entfernt, um Aussagen über das Gelände zuzulassen. Jedoch ist in feuchten Jahreszeiten mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen, das durch stauende Gesteinsschichten entsteht.

Das Bauvorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III, die für die Gewinnungsanlage westlich im Liederbachtal zwischen Königstein und Schneidhan ausgewiesen wurde. Entsprechend mussten die Erkundungsbohrungen bei der Wasserbehörde wasserrechtlich angezeigt werden.

Nach der vorliegenden Bodenansprache und dem potenziell hoch anstehenden Schichtwasser ist mit ungünstigen Verhältnissen zu rechnen. Eine Versickerung von Regenwasser ist nicht möglich.

Altlasten sind, bis auf den ehemaligen Kieselrot-Belag des Sportplatzes, der 2002 im Auftrag der Stadt Königstein ordnungsgemäß entfernt und entsorgt wurde, keine bekannt.

8.2. Schallimmissionsschutzgutachten

Durch das Büro Grebner Bauphysik wurde ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz (*Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Sodener Straße 3 – Schallimmissionsschutz Gutachten, 21.05.2021, Ausfertigung vom 19.11.2021 mit redaktionellen Änderungen*) erstellt und die Auswirkungen der relevanten Geräuschquellen auf das Plangebiet betrachtet. Die Beurteilung erfolgte mit den heranzuziehenden Anforderungen für die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes (MI). Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Ermittlung der erforderlichen resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße wurden auf Basis der Gesamtlärmbelastung (Verkehr und Gewerbe) bestimmt.

Ergebnis

Im Gutachten wurde die geplante Bebauung entlang der Sodener Straße in Königstein im Taunus schalltechnisch bewertet. Lärmquellen sind insbesondere die Sodener Straße (Bundesstraße B 8) und die weiteren umliegenden Straßen. Ferner wurden die umliegenden gewerblichen Anlagen gemäß TA Lärm (Vorbelastung und Zusatzbelastung) berücksichtigt. Die einzelnen Schallquellen wurden in ein Rechenmodell überführt und die Schallimmissionen berechnet.

Durch den Verkehrslärm werden am Tag Beurteilungspegel L_r bis 72 dB(A) und in der Nacht bis 65 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an mehreren Fassaden überschritten. Teilweise werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Abwägungsschwelle) überschritten. Die Zunahme des Straßenverkehrs durch das Plangebiet und die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungen außerhalb des Plangebietes wurden ebenfalls betrachtet und es wurde festgestellt, dass die Zunahme des Verkehrs nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt, da die heranzuziehenden Grenzwerte erfüllt werden.

Durch Anlagen gemäß TA Lärm (Gesamtbelastung) werden Beurteilungspegel L_r am Tag bis 58 dB(A) und in der Nacht bis 45 dB(A) berechnet. Der Richtwert am Tag in Höhe von 60 dB(A) wird an allen Immissionsorten erfüllt. In der Nacht wird der Richtwert in Höhe von 45 dB(A) an den Immissionsorten erfüllt. Die Überschreitungen betreffen ausschließlich Immissionsorte am Haus D (Baufeld BF 4). Im Haus D sind nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die im Zeitbereich Nacht keine Schutzbedürftigkeit haben. Insofern werden weitere Maßnahmen nicht vorgesehen.

Die Verträglichkeit des geplanten Pavillons mit den vorhandenen Wohnnutzungen ist den modelltechnischen Ansätzen dem Grunde nach gegeben. Anhand konkreter Betriebsbeschreibungen und Nutzungskonzepten ist die Verträglichkeit im Detail zu prüfen. Die Betriebszeit ist auf den Zeitbereich Tag zu begrenzen.

Aus den Beurteilungspegel der gesamten Geräuscheinwirkungen werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt. Es wird empfohlen, keinen niedrigeren Lärmpegelbereich als Lärmpegelbereich III festzusetzen.

Gutachterlich vorgeschlagene Empfehlungen zu Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz wurden in den Bebauungsplanvorentwurf übernommen.

8.3. Verkehrsuntersuchung

Durch das Büro IMB Plan wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung (*Stadt Königstein im Taunus, Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“ - Verkehrsuntersuchung - Mai 2021, aktualisierte Fassung vom November 2021*) erstellt.

Über die vorliegende Verkehrsuntersuchung soll die verkehrliche Erschließung des Plangebiets überprüft werden. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind zu benennen. Hierzu sind Fahrtenprognosen für das Plangebiet aufzustellen, zeitlich wie räumlich auf das Verkehrsnetz zu übertragen und die Kapazitätsreserven der bemessungsrelevanten Strecken und Knotenpunkte zu bestimmen.

Ergebnis (Auszug)

Mit den gemäß Gutachten ermittelten Prognose-Belastungen 2030/35 wurden Leistungsfähigkeitsnachweise für die bemessungsrelevanten Knotenpunkte KP-1 bis KP-4 (siehe Gutachten, S. 4 ff.) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass bei allen Knotenpunkten auch künftig in der bestehenden Ausbauf orm mindestens „ausreichende“ Verkehrsabläufe erreicht werden (QSV = D), zum Großteil darüber hinaus „befriedigende“ bis „gute“ Kapazitätsreserven.

Zusammenfassung

Das künftig zu erwartende Fahrtenaufkommen durch das Bauvorhaben wurde differenziert für die einzelnen Nutzungen ermittelt und zeitlich wie räumlich auf das Verkehrsnetz verteilt. Auf Basis der hieraus resultierenden Prognose-Belastungen 2030/35 erfolgten abschließend die Berechnungen, Nachweise und Beurteilungen über die Qualität und Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung.

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die bestehenden Knotenpunkte KP-1 bis KP-4 entlang der Bischof-Kaller-Straße (B 455) die künftigen Verkehrsmengen auch in der bestehenden Form in mindesten „ausreichender“ (QSV = D), überwiegend jedoch in „guter“ bis „sehr guter“ Weise (QSV = A / B) aufnehmen und abwickeln können. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund dieser Ergebnisse an keinem der Knotenpunkte erforderlich.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Ehemaliger Sportplatz BNS“ in der geplanten Form und über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.

8.4. Artenschutzuntersuchung

Durch das Büro GPM wurde eine faunistische Potenzialbewertung (*Ergebnisbericht zur faunistischen Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans S 3 in der Sodener Straße 3 in Königstein auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten. GPM, Stand 17.05.2021*) des Vorhabenbereichs hinsichtlich des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten vorgenommen.

Durch die Untersuchung soll abgeschätzt werden, ob im Rahmen der Bebauung des Parkplatzes und der umliegenden Böschungen und der Fällung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen der Fläche besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel oder Reptilien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten. Nach einer im Vorfeld durchgeführten Potenzialabschätzung (Wolf & Fehlow 2021) wurden die Vorkommen auf der Fläche zwischen dem 13. April und dem 15. Mai an sieben Begehungsterminen genauer untersucht.

Ergebnisse (Auszug)

Baumhöhlen

Am Hang an der Ostseite des Untersuchungsgebietes stehen sechs ältere Birken mit teilweise größeren Fäulnishöhlen. Diese Naturhöhlen wurden am 28. April und am 9. Mai vom Boden aus mit einer Endoskopkamera an einer Teleskopstange kontrolliert. Bei allen Baumhöhlen handelt es

sich um ausgefallene Astabbrüche, die meist nicht besonders tief und durch eingelaufenes Regenwasser feucht sind. Außer den Resten eines alten Meisennestes wurden in den insgesamt 9 untersuchten Baumhöhlen keine Hinweise auf Bruten europäischer Brutvögel festgestellt. Auch Spuren von oder Hinweise auf eine Nutzung dieser Baumhöhlen durch Fledermäuse konnten nicht gefunden werden. Die meisten dieser Baumhöhlen sind zu klein bzw. zu flach, um potenziell gut geeignete Bruthabitate für Vögel oder Sommerquartiere für Fledermäuse zu bilden.

Da mindestens vier der Baumhöhlen doch zumindest theoretisch als Bruthabitate für Vögel in Frage kommen, sollten bei einer Fällung der Bäume im Vorfeld mindestens acht Nistkästen für Meisen und Stare auf dem Gelände oder in der unmittelbaren Umgebung an erhalten bleibenden Bäumen angebracht werden.

Ergebnisse zu besonders oder streng geschützte Arten

Fledermäuse

Mögliche Quartiere für Fledermäuse sind im Gebiet nach der Kontrolle der Baumhöhlen mit der Endoskopkamera nicht zu erwarten. Die Randbereiche der Gehölzbestände rund um den Parkplatz sind zwar potenzielle Jagdhabitate für Fledermäuse wie die in der Nähe vorkommenden Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus. Da es sich hier mit großer Wahrscheinlichkeit nicht um für die lokalen Populationen essentielle Nahrungshabitate handelt, waren vertiefende Untersuchungen zur Fledermausfauna hier nicht erforderlich.

Bilche

Da die Fläche durch die umliegenden, stark befahrenen Straßen vollständig von den nächstgelegenen Waldgebieten oder Gehölzbeständen isoliert ist, ist hier auch nicht mit Vorkommen von Bilchen wie dem Siebenschläfer (*Glis glis*) oder dem Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) zu rechnen. Aus demselben Grund kann auch ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscadinus avellanarius*) auf der Fläche weitestgehend ausgeschlossen werden.

Vögel

Es wurde das gesamte Artenspektrum der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brut- und Gastvogelarten bearbeitet.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden bei sieben Begehungen in den frühen Morgenstunden und zwei Nachtbegehungen im Zeitraum zwischen dem 13. März und dem 15. Mai 2021 sämtliche anwesenden Vogelindividuen registriert.

Es wurden insgesamt 16 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (*siehe Tab. 1, Artenliste der Vögel in Gebiet des B-Plans S 3 in Königstein bis zum 15.05.2021, Gutachten S. 8*). Von fünf Arten wurden auch durch Nestfunde oder die Beobachtung fütternder Altvögel zumindest einzelne sichere Bruten im Gebiet oder der direkten Nachbarschaft belegt. Beim Star und beim Haussperling liegen einzelne Brutplätze in einem direkt an das Untersuchungsgebiet grenzenden Gebäude an der Sodener Straße, die Brutreviere beider Arten liegen also weitgehend innerhalb des Gebietes, wenn auch die Nester direkt außerhalb der Grenze angelegt wurden. Für sieben weitere Arten liegen zudem Beobachtungen von mehrfach an derselben Stelle festgestellten, Revier anzeigenden Verhaltensweisen vor. Für diese Arten besteht damit ein starker Brutverdacht und sie werden im Weiteren ebenfalls als Brutvögel eingestuft. Damit wurden im Gebiet insgesamt 13 Brutvogelarten festgestellt.

Von den restlichen vier Arten wurden der Grünfink, die Rabenkrähe und der Stieglitz mehrfach bei der Nahrungssuche im Gebiet beobachtet, Brutreviere in der direkten Nachbarschaft wurden aber nicht festgestellt. Der Mauersegler wurde nur bei der Jagd im Luftraum über dem Gebiet beobachtet.

Bewertung der Ergebnisse

Die Brutvogelfauna im Gebiet ist mit 12 Arten durchschnittlich artenreich für innerstädtische Gehölzbestände. Die Gehölzbestände rund um die als Bruthabitat wertlose Parkplatzfläche sind aber

mit insgesamt 27 Brutrevieren vergleichsweise dicht besiedelt. Besonders die Laubbäume und Sträucher am Hang östlich und die Baumgruppe nördlich des Parkplatzes bilden mit insgesamt 17 Brutrevieren offenbar relativ störungsarme Bruthabitate für die meisten der hier festgestellten Arten. Durch die starke Frequentierung der großen, geschotterten Parkplatzfläche hat diese allenfalls als Nahrungshabitat für manche der Brutvögel eine gewisse Bedeutung.

Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme des Haussperlings um in Hessen noch ungefährdete Arten mit günstigen Erhaltungszuständen. Alle Arten brüten als Kulturfolger gerne und teilweise in höheren Dichten innerhalb oder zumindest am Rand des Siedlungsraumes.

Da die Brutplätze der Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling und Star an den Gebäuden außerhalb der Gebietsgrenzen erhalten bleiben und auch die Zentren der Brutreviere westlich des Parkplatzes in den Hecken auf dem Nachbargrundstück liegen, könnte es bei einer Fällung von Gehölzen östlich und nördlich des Parkplatzes zum Verlust von maximal 17 Brutrevieren von neun der 12 hier nachgewiesenen Arten kommen. Da aber keine gefährdeten oder potenziell bedrohten Vogelarten mit ungünstigen Erhaltungszuständen betroffen sind, wird es durch den Eingriff voraussichtlich nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der lokalen Population dieser Arten kommen.

Außerdem werden im Zuge der Neubepflanzung der Flächen und der Dachbegrünung der geplanten Wohngebäude hier auch neue Bruthabitate für Vögel entstehen. Dies sollte noch durch das Anbringen von Nistkästen für die oben genannten Gebäudebrüter an den Neubauten gefördert werden.

Notwendige Fällungen von Bäumen in den Randbereichen der Fläche im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sollten möglichst nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogeleinzelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit nicht zu befürchten. Der Verlust der zumindest potenziell geeigneten 4 Baumhöhlen als Bruthabitate sollte durch das Anbringen von acht Nistkästen ausgeglichen werden. Anzahl und genaue Verortung der Nistkästen sind mit der UNB des Hochtaunuskreises abzustimmen.

Reptilien

Ab dem 22. April 2021 wurden bei sechs Begehungen (22., 25. und 28. April sowie 3., 9. und 15. Mai 2021) alle als Lebensräume für Reptilien geeigneten Randstrukturen innerhalb der Fläche mehrfach langsam abgelaufen und nach Vorkommen von Reptilien abgesucht.

Lediglich am 25. April wurde vormittags eine adulte, männliche Zauneidechse (*Lacerta agilis*) am Nordrand einer kleinen Wiesenfläche, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beobachtet.

Bei allen anderen Terminen konnten - auch nicht bei optimalen Witterungsverhältnissen über 25°C am 09.05.2021 - keine Reptilien im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Ein Vorkommen der versteckt lebenden und deshalb manchmal schwierig nachzuweisenden Blindschleiche (*Anguis fragilis*) in den Gehölzen am Hang östlich des Parkplatzes kann zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden; sonstige und vor allem streng geschützte Reptilienarten sind im Gebiet aber höchstwahrscheinlich nicht zu erwarten.

Die Zauneidechse ist als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 streng geschützt, weist aber in Hessen einen noch günstigen Erhaltungszustand auf.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind an mehreren grasigen Böschungen rund um den Parkplatz potenziell geeignete Lebensräume für Reptilien vorhanden. Es konnten hier aber trotz genauer Suche an insgesamt sechs Terminen keine Reptilien nachgewiesen werden. Der einzige Nachweis der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) lag auf einer kleinen Wiesenfläche direkt nordöstlich außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes. Da dieses Einzeltier bei allen späteren Begehungen nicht mehr beobachtet werden konnte, hier auch keine weiteren Exemplare und vor allem keine vorjährigen Jungtiere der Art festgestellt wurden, handelte es sich möglicherweise um ein aus dem Grünland östlich der Sodener Straße zugewandertes Einzeltier. Damit

kann durch das Fehlen weiterer Nachweise die Existenz einer reproduktiven Kleinpopulation der Art im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Gleichwohl sollte für eventuell auftretende Einzeltiere durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass grundsätzlich das Tötungsverbot für alle streng oder besonders geschützten Tierarten eingehalten wird.

Gutachterlich vorgeschlagene Artenschutzmaßnahmen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB

9.1. Inhalte 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 natürliche Lebensgrundlage 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 Grundnorm und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten Festsetzungen aufgenommen worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, führt hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude eine alphabetische Benennung und Sortierung. Die Planzeichnung des Bebauungsplans weicht in seiner Bezeichnung hiervon ab und benennt anstelle der Gebäude verschiedene Baufelder BF. Zwecks übersichtlicher Darstellung werden die Bezeichnungen folgend kurz aufgeführt:

Haus A = BF 1, Haus B = BF 2, Haus C = BF 3, Haus D = BF 4, Haus E = BF 5, Haus F = BF 6, Haus G = BF 7, Pavillon (Bistro) = BF 8

9.2. Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gegenüber dem Entwurfs- und Nutzungskonzept eine gewisse Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. geringfügige Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt ohne erneute Aufstellung eines Bebauungsplans einräumen zu können.

9.3. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt. Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden Nutzungen festgesetzt, die sich am Nutzungskatalog von Mischgebieten nach § 6 BauNVO orientieren. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Sinne des Vorhabens sollen maßgeblich Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen wie

Büroräume und ein Verbrauchermarkt realisiert werden, aber auch Möglichkeiten zu weiteren gewerblichen Nutzungen und weiteren Nicht-Wohnnutzungen beibehalten werden, sodass eine Anlehnung an ein Mischgebiet zweckdienlich ist.

Durch die Lage des Plangebiets zwischen dem Haus der Begegnung, der Kids Camp Grundschule, dem Facharztzentrum Königstein, der ehemaligen Kaserne (Wohnanlage Hardtberger Gärten), der katholischen Kirchengemeinde sowie der Sodener Straße stellt eine an Mischgebieten orientierte Festsetzung zur Art der Nutzung eine dem Standort geeignete Nutzungsbestimmung dar, welche das geplante Vorhaben und die bestehenden Umgebungsnutzungen angemessen berücksichtigt. Der Bebauungsplan K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“ setzt in näherer Umgebung des Plangebiets wie z.B. nördlich und westlich der Bischof-Kaller-Straße (B455) ebenfalls ein Mischgebiet fest. Mischgebietsähnliche Nutzungen und Mischgebietsfestsetzungen sind zudem im nahen stadt-räumlichen Zusammenhang insbesondere in Richtung des Königsteiner Bahnhofs zu finden

Mittels der vorgenommenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung kann das geplante Vorhaben in Kombination aus Wohnen und Gewerbe mit Verbrauchermarkt passgenau abgebildet werden. Perspektivisch können aber auch andere Nutzungen gemäß Zulässigkeitskatalog der textlichen Festsetzungen im Plangebiet untergebracht werden.

Zulässig ist zudem ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Verbrauchermarkt) mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Die Beschränkung der Größe der Verkaufsfläche erlaubt die Zulässigkeit der Nutzung in Mischgebieten und vermeidet die Ausbildung nicht standortgerechter großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Nutzungen über den aufgeführten Nutzungskatalog hinaus sind unzulässig.

9.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für das Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR), maximalen Größe der Geschossflächen (GF) und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) festgesetzt. Zudem werden die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (OKmax, OK FFBmax) festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF.

Für den Planbereich wird je Baufeld BF eine der städtebaulichen Konzeption (Vorhabenplan) angepasste GR und GF festgesetzt, die in der Planzeichnung abzulesen ist.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das passgenaue Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende und angrenzende Siedlungsstruktur zu steuern. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das den Bebauungsstrukturen in der Nachbarschaft mit seinen Nutzungs- und Gebäudetypologien angemessen Rechnung trägt sowie Denkmalschutzbelange der angrenzenden ehemaligen Kaserne und des Haus der Begegnung berücksichtigt.

9.4.1. Grundflächen (GR)

Um die Planungen des Vorhabens und die vorgesehenen Gebäude passgenau festzusetzen, wurde im Bebauungsplan eine max. zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Ergänzt wird die Festsetzung durch eine Angabe über die zulässige Grundfläche von dazugehörigen Terrassen und Balkonen (GR B+T) je Baufeld BF.

Für das Baufeld BF 4 wird zur Grundfläche noch die Grundfläche einer vorgesehenen Austreppe ergänzt. In Baufeld BF 7 sind der vorgesehene Laubengang zur inneren Erschließung und die geplante Zuwegung seitens der Böschung an der Sodener Straße der zulässigen Grundfläche hinzugefügt. In der Addition (GR + GR B+T) besteht die insgesamt zulässige Grundfläche für jedes Baufeld.

Für das Plangebiet (Baufelder BF 1 - BF 8) wird gemäß Planeintrag eine zulässige Grundfläche GR von insgesamt 4.245 m² (GR 3.655 m²+ GR B+T 590 m²) festgesetzt. Die festgesetzten Werte auf dem Vorhabengrundstück, bezogen auf eine Nettobaulandgröße von ca. 9.536,7 m², entsprechen in der Summe insgesamt einer GRZ von ca. 0,45.

Mit der festgesetzten Grundfläche werden die vorgesehenen Obergrenzen für Mischgebiete (MI) von 0,6 gemäß § 17 BauNVO unterschritten.

Die Beachtung der Nichtbebaubarkeit des Abwasserkanals, die nur kleinteilige Bebauung im Zufahrtsbereich der Bischof-Kindermann-Str. sowie die Böschungssituation an der östlichen Plangebietsgrenze führen zu einem entsprechend geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet. Im städtischen Kontext der umgebenden Gemengelage in Art und Maß der baulichen Nutzungen ist zudem eine nicht zu massiv wirkende und aufgelockerte Bebauung mit vielen Grünstrukturen zu bevorzugen, was über den Vorhabenplan umgesetzt wurde.

Überschreitungen der GR (GRZ 2)

Gemäß der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), die insgesamt festgesetzte Grundfläche GR überschritten werden. Im Bebauungsplan dürfen diesbezügliche Bestimmungen getroffen werden, die zur Umsetzung des Planvorhabens ziel- und zweckmäßig sind. So darf die Überschreitung im vorliegenden Bebauungsplan bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt höchstens 7.630 m² erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans liegen somit innerhalb des Bereichs der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8.

Ziel dabei ist, die vollständige Unterbringung der Stellplätze der Anwohner in den Tiefgaragengeschossen zu ermöglichen. Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption als autofreies Quartier bietet sich die Herstellung einer zweigeschossigen Tiefgarage an, um eine ebenerdige stellplatzfreie und uneingeschränkte Anbindung der Hauseingänge im Plangebiet zu ermöglichen. Zudem muss es möglich sein, erforderliche Zuwegungen und Nebenanlagen unterzubringen, aber auch ausreichend Kapazitäten für die erforderlichen Stellplätze des Verbrauchermarktes und der vertraglich zugesicherten Stellplätze an die Stadt in der Tiefgarage unterzubringen.

Ein Teil der Tiefgarage unterstreckt sich unter die festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz. Dieser Teilbereich der Tiefgarage muss nicht zur zulässigen Grundfläche hinzugerechnet werden, da die darüber liegenden Verkehrsflächen bereits eine versiegelte Fläche bedeuten und aufgrund ihres Festsetzungscharakters als Verkehrsfläche nicht für das Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden.

9.4.2. Geschossflächen (GF)

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GF) nach Planeintrag je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die vorgesehene Geschossfläche ermöglicht eine genaue Umsetzung des Vorhabens.

Für die Baufelder BF 1 - BF 8 wird gemäß Planeintrag eine zulässige Geschossfläche von insgesamt 12.430 m² für den Vorhabenbereich festgesetzt. Die Fläche umfasst die Fläche der Vollgeschosse der Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen der Neuplanung.

Die festgesetzten Werte auf dem Vorhabengrundstück, mit einer Nettobaulandgröße (Vorhabengrundstückgrundstück) von ca. 9.536,7 m², entsprechen in der Summe insgesamt einer GFZ von ca. 1,30.

Mit der festgesetzten Geschossfläche werden die Obergrenzen für Mischgebiete (MI) von 1,2 gemäß § 17 BauNVO überschritten.

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden. Zudem können die Obergrenzen nach § 17 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Überschreitung der GFZ ist auf das Vorhandensein von Laubengängen in den Baufeldern BF 4 und BF 7 zurückzuführen, die der Haupteinschließung dienen. Auf Grundlage von § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Laubengänge bedingen vielfach die Wirkung wie von Geschossen, sodass für diese Flächen die äußeren Abmessungen als Erweiterung der Geschossfläche herangezogen und in die Geschossflächenberechnungen einbezogen werden. Die Geschossflächen der tatsächlich umbauten Räume vergrößern sich hierdurch und ergeben in der Summe eine leicht erhöhte GFZ im Vorhabenbereich gegenüber der Obergrenzen der BauNVO.

Das viergeschossige Gebäude (zuzüglich Staffelgeschoss) im Baufeld BF 7 parallel zur Sodener Straße bildet städtebaulich das Entree nach Königstein. Das Gebäude greift hier die Höhe als auch die Fluchtrichtung der Bestandsgebäude auf. Somit entsteht eine gewollte Überhöhung (gleiche Firsthöhe wie Sodener Str. 6) gegenüber den weiteren im Vorhabenbereich befindlichen Baukörpern. Des Weiteren dient das Gebäude als Schallschutz zur stark befahrenen Sodener Str., um speziell die hinterliegenden Wohngebäude vor Verkehrslärm zu schützen, weshalb für das Baufeld BF 7 insgesamt die höchste Geschossfläche GF im Vorhabenbereich festgesetzt wird, wodurch sich die Geschossfläche insgesamt im Plangebiet leicht erhöht.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für eine Nachverdichtungsmaßnahme im Stadtgebiet von Königstein unter den vorstehenden Bedingungen und Annahmen angemessen. Gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf eine angemessene Belichtung und Belüftung der Gebäude bleiben insgesamt gewährleistet. Eine vormalige Schotterfläche als Abstellmöglichkeit für PKW wird einer neuen Nutzung zugeführt und das Plangebiet gemäß Freianlagenplan begrünt und aufgewertet, was dem stadträumlichen Umfeld insgesamt zu Gute kommt.

9.4.3. Zahl der Vollgeschosse

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Gewährleistung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches Bezug auf die bebaute Umgebung nimmt und denkmalschutzrechtliche Belange aufgreift, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse nach Planeintrag je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

9.4.4. Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OKmax) festgesetzt. Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika). So wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein regelmäßiges Höhenmaß beschränkt, das sich in die Siedlungsstruktur der Nachbargebiete einfügt. Die maximale Gebäudehöhe OKmax wird in Meter, bezogen auf Meter über NormalNull (m ü. NN) nach Planeintrag und Baufeld BF festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine eindeutige Bezugshöhe festgelegt.

In Baufeld BF 4 ist die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Zur Umsetzung der Planung gemäß Vorhabenplan wird hier eine differenzierte maximale Gebäudehöhe OKmax festgesetzt. Das oberste Geschoss besitzt eine maximale OKmax von 382,20 m ü. NN. Die darunterliegenden Geschosse dürfen eine maximale OK FFB von 378,10 m ü. NN aufweisen. Da hier keine Attika ausgebildet wird, sondern Terrassen und eine Abdichtungsebene, ist für den Oberen Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden (OK FFBmax) festgesetzt. Die festgelegte Höhe be-

rücksichtigt die vorabgestimmte Planung mit dem Denkmalschutz zur Höhengestaltung in Nachbarschaft zum denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude und die konkrete Planung des Vorhabenplans. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können alle erforderlichen Grund- und Geschossflächen errichtet werden. Die Möglichkeit zur Ausbildung von drei flächengleichen Vollgeschossen ist somit eingeschränkt, wodurch das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes im obersten Geschoss ähnlich einem Staffelgeschoss wirkt und zurückhaltend bleibt.

In den Baufeldern BF 1-4 darf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des obersten Geschosses eine Höhe von 378,60 m ü. NN (Traufkante der angrenzenden ehemaligen Kaserne; Flurstück 23/34) nicht überschreiten. Die Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschosses muss dabei mindestens 50 cm unter einer Höhe von 378,60 m ü. NN liegen und darf somit eine Höhe von 378,10 m ü. NN nicht überschreiten. Mittels der ergänzenden Festsetzungen werden denkmalrechtliche Belange gewahrt und gleichzeitig der vorgesehene Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit den Denkmalbehörden abgestimmt ist, umgesetzt.

Der festgesetzten Gebäudehöhe OKmax wird eine Überschreitungsmöglichkeit für notwendige technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie eingeräumt. Die Höhe und Position dieser Anlagen werden aber begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Auf dem Dach des Baufeld BF 4 ist die Nutzung der Dachfläche für Rooftop Gardening vorgesehen. Somit ist eine Begehrbarkeit des Dachs angedacht, was Sicherheitsmaßnahmen erforderlich macht. In Baufeld BF 4 dürfen Dachaufbauten zur Sturzsicherung (Brüstung) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OKmax um max. 1,2 m überschreiten.

9.5. Bauweise

Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO. Durch die Baukörpervorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen Baufeld BF 1- BF 8 einer Baukörperfestsetzung, wodurch auf die Bestimmung einer Bauweise verzichtet werden kann.

Die festgesetzten Baukörper erlauben einen gewissen Spielraum für bauliche Anpassungen, aber bilden das Vorhaben maßgeblich ab. Die Kann-Regelung des § 22 Abs. 1 BauNVO lässt zu, von der Festsetzung einer Bauweise abzusehen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dadurch nicht berührt. Auf die Festsetzung der Bauweise kann z.B. verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird. Dabei können die überbaubaren Grundstücksflächen mit beliebigen oder ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt werden, die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen gehen dann in der Regel vor. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan wurden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen berücksichtigt bzw. es wurden im vorliegenden Bebauungsplan abweichende Regelungen getroffen.

9.6. Höhenlage des Geländes

Bei der Ermittlung von bauordnungsrechtlichen Regelungen in Bezug auf die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 6 HBO (z. B. für Abstandsflächen nach § 6 HBO) wird die natürliche Geländeoberfläche herangezogen. Eine Herstellung einer neuen Geländeoberfläche erfolgt nicht. Da im Plangebiet im Bereich der geplanten Gebäudeerrichtungen kein nennenswertes Gefälle vorliegt, ist die Herstellung einer neuen Geländeoberfläche zur Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.

9.7. Überbaubare Grundstücksflächen

9.7.1. Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF 1 – BF 8) durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Vorhabenplan und berücksichtigen einen angemessenen Abstand zwischen den geplanten baulichen Anlagen.

In Baufeld BF 4 sind mehrere Baugrenzen festgesetzt. Zur Umsetzung der Planung gemäß Vorhabenplan, die eine Abstufung des Gebäudes unter gleichzeitiger Errichtung von drei Vollgeschossen vorsieht, werden Baugrenzen festgesetzt, die differenzierte maximale Gebäudehöhen OK_{max} vorsehen. Alle erforderlichen Grund- und Geschossflächen sowie die vorgesehenen Höhen des Gebäudes können abgebildet und errichtet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen im BF 7 gewährleisten die Ausbildung einer Gebäudeflucht an der Sodener Straße und fassen im erweiterten Sinne den Straßenverlauf der Bundesstraße. Zudem sichert das BF 7 zugleich die Errichtung eines großen Gebäuderiegels, der auch eine bedeutsame Lärmschutzfunktion für das Plangebiet einnimmt.

Für das BF 8 ist die überbaubare Grundstücksfläche direkt an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Es wird gestattet, dass nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an der Grenze gebaut werden darf.

Bei der Positionierung der Baufelder des Vorhabenplans mittels Baugrenzen kommt es zur Unterschreitung von Abstandsflächenregelungen nach Landesrecht. Eine Festsetzung zur Zulässigkeit zur Unterschreitung der Abstandsflächen ist im Bebauungsplan aufgenommen.

9.7.2. Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenzen über das geringfügige Maß hinaus, das in § 23 Abs. 3 BauNVO definiert wird, werden zugelassen, da auf diese Weise ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeerrichtung ermöglicht wird.

Die Baugrenzen der Baufelder BF dürfen von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen bis zu einer Tiefe von max. 1,80 m überschritten werden. Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. In Baufeld BF 4 dürfen Dachkonstruktionen, Vordächer und Dachauskragungen des obersten Geschosses die festgesetzte Baugrenze in Richtung der privaten Verkehrsflächen um die Tiefe der darunter liegenden überbaubaren Fläche überschreiten.

In Baufeld BF 8 darf die Baugrenze durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m und einer Größe von 50 m² überschritten werden. Im Bereich des geplanten Pavillons ist eine Außenterrasse für eine Außengastronomie geplant. Diese weist eine größere Dimensionierung als Terrassen bei den privaten Wohnbereichen auf, weshalb eine angemessene Größenfestsetzung zur Ausbildung eines ansprechenden Terrassenbereichs erforderlich ist. Die Dimensionierung der Terrasse in diesem Bereich ist mit dem Denkmalschutz abgestimmt und nimmt auf die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude Rücksicht.

Die Errichtung von Außentreppen (z.B. Fluchttreppenhaus) und Zuwegungen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

Den Bauteilen, Außentreppen und Terrassen sollen ein Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung mit der Festsetzung der Überschreitung eingeräumt werden. Eine Steuerung erfolgt weiterhin über das Maß der zulässigen Grundfläche.

Es ist eine Zuwegung von Baufeld BF 7 zur festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geplant. Die Zuwegung ist mit dem Hauptbaukörper in

Baufeld BF 7 verbunden und ragt über das festgesetzte Baufeld hinaus, weshalb eine Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt wurde. Die Zuwegung ist als Brückenkonstrukt (Hängebrücke) geplant und soll wasserdurchlässig errichtet werden. Die konkrete Umsetzung dieses Zugangs zum Vorhabengebiet ist nicht über den Bebauungsplan geregelt, sondern ergibt sich aus der Bauverpflichtung des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. Freianlagenplans.

Die besondere städtebauliche Konzeption des Gebäude G (Baufeld BF 7) bedingt die Ausbildung einer Laubengangerschließung im 2. OG. Die Grundfläche des 2. OG ragt somit über die Grundfläche des untersten Geschosses (Erdgeschoss) hinaus, weshalb oberhalb des 1. Vollgeschosses die festgesetzte Baugrenze durch Laubengänge bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden darf. Im Bereich des Erdgeschosses ist eine Wegeverbindung vorgesehen, über welche die Öffentlichkeit das Plangebiet betreten und durchqueren kann.

9.8. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Mit der Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen zu können, können aus städtebaulichen Gründen abweichende, d.h. größere oder auch geringere Tiefen der Abstandsflächen bestimmt werden. Diese Festsetzung kann unabhängig von der Bauweise getroffen werden, da sie sich nicht auf Grundstücksgrenzen bezieht. Die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnungen bleiben unberührt. Festsetzungen der Abstandsflächen im Bebauungsplan gehen den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften aber vor. Im Bebauungsplan wird wie folgt festgesetzt:

In den Baufeldern BF 1, BF 2, BF 4, BF 5, BF 6 und BF 7 ist an seitlichen Außenwänden bis 16 m Länge ausnahmsweise eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche bis auf mindestens 2,5 m zulässig.

Zur Ausbildung des städtebaulichen Konzepts gemäß Vorhabenplan ist aufgrund der Gebäudehöhen und -konfiguration eine abweichende Regelung zu Abstandsflächen erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf eine angemessene Belichtung und Belüftung der Gebäude bleiben gewährleistet.

Überschneidende Abstandsflächen von Gebäude G zu A (BF 7 zu BF 1) bzw. von Gebäude G zu Gebäude F (BF 7 zu BF 6)

Das Gebäude G (BF 7) an der Sodener Straße bildet städtebaulich das Entree nach Königstein. Das Gebäude soll entlang der Sodener Straße sowohl die Höhe als auch die Fluchtrichtung der Bestandsgebäude aufnehmen. Durch diese gewollte Überhöhung (gleiche Firsthöhe wie Sodener Str. 6) gegenüber den weiteren sich im Vorhabenbereich geplanten Baukörpern entstehen zu Haus A (BF 1) und Haus F (BF 6) sich überschneidende Abstandsflächen. Des Weiteren dient das Gebäude als Schallschutz zur stark befahrenen Sodener Str., um speziell die Wohngebäude vor Verkehrslärm zu schützen.

Brandwände sind nicht notwendig, da alle Außenwände den brandschutzrelevanten Mindestabstand von 5 m (§ 33 Abs. 2 S. 1 HBO) gegenüber den angrenzenden Gebäuden einhalten.

Von Verschattungsauswirkungen ist nicht auszugehen. Bei Gebäude A (BF 1) und Gebäude F (BF 6) sind in den entsprechenden Bereichen ausschließlich Nebenräume angeordnet. In Gebäude G (BF 7) sind in den unteren 3 Stockwerken ausschließlich Gewerbeeinheiten untergebracht, welche an allen Außenwänden über eine großzügige Verglasung verfügen.

Überschneidung Abstandsflächen Gebäude A (BF 1) und Gebäude B (BF 2)

Der brandschutzrelevante Mindestabstand von 5 m wird eingehalten. Verschattungsauswirkungen sind nicht anzunehmen. Bei Gebäude B (BF 2) ist der entsprechende angrenzende Wohnraum ausreichend durch westliche und östliche Verglasung belichtet.

Überschneidung Abstandsflächen Treppenhaus Gebäude D (BF 4) und Gebäude E (BF 5)

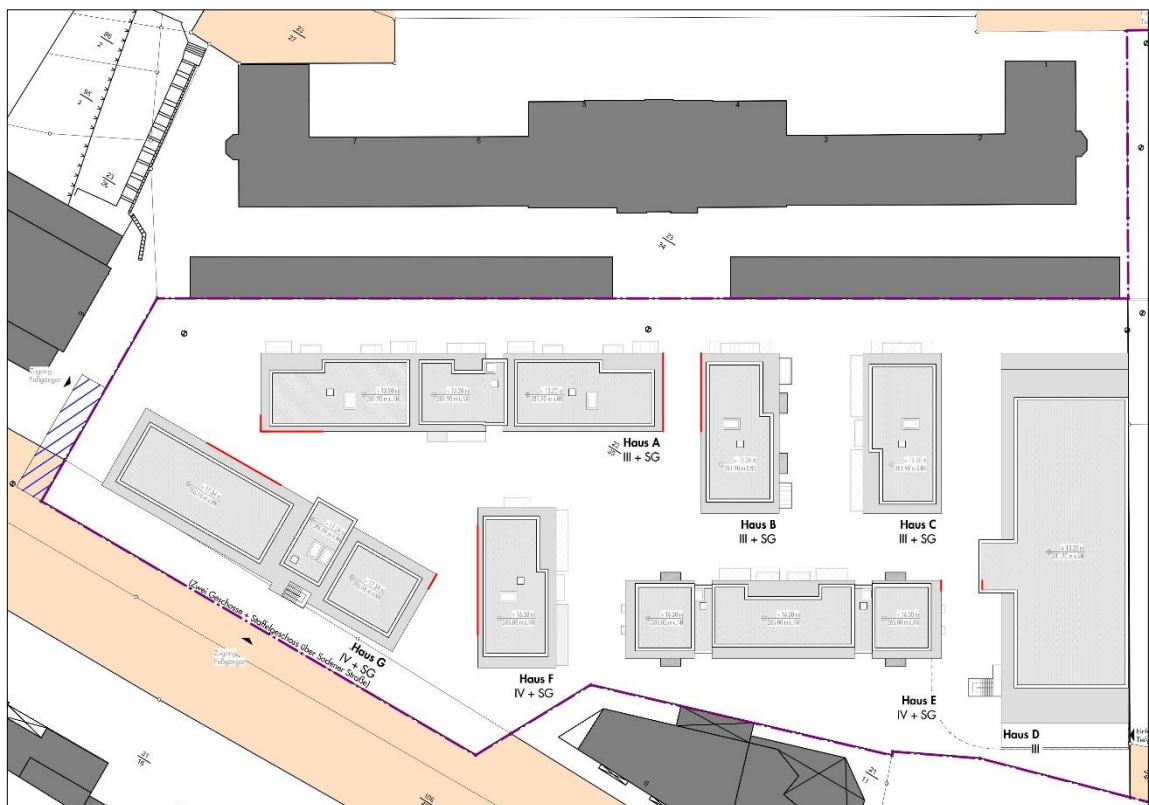
Brandwände sind nicht notwendig, da alle Außenwände den Mindestabstand von 5 m (§ 33 Abs. 2 S.1 HBO) gegenüber den angrenzenden Gebäuden einhalten.

Da bei Gebäude D (BF 4) ausschließlich der Bereich des Treppenhauses (Erschließungskern) durch die Abstandsflächenüberschneidung betroffen ist, der keine Anforderung an die Belichtung hat, ist hier ein Einfluss auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht gegeben.

Bei Gebäude E (BF 5) sind im entsprechenden Bereich der Überlagerung keine Fenster geplant, daher hat diese Überschneidung keinen Einfluss auf die Belichtung der Wohnungen. Eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse ist nicht gegeben.

Mittels der geplanten Gebäudeformen und -dimensionierung wird insgesamt ein Beitrag zu einem vielseitigen Wohnangebot im Plangebiet und in Königstein geleistet. Die vorgesehenen Gebäudegrößen entsprechen mit einer kompakten Bauform einer maßvollen und standortgerechten Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Unterschreitung erforderlicher Abstandsflächen ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Zur Verdeutlichung, an welchen Stellen in den entsprechenden Baufeldern BF gemäß textlicher Festsetzungen die Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen werden soll, ist folgend eine Grafik (Abstandsflächenlageplan) aufgeführt. Diese konkretisiert und verdeutlicht die vorgesehenen (seitlichen) Außenwände, an denen mittels der textlichen Festsetzungen eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche bis auf mindestens 2,5 m zulässig ist.



9.9. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Müllauffstellflächen (Mü) und Nebenanlagen

9.9.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen überall im Vorhabengebiet zulässig. Eine Verortung und eine Beschränkung von Stellplätzen in bestimmten Bereichen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist unmittelbar angrenzend an die Sodener Straße die Errichtung von 2 privaten Stellplätzen vorgesehen. Diese Flächen sind für Lieferdienste oder Anlieferungen etc. vorgesehen, die zwecks kurzer Standzeit eine Aufstellfläche benötigen, um z.B. Sendungen im Plangebiet abzuliefern.

Die genaue Verortung der Fläche ergibt sich aus der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. Freianlagenplans. Die Stellplätze dürfen in der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden, da diese unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum grenzt und somit zügig zur erreichen ist.

Alle übrigen Stellplätze im Vorhabenbereich werden in ausreichender Anzahl gemäß städtischer Stellplatzsatzung unterirdisch in der vorgesehenen Tiefgarage bereitgestellt.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind gemäß § 12 BauNVO im gesamten Vorhabenbereich zulässig. Um eine Flexibilität bei der Umsetzung des Vorhabenplans zu gewährleisten, wird keine zeichnerische Festsetzung zur Verortung der Tiefgaragenflächen getroffen. Ihre Ausdehnung und Dimensionierung werden jedoch durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung gesteuert. Die Tiefgarage unterstreckt sich gemäß Vorhabenplan auch unterhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz.

Durch die geplante Tiefgarage wird das Grundstück weitestgehend unterbaut. Es ist festgesetzt, dass die Tiefgaragendächer begrünt werden. Dadurch können alle Tiefgaragendächer außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch in die Grundstücksfreiflächen integriert und mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasen bepflanzt werden

Die Tiefgarage wird auf zwei Ebenen hergestellt und gebaut, wodurch das Quartier oberirdisch komplett autofrei bleibt und der Fokus auf eine anspruchsvolle und qualitativ hochwertige Freianlagengestaltung gelegt werden kann. Die erste Tiefgaragenebene ist eine öffentliche Parkebene für Kunden des Verbrauchermarkts und Mitarbeiter der vorgesehen Gewerbeeinheiten. Zusätzlich werden in Abstimmung mit der Stadt Königstein 50 Parkplätze für das Haus der Begegnung (HDB) bereitgestellt. In der zweiten Tiefgaragenebene sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zur privaten Vermietung für die künftigen Anwohner vorgesehen.

9.9.2. Müllauffstellflächen (Mü)

Flächen für die regelmäßige Müllabholung sind nur auf den mit Mü gekennzeichneten Flächen zulässig. Um eine unkoordinierte Verteilung von Mülltonnen im Plangebiet am Tag der Abholung zu vermeiden, wird die entsprechende Nutzung an einem Standort an der Bischof-Kindermann-Straße konzentriert. So sollen die Grundstücksfreiflächen aus stadtgestalterischen Gründen von derartigen baulichen Anlagen und Mülltonnen freigehalten werden. Die im Plangebiet verfügbaren Freiräume werden mittels der Beschränkungen zugunsten attraktiver Freianlagenplanungen geschützt.

Es ist vorgesehen, Mülltonnenauffstellflächen für die dauerhafte Lagerung von anfallendem Müll vollständig in die Tiefgaragen unterzubringen.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken, ist eine Mülltonnen-aufstellfläche für die dauerhafte Lagerung (Abfallsammelanlage) vorgesehen, die bereits jetzt im Bestand vorhanden ist, jedoch geringfügig im Standort in gleicher Größe versetzt wird. Die Fläche dient der Lagerung von Abfällen aus dem Haus der Begegnung und aus der Kids Camp Bilingualen Grundschule sowie zukünftig auch aus dem Pavillon. Die Lagerung des Mülls aus dem übrigen Vorhabenbereich ist vorstehend geregelt.

9.9.3. Nebenanlagen

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und aus stadtgestalterischen Gründen sind die Errichtung von Gartenhütten und Gebäuden zu Abstellzwecken unzulässig. Darüber hinaus besteht kein Regelungsbedarf und -erfordernis zu Nebenanlagen. Ohne Festsetzung sind Nebenanlagen allgemein und überall im Plangebiet zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Schutzstreifen für den Mischwasserkanal, auf dem keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

Eine Steuerung möglicher Nebenanlagen erfolgt einschränkend über das festgesetzte zulässige Maß der Grundflächen, zuzüglich der eingeräumten Überschreitungsmöglichkeiten, im Plangebiet.

9.10. Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Vorhabenbereichs. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans aber zulässig. Die Anwendung kann in Betracht kommen, wenn es aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (z.B. Erschließungsmaßnahmen) zweckmäßig oder erforderlich ist. Die Einbeziehung von Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB setzt voraus, dass die Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht beeinträchtigt, sondern ausschließlich gefördert werden. Die genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

9.10.1. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz

Auf dem Flurstück 23/49 (tlw.) ist die Errichtung eines kleinen öffentlichen Quartiersplatzes geplant. Dieser ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, festgesetzt. Zur stadträumlichen Aufwertung in unmittelbarer Umgebung zum Haus der Begegnung und zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten zu Verweilzwecken werden die Flächen (gegenwärtig asphaltierte Freifläche und funktionsloses Grün) gemäß Freianlagenplan im Rahmen der Neuplanungen umgestaltet und ein kleiner öffentlicher Quartiersplatz ausgebildet.

Die Herstellung des öffentlichen Quartiersplatzes ist einheitlich mit der südlich angrenzenden privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, auf Grundlage des Freianlagenplans auszuführen.

Eine Überführung des Quartiersplatzes durch die Feuerwehr sowie durch Fahrten zur Anlieferung und Andienung ist zulässig.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Königstein und ist außerhalb des Vorhabenbereichs, jedoch ist sie für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich und Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung und deshalb Bestandteil des Geltungsbereichs.

Die Unterbauung der öffentlichen Fläche zur Errichtung baulicher Anlagen zur Regenrückhaltung wie Zisternen ist zulässig.

9.10.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken

Vor dem Haus der Begegnung am Ende der Bischof-Kaller-Straße befinden sich gegenwärtig Parkplatz- und Grünflächen, die städtebaulich in keinem guten Erscheinungsbild sind (Flurstücke 23/40 teilw., 23/46, 23/47, 23/49 teilw.) und nur untergeordnete Funktionen einnehmen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens gewinnt dieser Bereich allerdings an Bedeutung, da die geplante Andienung des Verbrauchermarkts und eine Tiefgaragenzufahrt über diese Flächen vorgesehen sind. Die Flächen werden im Rahmen der Neuplanungen umgestaltet und gemäß Freianlagenplan zum Vorhaben entsprechend ausgeführt. Hierbei erfolgt eine Wiederherstellung der bisherigen Parkplatzmöglichkeiten, weshalb eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken, auf den Flurstücken 23/40 (teilw.) und 23/49 (teilw.) festgesetzt wird. Es werden hier 17 öffentliche Parkplätze (inklusive drei Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Nutzer) hergestellt.

Der Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Königstein und sind außerhalb des Vorhabensbereichs, jedoch sind sie für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich und deshalb Bestandteil des Geltungsbereichs.

Die Unterbauung der öffentlichen Fläche zur Errichtung baulicher Anlagen zur Regenrückhaltung wie Zisternen ist zulässig.

Auf der bestehenden öffentlichen Parkplatzfläche befindet sich eine Abfallsammelanlage, die dem Haus der Begegnung zugeordnet ist. Auch nach der Umgestaltung der Parkplatzfläche gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist diese Müllsammelanlage vor Ort vorgesehen, jedoch ändert sich der Standort geringfügig. Es ist festgesetzt, dass die Errichtung einer baulichen Anlage für die regelmäßige Müllabholung auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken, zulässig ist. Die genaue Verortung der Fläche ergibt sich aus der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. Freianlagenplans.

9.10.3. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz

Analog zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, befindet sich südlich dieser eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz. Beide Flächen stellen gestalterisch und in Bezug auf ihre Nutzung eine Einheit dar, sind aber in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Der Quartiersplatz auf den privaten Flächen umfasst die Flurstücke 23/47 (teilw.) und 23/48 (teilw.).

Zur stadträumlichen Aufwertung in unmittelbarer Umgebung zum Haus der Begegnung und zur Schaffung von Aufenthaltsqualitäten zu Verweilzwecken werden die Flächen (gegenwärtig asphaltierte Freifläche und funktionsloses Grün) gemäß Freianlagenplan im Rahmen der Neuplanungen umgestaltet und ein kleiner öffentlicher Quartiersplatz ausgebildet.

Eine Überführung des Quartiersplatzes durch die Feuerwehr sowie durch Fahrten zur Anlieferung und Andienung ist zulässig. Es sind zudem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt und Versorgungsträger sowie Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Unterbauung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Tiefgaragen ist zulässig. Tiefgaragen sind im Bebauungsplan nicht fest verortet und somit grundsätzlich überall zulässig. Die genaue Lage der Tiefgarage ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Unterbauung durch bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung wie Zisternen ist zulässig.

9.10.4. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken

Südlich angrenzend an die festgesetzte öffentliche Parkplatzfläche befindet sich eine private Parkplatzfläche. Beide Flächen stellen gestalterisch und in Bezug auf ihre Nutzung eine Einheit dar,

sind aber in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Die private Verkehrsfläche – Parken umfasst die Flurstücke 23/46 und 23/47 (teilw.).

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist dieser Bereich von Bedeutung, da die geplante Andienung des Verbrauchermarkts und eine Tiefgaragenzufahrt über diese Flächen vorgesehen sind. Die Flächen werden im Rahmen der Neuplanungen umgestaltet und gemäß Freianlagenplan zum Vorhaben entsprechend geplant. Ebenso erfolgt die Wiederherstellung der bestehenden Parkmöglichkeiten.

Eine Überfahrring des Quartiersplatzes durch die Feuerwehr sowie durch Fahrten zur Anlieferung und Andienung ist zulässig. Es sind zudem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadt und Versorgungsträger sowie Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Unterbauung durch bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung wie Zisternen ist zulässig.

9.10.5. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg

Zur komfortablen Erreichbarkeit des Plangebiets von der Sodener Straße und zur Möglichkeit der Querung des Plangebiets sowie inneren Erschließung wird eine Treppenanlage als öffentlicher Fußweg im Süden des Plangebiets festgesetzt. Mittels dieser Treppe kann der starke Höhenversprung zwischen Plangebiet und Sodener Straße überwunden werden. Im Bereich der Treppenanlage sind zudem Verweilmöglichkeiten vorgesehen, die z.B. durch die angrenzenden Büronutzer in Anspruch genommen werden können.

Die Fläche (Flurstück Nr. 23/36 teilw.) befindet sich im Eigentum des Bistums Limburg. Zudem wird ein geringfügiger Teil des Flurstücks 108/51 in Anspruch genommen (Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche der Sodener Straße). Diese Teilfläche der geplanten Treppenanlage steht im Besitz der Stadt Königstein.

9.10.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine genaue Verortung der Ein- und Ausfahrtsbereiche möglich. Diese befinden sich sowohl auf der neu gestalteten Platz- und Parkfläche an der Bischof-Kaller-Straße sowie an der Bischof-Kindermann-Straße.

Beide Ein- und Ausfahrtsbereiche dienen der Erschließung des Plangebiets sowie der Erreichbarkeit der vorgesehenen Park- und Stellplätze in der Tiefgarage. Die Befahrbarkeit von der Bischof-Kaller-Straße ist nur als Einfahrt vorgesehen. Der hauptsächliche Verkehrszufluss und -abfluss erfolgt von der Bischof-Kindermann-Straße. Regelungen zur Organisation, Durchfahrt und Durchquerung der Tiefgarage auf Grundlage der festgelegten Ein- und Ausfahrten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein sieht keine anderslautenden Vorgaben (z.B. zur Anzahl- und Breite) zur Errichtung von Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken vor, weshalb kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht.

9.11. Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Trafostation

Im nordöstlichen Vorhabenbereich ist eine Trafostation zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität vorgesehen. Zur Sicherung dieses Standorts ist eine Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Der Standort bedeutet nur einen geringen Störungsgrad der Grün- und Freiflächen und ist für die meisten Anwohner dem Sichtfeld aus ihren Wohnungen entzogen. Im angrenzenden Gebäude in Baufeld BF 4 ist keine Wohnnutzung vorgesehen.

Durch die Lage nahe der privaten Verkehrsfläche, auf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt sind, ist die Anfahrbarkeit und Wartungsmöglichkeit der Anlage für den Versorger unkompliziert gegeben. Für die Wegstrecke zwischen privater Verkehrsfläche und Trafostandort sind ebenso Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger eingetragen.

9.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.12.1. Behandlung von Niederschlagswasser

Für das Planvorhaben wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt, was Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Hierauf aufbauend wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt nach verschiedenen Kriterien wie Abflussvermeidung, Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung und einer gedrosselten Regenwasserableitung. Es sollen Elemente der Regenwasserbewirtschaftung zur Verminderung von Abflussspitzen verwendet werden.

Das komplette anfallende Regenwasser aller Dachflächen und versiegelten Flächen wird über Regenwasserfallleitungen, Regenwasserbodenabläufe, Regenfallrohr und Regenwassergrundleitungen gesammelt und in die Zisternen und Regenrückhaltebecken geführt.

Das gesammelte Regenwasser wird zur Brauchwassernutzung der Außenbewässerung der Grünanlagen, der Außenzapfstellen der Mieter sowie der Toilettenspülungen dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das anfallende Regenwasser auf der Tiefgaragendecke wird zur Versickerung und zur Verdunstung genutzt.

Eine Versickerung des gesamten Regenwassers ist laut geotechnischer Stellungnahme nicht möglich. Eine Versickerung in geringem Maße wird auf allen nicht überbauten Flächen stattfinden und in Teilbereichen mittels Drainageleitung einer Zisterne zugeführt.

Vor dem Hintergrund der besonderen Beachtung wasserwirtschaftlicher, technischer und ökologischer Belange sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die auf dem Vorhabengrundstück zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele beitragen und für eine reduzierte Abflussmenge aus dem Gebiet sorgen. Hierzu gehören u.a.:

- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer
- Intensive Begrünung der nicht überbauten Tiefgarage
- Anlegen von Grün- und Gartenflächen im Plangebiet
- Teilversickerung durch wasserdurchlässiges Pflaster auf den befestigten Flächen
- Brauchwassernutzung zur Außenbewässerung der Grünanlagen

Die entsprechenden Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen und sind im Folgenden weiter ausgeführt.

Das gesamtheitliche Ziel zum Umgang mit Niederschlagswasser wird mit der Summe der Maßnahmen und unter Berücksichtigung der gegebenen geologischen Situation erreicht.

9.12.2. Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass alle Tiefgaragendächer außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch in die Grundstücksfreiflächen integriert werden und mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasen bepflanzt werden können. Die Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 100 cm ist erforderlich, um die geplanten Pflanzungen auf den Tiefgaragendächern durchführen zu können. Die festgesetzte Bodensubstratschicht ermöglicht Baumpflanzungen, eine geringere Substratdicke würde allenfalls Strauchpflanzungen zulassen. Zur Errichtung der Tiefgarage darf aus bautechnischen Gründen im Bereich

der jeweiligen Zufahrten die geforderte Mindestüberdeckung unterschritten werden, jedoch muss sie mindestens 40 cm betragen. Eine Mindestüberdeckung von 40 cm lässt eine Retentionswirkung zu und Klein- und Halbsträucher können darauf gedeihen.

9.12.3. Befestigte Freiflächen

9.12.3.1. Öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz

Die befestigten Flächen der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken sowie Quartiersplatz, sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser direkt durch den Belag und in angrenzenden Bereichen versickern sowie in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden kann.

Das Niederschlagswasser wird somit auf verschiedenen Wege von den Verkehrsflächen abgeleitet. So gelangt ein Anteil in die Kanalisation und gleichzeitig in angrenzende Bereiche gemäß Freianlagenplan (z.B. durch Prozentsatz an Grünpflanzen, Gehölze, Baumstandorte)). Grünstreifen und Baumschutzzonen tragen positiv zur Abflussvermeidung bei. Die auf der nördlich gelegenen öffentlichen Parkplatzfläche ausgewiesenen Parkplätze werden mittels eines wasserdurchlässigen Pflasters befestigt.

Die genaue Herstellung der Flächen wird nicht über den Bebauungsplan, sondern über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der die Ausführung festlegt. Die Regelung ist u.a. auch über den Durchführungsvertrag vorgesehen.

9.12.3.2. Private Grundstücksfreiflächen

Es ist festgesetzt, dass die Oberflächenbefestigungen wie private Erschließungsflächen, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen so herzustellen sind, dass anfallende Niederschläge bzw. Oberflächenwasser direkt durch den Belag versickern kann oder in unversiegelten angrenzenden Bereichen vollständig versickert wird. Hierfür sind z.B. Pflaster mit breiten Fugen bzw. versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen zu verwenden.

Der Oberflächenabfluss versickert weitestgehend über den Aufbau der Tiefgaragendecke, überschüssiges Wasser wird in einer Zisterne gesammelt und dient der Bewässerung der Vegetationsflächen. Eine Versickerung in geringem Maße wird auf allen nicht überbauten Flächen stattfinden und in Teilbereichen mittels Drainageleitung der Zisterne zugeführt.

Die genaue Herstellung der Flächen wird nicht über den Bebauungsplan, sondern über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der die Ausführung festlegt. Die Regelung ist u.a. auch über den Durchführungsvertrag vorgesehen.

9.12.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° sind ab einer Dachfläche von 10 m² Fläche extensiv zu begrünen. Es werden gemäß der vorgesehenen Grünordnungsplanung bestimmte Anforderungen an die Dachbegrünung in Bezug auf die Größe der zu begrünenden Dachflächen und die aufzutragende Substratschicht gestellt. Der Umfang der Dachbegrünung basiert abgestimmt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Freianlagenplan.

Dachbegrünungen haben v. a. folgende positive Wirkungen für

- das Stadtklima durch
 - Temperaturregulierung: Abkühlung der umgebenden Luft durch Verdunstung von Wasser (Energie- bzw. Wärmeentzug aus der Atmosphäre); Schutz vor zu hoher Wärmestrahlung

ins Gebäudeinnere durch die kühleren Oberflächen der Pflanzen; schnellere nächtliche Abkühlung durch geringere Wärmekapazität der pflanzenbedeckten Flächen

- Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion (Dämpfung der Helligkeitsspitzen)
- Luftreinigung: Schadstofffilterung aus der Luft
- die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bereitstellung von Lebensräumen für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna.
- den Wasserhaushalt durch wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.

Die landschaftsplanerische Konzeption unter Einbindung einer Dachbegrünung trägt somit zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen, der Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Ebenso belebt die Dachbegrünung als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baukörper auf einer ehemals genutzten und unbegrünten Parkplatzfläche.

Die Dachbegrünung in den Baufeldern BF 1-4 ist nur erforderlich, wenn Möglichkeiten zur technischen Umsetzung bestehen. Aus denkmalrechtlichen Gründen werden in diesen Baufeldern Anforderungen an die Errichtung von technischen Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gestellt (*siehe Festsetzung B Ziff. 2 Technische Aufbauten*). Sollen in den Baufeldern BF 1-4 entsprechende Anlagen errichtet werden und ist die Umsetzung der Dachbegrünung in diesem Zusammenhang technisch nicht möglich, kann hinter den festgesetzten Vorgaben zur Dachbegrünung zurückgeblieben werden.

Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Die Errichtung von Solaranlagen als technische Aufbauten auf den Flachdächern ist möglich. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind. Bei einer Aufständigung der Anlagen ist die extensive Dachbegrünung in diesen Bereichen weiter gewährleistet.

9.12.5. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Um durch das Vorhaben möglicherweise ausgelöste Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen, sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Hierzu zählen insbesondere die Anbringung von Nistkästen an den Neubauten für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Höhlenbrüter als Ersatz für durch Baumrodung entfallende Baumhöhlen.

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Diese ist vertraglich über den Durchführungsvertrag zu regeln.

9.12.6. Dachmaterial

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu minimieren, wird die großflächige (> 20 m²) Verwendung Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Hierdurch kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial ausgewaschen werden und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern. Somit soll eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung verhindert werden.

9.13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht von mind. 8 m Breite zugunsten der Stadt und Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht sichert die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Revisonierbarkeit des nachrichtlich übernommenen Mischwasserkanals DN 700 GFK / DN 600 GFK,

der entlang der nordwestlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die Breite des Schutzstreifens ist mittels einer Baulast gesichert. Im Bereich der TG Rampe Bischof-Kindermann Straße ist das Leitungsrecht mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, da in dieser Zone der Kanal verläuft. Gemäß Freianlagenplan sind im Bereich des Leitungsrechts der Fläche L lediglich Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Errichtung von Bäumen ist in diesem Bereich nicht geplant. Das Hineinragen von Gebäudeteilen und Terrassen in die Fläche L ist unter Einschränkungen (siehe Nachrichtliche Übernahme, siehe Festsetzungen zu Terrassen) zulässig.

Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und mit einer Mindestbreite von 2 m herzustellen. Gemäß städtebaulicher Konzeption und Freianlagenplan sollen Wegeverbindungen zur inneren Erschließung vom südlich gelegenen öffentlichen Fußweg bis zum nördlichen Quartiersplatz verlaufen, die von Anwohnern und der Öffentlichkeit genutzt werden können. Mittels des Gehrechts wird die fußläufige Erschließung und Querung des Plangebiets aus verschiedenen Himmelsrichtungen gewährleistet und ermöglicht somit auch Fußgängern die Erreichbarkeit des Verbrauchermarkts aus südlicher Richtung. Die Wegeverbindung verläuft im Süden unmittelbar am Gebäude G (Baufeld BF 7) größtenteils unterhalb eines Laubengangs und sorgt so für einen überdachten Gebietseingang. Das Freianlagenkonzept mit seiner organischen Grün- und Erschließungskonzeption ist für die Errichtung der Wegeverbindungen maßgeblich. Die Festsetzung zur Fläche G sichert die Durchquerung des Plangebiets, erlaubt aber ein flexibles Anlegen der Wegeflächen.

Die Fläche GL ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger in einer Breite von mind. 8 m zu belasten. Der im Plangebiet vorhandene Mischwasserkanal und die vorgesehenen Wegeverbindungen vor Ort überschneiden sich gemäß städtebaulicher- und Freianlagenkonzeption in einigen Teilbereichen. Um in den entsprechenden Abschnitten sowohl der Stadt und den Versorgungsträgern als auch der Allgemeinheit ihre jeweiligen Belange zu garantieren, sind für die Fläche GL entsprechende Rechte festgesetzt. Im Bereich der Fläche GL ist ausschließlich die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen. Das Hineinragen von Gebäudeteilen und Terrassen in die Fläche GL ist unter Einschränkungen (siehe Nachrichtliche Übernahme, siehe Festsetzungen zu Terrassen) zulässig.

Zur Erreichbarkeit der neu geplanten Trafostation auf dem Vorhabengrundstück, die das Plangebiet mit Elektrizität versorgen soll, ist im Vorhabenbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger festgesetzt. Damit wird die Zugänglichkeit der Versorgungsanlage von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (öffentliche Parkplatzzfläche an der Bischof-Kaller-Straße) gewährleistet. Hierfür müssen jedoch auch die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung überquert werden, für die ebenso Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind.

Auf den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger, Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für die Feuerwehr festgesetzt. Erforderliche Verkehrs- und Rangierbewegungen auf der öffentlichen Parkplatzzfläche können somit auch über die private Verkehrsfläche erfolgen. Ebenso wird gewährleistet, dass der Verbrauchermarkt für die Öffentlichkeit und den Anlieferverkehr allgemein zugänglich und erreichbar ist. Zudem können die Stadt, Versorgungsträger und Feuerwehr die privaten Verkehrsflächen für Ihre Zwecke befahren oder für ihre jeweiligen Erfordernisse nutzen. Die Festsetzung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient gleichermaßen der Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und fördert die Ausbildung eines gesamtheitlichen stadträumlichen Bereichs. Die Differenzierung ist ausschließlich auf die Eigentumssituation zurückzuführen. Die Herstellung der entsprechenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist auf Grundlage des Freianlagenplans einheitlich auszuführen. Weiterführende Regelungen zu Unterhaltungs- und Sicherungspflichten der privaten Verkehrsflächen erfolgen im Durchführungsvertrag.

9.14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen.

Hierzu wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (u.a. zum baulichen Schallschutz, Grundrissorientierung, Lüftungsanlagen und Außenwohnbereiche), um eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen den Verkehrslärmbelastungen und den vorgesehenen Wohnnutzungen herbeizuführen.

Es wurden gemäß des Gutachtens Lärmpegelbereiche (LPB) des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ festgesetzt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten Isolinien/Lärmpegelbereiche sind abgeleitet aus der ungünstigsten Berechnungssituation (Nacht, höchste Geschosslage) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung. Es wird also die höchste schalltechnische Anforderung festgesetzt, jedoch zugleich eine Festsetzung mit einer Öffnungsklausel formuliert, um auch niedrigere Anforderungen zuzulassen.

Für den vorgesehenen Pavillon (Baufeld BF 8) zuzüglich geplanter Außengastronomie werden keine Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Verträglichkeit des geplanten Pavillons mit den vorhandenen Wohnnutzungen ist den modelltechnischen Ansätzen gemäß schallgutachterlicher Untersuchung dem Grunde nach gegeben.

Die Festsetzung einer Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe im Bereich der Außengastronomie führt nicht zu einem wirksamen Schutz für die gesamte Nachbarschaft. Die Nachbarschaft könnte vor dem Freibereich nur wirksam mit einer nahezu gesamten Einhausung des Freibereichs geschützt werden.

Anhang einer konkreten Betriebsbeschreibung und konkreter Nutzungskonzepte ist die Verträglichkeit im Detail zu prüfen. Die Betriebszeit, insbesondere möglicher Außennutzungen, ist auf den Zeitbereich Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu begrenzen. Die Außenbauteile und ggf. außenliegende technische Anlagen sind geeignet zu dimensionieren. Im Rahmen der Betriebsgenehmigung für eine konkrete gastronomische Nutzung ist die Verträglichkeit durch eine schalltechnische Untersuchung anhand der konkret geplanten Nutzung zu belegen und nach TA Lärm nachzuweisen bzw. nach Erfordernis Auflagen für den Betrieb zu erarbeiten.

Somit wird die grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzung in einem Folgeschritt im Rahmen der Baugenehmigung gemäß gutachterlicher Vorgaben einer Prüfung unterzogen und eine Lösung herbeigeführt.

Festsetzungen zur Einhaltung von Schalleinwirkungen durch Anlagen nach TA Lärm sind mit den im Gutachten angesetzten Immissionen insgesamt nicht erforderlich.

9.15. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung dienen der Minimierung der durch Versiegelung bewirkten, negativen Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt. Zudem soll ein durchgrüntes Erscheinungsbild des Quartiers gewährleistet werden, was im Gegensatz zur vormaligen Schotter- und Parkplatzfläche auf dem Vorhabengrundstück steht. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen für die Verkehrsflächen getroffen.

9.15.1. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu regeln. Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen bestehen Anforderungen, die umgesetzt werden müssen. Die Qualitäten und Quantitäten sowie die Herstellung werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Freianlagenplan sowie Durchführungsvertrag geregelt. Eine verbindliche

Festsetzung sowie eine räumliche Verortung der Grünstrukturen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Die vorgesehenen Flächen- und Mengenangaben spiegeln die abgestimmte Freianlagenplanung zur Begrünung im Plangebiet wider.

Die privaten Grundstücksfreiflächen müssen infolge ihrer Wohnungsnähe auch eine wichtige Funktion für die Freiraumerholung im Wohnumfeld übernehmen. Begrünte Grundstücksfreiflächen haben v. a. folgende positive Wirkungen auf den Naturhaushalt:

- Erhaltung von Böden mit Regulations- und Lebensraumfunktionen,
- Klimatologische Wirkungen (Minderung des Wärmeinseleffektes, Luftreinigung) durch Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung, Schadstofffilterung und Sauerstoffproduktion,
- Bereitstellung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Bereitstellung von Flächen für die Retention von Niederschlägen,
- Grünordnerische Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Bereitstellung von Freiräumen für die Erholung im Wohnumfeld.

9.15.2. Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken

Die auf den Privatgrundstücken anzupflanzenden Bäume und Sträucher dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung des Quartiers, der Gärten und ihrer Umgebung. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert. Die gegenwärtig noch gewerblich genutzte geschotterte PKW-Abstellfläche soll nach der Neuplanung mit charakteristischem Grün versehen sein, weshalb ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad angestrebt wird.

Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an

- Lebensraumqualitäten für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Gestaltungsqualitäten für die Wohnumfelderholung und
- klimatologisch positiven Wirkungen der Freiflächen

werden Mindestfestsetzungen im Hinblick auf die Art, Größe und die Anzahl der vorzunehmenden Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste/Empfehlungsliste auf den Grundstücksfreiflächen getroffen. Insgesamt werden im Zuge dieser Festsetzungen mind. 74 Bäume neu gepflanzt.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume und Grünstrukturen sind gemäß Freianlagenplan zu verorten. Dies wird nicht über den Bebauungsplan, sondern über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der die geplante Herstellung und Ausführung festlegt. Die Regelung wird zudem über den Durchführungsvertrag gesichert.

9.15.3. Anzupflanzende Bäume auf privaten Verkehrsflächen

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen werden Mindestangaben zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie Festsetzungen zu deren Erhalt und Pflege getroffen. Die Anpflanzung von Gräser- und Staudenflächen ist ebenso vorgesehen. Die Anforderungen an die anzupflanzenden Bäume gewährleisten eine qualitativ ansprechende Grüngestaltung.

Die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein zwingend geforderten Bäume sind Bestandteil der Aufstellung der zu pflanzenden Bäume.

Die Pflanzungen dienen insbesondere der Gestaltung und Gliederung der vorgesehenen privaten Parkplatzfläche sowie des geplanten Quartiersplatzes. Neben der Sicherung gestalterischer Qualitäten dient die Anpflanzung auch der Ableitung und Verwertung von Niederschlagswasser.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume und Grünstrukturen sind gemäß Freianlagenplan zu verorten. Dies wird nicht über den Bebauungsplan, sondern über den Vorhaben -und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag geregelt, der die geplante Herstellung und Ausführung festlegt.

Die Herstellung der entsprechenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist auf Grundlage des Freianlagenplans einheitlich auszuführen.

9.15.4. Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Mindestangaben zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie Festsetzungen zu deren Erhalt und Pflege getroffen. Die Anpflanzung von Gräser- und Staudenflächen ist ebenso vorgesehen. Die Anforderungen an die anzupflanzenden Bäume gewährleisten eine qualitativ ansprechende Grüngestaltung.

Die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein zwingend geforderten Bäume sind Bestandteil der Aufstellung der zu pflanzenden Bäume.

Die Pflanzungen dienen insbesondere der Gestaltung und Gliederung der vorgesehenen öffentlichen Parkplatzfläche sowie des geplanten Quartiersplatzes. Neben der Sicherung gestalterischer Qualitäten dient die Anpflanzung auch der Ableitung und Verwertung von Niederschlagswasser. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert. Die Festsetzung einer Mindestgröße für Baumquartiere mit überbaubaren Substraten sichert den jeweiligen Bäumen eine ausreichende Wasserzufuhr.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume und Grünstrukturen sind gemäß Freianlagenplan zu verorten. Dies wird nicht über den Bebauungsplan, sondern über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der die geplante Herstellung und Ausführung festlegt. Die Regelung wird zudem über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die Herstellung der entsprechenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist auf Grundlage des Freianlagenplans einheitlich auszuführen.

9.15.5. Fassadenbegrünung

Die Mindestfestsetzung über die zu begrünenden Fassadenflächen der Gebäude in den jeweils vorgesehenen Baufeldern BF soll zu einer zügigen Durchgrünung des Plangebiets beitragen und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden.

Die Fassadenbegrünung stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Zudem bewirkt die Festsetzung von begrünten Fassaden positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima sowie Landschafts- und Ortsbild. So wirkt die Fassadenbegrünung ausgleichend auf die Auswirkungen baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Zudem schafft die Begrünung der Fassadenflächen ein gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in die Grünstrukturen im näheren Umfeld. Brandschutzrechtliche Regelungen sind dabei zu beachten.

Die Fassadenbegrünung ist gemäß Pflanzliste/Vorschlagsliste ausführen.

9.15.6. Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan K 70 setzt auf dem Flurstück 23/45 eine Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün fest. Dieses Flurstück befindet sich inzwischen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und ist im Eigentum des Vorhabenträgers und wird zukünftig aus dem Bebauungsplans K 70 herausgenommen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Bereichs (Böschungshang) wird hier im Rahmen des neuen Bebauungsplans eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Durch die Errichtung von Stützmauern zur Abstützung von höher liegendem, angrenzendem Gelände und der Festlegung einer maximalen Oberkante des Bereichs für Abgrabungen verringert sich der Flächenumfang der bisherigen Fläche zum Erhalt des Grüns. Die Bestandsbäume auf dem Böschungshang können infolge der Sicherungsmaßnahmen nicht gesichert werden, jedoch verbleiben die übrigen Grün- und Gehölzstrukturen. Abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen können sich gemäß Freianlagenplan auf das gesamte Plangebiet beziehen und werden gleichwertig in Qualität und Quantität vorgenommen, sodass die Durchgrünungsqualität insgesamt erhalten bleibt. Die Bepflanzung der bisher geschotterten Abstellflächen für PKW trägt hierzu wesentlich bei.

Die festgesetzte Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf durch einen Erschließungsweg zum Baufeld BF 7 unterbrochen werden. Der Erschließungsweg ist wasserdurchlässig zu gestalten. Der Erschließungsweg ermöglicht eine fußläufig kurze Verbindung unter Überbrückung des Höhenversprungs mittels eines Brückenkonstrukts zwischen Bau- feld 7 und dem Böschungshang. Von diesem ist eine weitere kurze Wegeverbindung unmittelbar zur Sodener Straße vorgesehen.

Die Errichtung von 2 Stellplätzen innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit eingeräumt werden, aufkommendem Lieferverkehr eine PKW-Aufstellfläche anzubieten, um Waren und Sendungen im Plangebiet kurzfristig abzuliefern. Auf diese Weise werden kurze Wege zwischen der Parkfläche und den Gebäuden gewährleistet und die umliegende Verkehrsinfrastruktur möglichst von Parkplatz-Suchverkehr entlastet.

9.15.7. Baumschutzmaßnahmen

Um Schäden an Bäumen durch Bautätigkeiten zu vermeiden, sind die am Bau tätigen Firmen grundsätzlich gehalten, verschiedene Normen und Regelwerke bei Ihren Arbeiten zu berücksichtigen, die den Erhalt von zu schützenden Gehölzen im Bereich von Baustellen gewährleisten sollen. Besondere Bedeutung haben in diesem Zusammenhang der DIN 18920 (2014) sowie die RAS-LP 4 (1999), die zurzeit überarbeitet wird.

Der Schutz der Bäume während baulicher Maßnahmen ist fachgerechter Standard und die Vorgaben der entsprechenden Regelungswerke werden zu jedem Zeitpunkt berücksichtigt. Mittels der Festsetzung wird Schutz von Bäumen vor Beeinträchtigung während der Baumaßnahmen unterstrichen.

10. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

10.1. Dachgestaltung

10.1.1. Dachformen

Aufgrund einer fehlenden ortstypischen Dachlandschaft werden zugunsten einer modernen Architektursprache im Sinne des Vorhabenplans und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrades im Plangebiet einheitlich Flachdächer (FD) festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten. Dachbegrünungen haben v. a. positive Wirkungen auf das Stadtklima, die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt.

10.2. Technische Aufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie müssen aufgeständert angebracht werden, sodass die Dachbegrünung von den technischen Aufbauten nicht beeinträchtigt wird. Sowohl die Dachbegrünung als auch die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind gefordert bzw. gewünscht.

In Baufeld BF 1- BF 4 ist die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie eingeschränkt zulässig. Durch die unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Kaserne sollen die städtebauliche Wirkung und der Denkmalwert der Kaserne durch entsprechende technische Aufbauten im westlichen Teilbereich des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden, weshalb besondere Anforderungen wie Bauart und Höhenbeschränkungen vorgegeben werden.

Für ein absturzsicheres Betreten der Dachfläche in Baufeld BF 4 ist die Errichtung von Brüstungen erforderlich. Dementsprechende Aufbauten verstärken die Höhenwirkung des Gebäudes. Um die städtebauliche Wirkung und Prägung zu verringern, ist die Errichtung der Brüstungen mittels Glasgeländer auszuführen oder in ähnlich transparenten Materialien herzustellen. Die Festsetzung trägt auch der unmittelbaren Umgebung mit denkmalgeschützten Gebäuden Rechnung, um die Höhenwirkung des Gebäudes in Baufeld BF 4 zu reduzieren. Belange des Artenschutzes, wie z.B. Maßnahmen zum Vogelschutz, sind bei der Errichtung zu berücksichtigen.

10.3. Terrassen

Um innerhalb der Flächen L und GL, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger belastet sind, im Bedarfsfall ohne maßgebliche Beeinträchtigung an den dort verlaufenden Entwässerungskanal gelangen zu können, gibt es Vorgaben zur Errichtung von Terrassen in den entsprechenden Bereichen. Die Errichtung von Terrassen ist dort nur ohne massive Fundamentplatte zulässig. Somit soll eine erleichterte Zugriffsmöglichkeit auf die technische Anlage ermöglicht werden.

10.4. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Hecken

10.4.1. Standflächen für Abfallbehältnisse

Zum Schutz des Erscheinungsbilds im Quartier sind Abfallsammelanlagen in das Hauptgebäude zu integrieren. Es ist vorgesehen, Mülltonnenauflastflächen für die dauerhafte Lagerung von anfallendem Müll vollständig in die Tiefgaragen unterzubringen.

Müllaufstellflächen zur regelmäßigen Entsorgung (Mü) sind einzuhausen oder dauerhaft zu begrünen. Somit sind die Standflächen für Abfallbehältnisse dem Blick der Betrachter entzogen und wirken sich aus stadtgestalterischen Gründen nicht negativ auf die Erscheinung im Plangebiet aus.

Die Errichtung von Abfallsammelanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist von diesen Regelungen ausgenommen. Auf dem öffentlichen Parkplatz darf eine freistehende Anlage errichtet werden, die nicht in ein Gebäude integriert werden muss. Diese Anlage nimmt Müllmengen vom Haus der Begegnung und vom geplanten Pavillon auf. Die Abfallsammelanlage ist ebenfalls einzuhausen oder dauerhaft zu begrünen. Die Gestaltung soll in Anlehnung an die vorgesehene Fassadengestaltung des Gebäudes D in Baufeld BF 4 erfolgen.

10.4.2. Einfriedungen und Hecken

Die Art zulässiger Einfriedungen wird im Plangebiet vornehmlich nicht gesteuert, begrenzt oder eingeschränkt. Die Wahl der Einfriedungen richtet sich somit maßgeblich nach der Zulässigkeit landesrechtlicher Regelungen.

Eine Ausnahme bildet der Ausschluss zur Errichtung von Hecken. Hierdurch soll einer „Abschottung“ privater Bereiche entgegenwirkt werden. Eine Ausbildung von Privatsphäre für die Grundstücke und Wohnbereiche ist trotzdem gegeben.

Technische Anlagen und Bauten sind von der Regelung zum Ausschluss von Hecken ausgenommen, um derartige Bauwerke zugunsten eines hohen Durchgrünungsgrads und aus gestalterischen Gründen, z.B. mit Hecken, eingrünen zu können.

10.5. Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung

10.5.1. Stützmauern

Zur Hangsicherung (Böschungsbereich) und Baugrubensicherung sind im Plangebiet Maßnahmen erforderlich. Hierfür werden im Bebauungsplan von Landesrecht abweichende Regelungen getroffen.

Die vorgesehenen Baugruben werden über Stützmauern gesichert. Hierbei sind maximale Größenmaße für Stützmauern einzuhalten, für die entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Eine Ausnahme von der festgesetzten maximalen Größe für Stützmauern ist zulässig, wenn aufgrund der topographischen Situation aus technischen oder statischen Gründen nachweislich eine Überschreitung erforderlich wird.

Es gelten gestalterische Vorhaben für Stützmauern. Um die städtebauliche Wirkung von Stützmauern möglichst gering zu halten, sind die Stützmauern in Natursteinoptik auszuführen und die Verwendung von Sichtbeton unzulässig. Die Stützmauern sind durch freiraumplanerische Elemente wie Rankpflanzen zu begrünen.

10.5.2. Aufschüttung und Abgrabung

Zur Baufeldfreimachung, Hangsicherung und Baugrubensicherung sind im Plangebiet Maßnahmen zur Aufschüttung und Abgrabung erforderlich. Hierfür werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen.

Die für das Planvorhaben erforderlichen Abgrabungen sind grundsätzlich zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass aufgrund der besonderen Tiefenlage des Planungsgebiets an der Böschung entlang der Grünstrukturen an der Sodener Straße ausreichend Abtrag und Abgrabung zur Herstellung einer geordneten und sicheren Böschungskante zugelassen ist. Die Maßnahmen sind zudem erforderlich für eine angemessene Positionierung und Nutzbarmachung der Gebäude in den

Baufeldern BF 5, BF 6 und BF 7. Hierdurch wird zudem die Ausbildung von Freibereichen gemäß Freianlagenplan im östlichen Vorhabengebiet möglich.

Die Abtragung zur Errichtung von Stützmauern darf maximal bis zu dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich (*Bereich, in dem Hangabtragungen unzulässig sind*) erfolgen. Hangabtragungen sind in dem gekennzeichneten Bereich unzulässig. Hier verbleibt der Hang- und Böschungsbereich aus statischen Gründen. Die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten ist von den Regelungen zur Aufschüttung und Abgrabung nicht berührt.

10.6. Grundstücksfreiflächen

Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an grünordnerischen Qualitäten sowie von Gestaltungsqualitäten für die Wohnumfelderholung werden Anforderungen zur Errichtung und Beschaffenheit der Vorgärten gestellt. Die Beschränkung u.a. zur Errichtung flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen soll zur Vermeidung von Hitzeinseln, Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie der Förderung der örtlichen Fauna beitragen.

10.7. Behandlung von Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickern und verbleiben kann, wird eine Zisterne geplant. Die Auslegung der Regenwasserrückhaltung erfolgt nach der DIN 1986-100:2016-12 sowie den Vorgaben der Zisternensatzung der Stadt Königstein. Das Volumen der zu errichtenden Zisterne beträgt 58 m³.

Es ist die Errichtung von Retentionsräumen vorgesehen, sodass insgesamt ein Rückhaltevolumen von ca. 171 m³ besteht. Es ist geplant, dass der Überlauf, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, gedrosselt, an einen neu herzustellenden Stutzen an den Bestandsmischwasserkanal in der Bischof-Kindermann-Straße angeschlossen wird.

10.8. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.

Die Anforderungen der örtlichen Stellplatzsatzung wurden in der Herstellung der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage sowie Fahrradabstellplätze berücksichtigt. In den nachzuweisenden Fahrradabstellplätzen ist die Errichtung erforderlicher Sonderfahrradabstellplätze enthalten. Gemäß Vorhabenplan sind 20 Sonderfahrradabstellplätze (z.B. für Lastenfahrräder) vorgesehen.

10.9. Satzungen der Stadt Königstein

Die jeweils rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein soll grundsätzlich in diesem Bebauungsplan Anwendung finden.

Hierzu gehören u.a., wie die voranstehende erwähnte Stellplatz- und Ablösesatzung und Zisternensatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung sowie die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus.

Bei Einreichung von Bauanträgen gilt immer die zum Zeitpunkt der Einreichung gültige Fassung der Satzung.

11. Nachrichtliche Übernahme

Mischwasserkanal, unterirdisch, DN 600 GFK / DN 700 GFK

Die sich im Vorhabenbereich befindende Abwasserleitung auf den Flurstücken Flur 8, Flurstück 23/35, 23/45 und 23/48 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die Abwasserleitung liegt eine Baulasteneintragung zugunsten der Stadt Königstein vor. Für die Abwasserleitung besteht ein 8 m breiter Schutzstreifen, der in der Planzeichnung eingetragen ist. Im Bereich der TG Rampe Bischof-Kindermann Straße darf die Breite des Schutzstreifens unterschritten werden.

Gebäudeteile und Terrassen dürfen in den nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen *Mischwasserkanal, unterirdisch, DN 600 GFK / DN 700 GFK*, hineinragen. Für die Errichtung von Terrassen in diesen Bereichen gelten besondere Vorgaben. Grünordnerische Maßnahmen gemäß Freianlagenplanung innerhalb des Schutzstreifens sind zulässig.

12. Hinweise

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Fachbeiträge sowie Informationen, Angaben und Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu beachten, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

13. Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen

- 1. Bericht (Vorabzug), (Geotechnischer Bericht), GeolIngenieure FLG GmbH, 12.03.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Sodener Straße 3 – Schallimmissionsschutz Gutachten, Grebner Ingenieure, 21.05.2021, Ausfertigung vom 19.11.2021 mit redaktionellen Änderungen
- Stadt Königstein im Taunus, Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“ – Verkehrsuntersuchung - Mai 2021, aktualisierte Fassung vom November 2021
- Baubeschreibung Erschließung, BW-Plan, 25.03.21; Konzept Regenwasserbewirtschaftung, BW-Plan, 03.05.2021
- Ergebnisbericht zur faunistischen Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans S 3 in der Sodener Straße 3 in Königstein auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten. GPM, Stand 17.05.2021

14. Statistik

Städtebauliche Kennzahlen

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Größe des räumlichen Geltungsbereichs | ca. 11.824,1 m ² |
| • Größe des Vorhabenbereichs | ca. 10.388,1 m ² |
| • Nettobauland (Vorhabengrundstückgrundstück) | ca. 9.536,7 m ² |
| • Private Verkehrsflächen | ca. 835,4 m ² |
| Parkplatzfläche | ca. 299,4 m ² |
| Quartiersplatz | ca. 536 m ² |
| • Öffentliche Verkehrsflächen (außerhalb des Vorhabenbereichs) | |
| Insgesamt | ca. 1.310,9 m ² |
| Parkplatzfläche | ca. 781,3 m ² |
| Quartiersplatz | ca. 447,7 m ² |

- | | |
|--|--------------------------------|
| <i>Fußweg</i> | <i>ca. 81,9 m²</i> |
| • <i>Öffentliche Fläche Flurstück 23/49 (teilw.)</i> | <i>ca. 125,9 m²</i> |
| • <i>Versorgungsfläche (Trafostation)</i> | <i>ca. 16,4 m²</i> |
| • <i>Anzahl Wohneinheiten: ca. 75 WE</i> | |
| • <i>Anzahl Einwohner (2,3 Personen pro WE): ca. 173</i> | |

Angaben ohne Gewähr