Stadt Königstein im Taunus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemals Donath-Gelände“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Stand: 26.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsziel und Erfordernis der Planung 4
2. Verfahren 4
3. Geltungsbereich 5
3.1. Geltungsbereich des Vorhabens 5
3.2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6
4. Planungsrechtliche Situation 7
4.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 7
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne 9
4.3. Denkmalschutz 10
4.4. Schutzgebietsausweisungen/Schutzgebiete 11
4.5. Braubach 11
4.6. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen 12
4.7. Bundesstraße 455 – Wiesbadener Straße 12
4.8. Öffentliche Wasserversorgungsleitung DN 200 12
5. Stadträumliche Rahmenbedingungen 13
5.1. Lage im Stadtgebiet 13
5.2. Derzeitige Nutzung des Vorhabengrundstücks 13
5.3. Verkehrliche Anbindung Bestand 13
5.4. Bebauungsbestand 14
6. Vorhabenbeschreibung 14
6.1. Städtebauliches Konzept 14
6.2. Ver- und Entsorgung 19
6.3. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen 22
6.4. Klima 22
7. Gutachten 22
7.1. Geotechnischer Bericht 23
7.2. Schallimmissionsschutzgutachten 24
7.3. Verkehrsuntersuchung 25
7.4. Floristische und faunistische Erhebungen 25
7.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 26
7.6. Landschaftspflegerischer Begleitplan 27
7.7. Energiekonzept 27
7.8. Beurteilung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie 28
8. Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB 28
8.1. Inhalte und Festsetzungen 28
8.2. Bedingte Festsetzung 29
8.3. Art der baulichen Nutzung 29

8.4. Maß der baulichen Nutzung 30
8.5. Überbaubare Grundstücksflächen 33
8.6. Bauweise 34
8.7. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 35
8.8. Flächen für Stellplätze (St), Garagen und Tiefgaragen, Müllaufstellflächen (Mü) und Nebenanlagen 35
8.9. Verkehrsflächen 36
8.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....37
8.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 39
8.12. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien 40
8.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 40
8.14. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....40
8.15. Zulässigkeit der Wohnnutzung 42
9. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan 43
9.1. Dachgestaltung 43
9.2. Standflächen für Abfallbehältnisse 43
9.3. Einfriedungen und Hecken 43
9.4. Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung 43
9.5. Grundstücksfreiflächen....44
9.6. Werbeanlagen....44
9.7. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein 44
9.8. Weitere Satzungen der Stadt Königstein 44
10. Kennzeichnung von Flächen 45
11. Nachrichtliche Übernahme....45
11.1. Trinkwasserschutzgebiet....45
11.2. Wasserversorgungsleitungen....45
11.3. Wasserflächen (Braubach)....45
12. Hinweise....45
13. Planungsdaten....46
14. Durchführungsvertrag....46
15. Vorliegende Gutachten und weitere Grundlagen 46

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Geltungsbereich VEP, Stand Sep. 2023, ohne Maßstab, Quelle: planquadrat.... 6
Abb. 2: Ausschnitt RegFNP, Stand 2010, Quelle Regionalverband 7
Abb. 3: Dachaufsicht Vorhabenplan, Stand September 2023, Quelle: planquadrat 15

1. PLANUNGSZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem ehemaligen Gelände der Firma DONATH Moving & Relocation (Umzugsunternehmen) ein urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer sozialen Einrichtung zu errichten.

Momentan ist das Grundstück mit drei Logistikhallen aus dem Baujahr 1973 und 1981 und den dazugehörigen Büro- und Nebenräumen bebaut, welche überwiegend zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Infolge der zeitnahen Nutzungsaufgabe am Standort besteht nun erstmalig die Möglichkeit, die Fläche städtebaulich neu zu entwickeln. Im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklung ist vorgesehen, die bestehenden Lagerhallen und Gebäude rückzubauen und durch eine vielfältige neue Bebauung sowie Grün- und Erholungsflächen zu ersetzen.

Für das Vorhabengebiet wurde ein Bebauungskonzept zur Neuplanung des Areals erstellt, welches zugunsten eines familienfreundlichen und durchgrünten Quartiers viergeschossige Wohngebäude, einen viergeschossigen Gewerbebaukörper mit einem Verbrauchermarkt im Erdgeschoss (z.B. Drogeriemarkt) sowie Räumlichkeiten für eine soziale Nutzung vorsieht. In Abstimmung mit der Stadt Königstein im Taunus hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für sein Grundstück erarbeitet, der als Vorlage für die geplante städtebauliche Entwicklung der Flächen dient.

Das Vorhabenbereich liegt nicht Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans und die planungsrechtliche Situation wird nach § 34 BauGB beurteilt. Da sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich.

Planungsrechtliche Herausforderungen, wie der Umgang mit Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Straßen- und Bahnverkehr, artenschutzrechtliche Belange, Belange des Bodenschutzes sowie die verkehrliche Erschließung, werden im Bebauungsplan betrachtet und bewältigt. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereichs im Ortskern vom Königsteiner Stadtteil Schneidhain gesichert werden. Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Nutzungen.

Das Verfahren wird als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. VERFAHREN

Auf Antrag des Vorhabenträgers wird der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Königstein und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Zudem erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, da es der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die geplante Grundfläche im Vorhabenbereich liegt mit ca. 3.850 m² unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Somit sind die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem 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 § 2 a 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 zudem gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat in ihrer Sitzung am 23.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemals Donath-Gelände" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zwecks einer frühzeitigen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung wurden einige ausgewählte Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren im Zeitraum vom 20.07.2023 bis 25.08.2023 gebeten. Die vorgetragenen Aspekte wurden in den vorgelegten Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurden die Unterlagen vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 offengelegt und Bürgerinnen und Bürger sowie Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der Abwägung unterzogen und zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

3. GELTUNGSBEREICH

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird von der Regelung des § 12 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht und Flächen außerhalb des Vorhabenbereichs, die u. a. der Erschließung des Vorhabens und der städtebaulichen Neuordnung der Zufahrtssituationen im Plangebietsumfeld dienen, in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Flächen umfassen Teilbereiche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Wiesbadener Straße und Zum Braubachtal).

Hieraus ergibt sich, dass der Geltungsbereich des Vorhabens (Vorhabenbereich) eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. So bestehen zwei unterschiedliche Geltungsbereiche, die zum besseren Verständnis im Folgenden einzeln aufgeführt werden.

3.1. GELTUNGSBEREICH DES VORHABENS

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens (Vorhabenbereich) beinhaltet folgende Grundstücke:

Königstein-Schneidhain, Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstücke 102/5 und 102/6.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.452 m². Diese Flächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird auf diesen Flächen umgesetzt.

3.2. GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Der ergänzende Teil-Geltungsbereich (öffentliche Verkehrsflächen) umfasst die Flächen:

Königstein-Schneidhain, Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Nr. 103/6, Nr. 115/32 (teilw.), Nr. 119/8 (teilw.), 119/15 (teilw.) und 119/16.

Der Teil-Geltungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen umfasst eine Fläche von 1.948 m².

Der Geltungsbereich (Geltungsbereich des Vorhabens + ergänzender Teil-Geltungsbereich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besitzt insgesamt eine Fläche von ca. 9.422. m².

Die Abgrenzung der verschiedenen Bereiche ist der folgenden Plankarte zu entnehmen:

Abb. 1: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Geltungsbereich VEP, Stand Sep. 2023, ohne Maßstab, Quelle: planquadrat

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1. REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Der derzeit wirksame „Regionale Flächennutzungsplan 2010" (in der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011) mit Planstand vom 31.12.2021 stellt die Flächen des Geltungsbereichs des

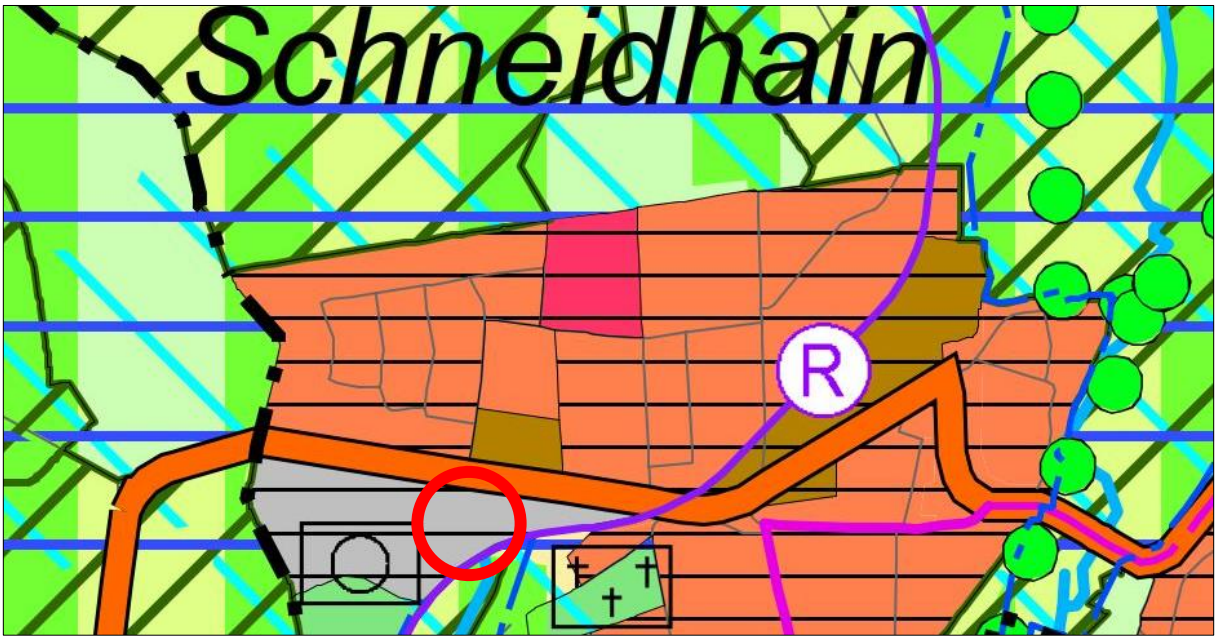


Abb. 2: Ausschnitt RegFNP, Stand 2010, Quelle Regionalverband

Bebauungsplans als *Gewerbliche Baufläche, Bestand* dar. Die geplante Nutzung des Areals als urbanes Quartier weicht von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans ab, sodass eine Notwendigkeit zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans besteht. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen; dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

4.1.1. Regionalplanerische Dichtevorgaben

Der Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 legt als Ziel der Raumordnung fest, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind (Z3.4.1-9).

Aufgrund der Lage der Stadt Königstein und des Plangebiets im Ortsteil Schneidhain innerhalb des Hochtaunuskreis und in einer Entfernung von ca. 20 km bis in die Innenstadt von Frankfurt am Main sowie durch das Vorhandensein eines Regionalbahn-Haltepunkts (Königstein-Schneidhain) 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 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Dichtewerte von 35 bis 50 WE/ha für Planvorhaben einzuhalten. Diese Vorgabe gilt jedoch nicht für gemischte Baugebiete (wie MI/MU/MK), da entsprechende gewerbliche Nutzungen nicht für Wohnzwecke herangezogen werden können.

Gemäß des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP) 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 besitzt mit einer Fläche von ca. 0,75 ha eine deutlich geringere Flächengröße als 5 ha und kann somit nicht als ortsbildprägend bezeichnet werden. Zudem sind die das Plangebiet umgebenden Flächen nicht durch Wohnnutzungen, sondern durch gewerbliche Nutzungen, durch Verkehrstrassen oder Freiräume geprägt, sodass auch kein zusammenhängendes Wohnumfeld besteht.

Unter den vorstehenden aufgeführten Rahmenbedingungen kommt das vorgegebene Ziel der Raumordnung Z3.4.1-9 vorliegend nicht zum Tragen und muss daher nicht beachtet werden. Es ist kein Zielabweichungsverfahren vom Ziel der Raumordnung erforderlich.

4.1.2. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

Im Vorhabengebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandel vorgesehen. Das Ziel der Raumordnung, Z3.4.3-2: Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, ist aufgrund der fehlenden Großflächigkeit und der vorliegenden städtebaulich integrierten Lage nicht betroffen.

Durch die Unterschreitung des Schwellenwertes von 800 m² Verkaufsfläche und der Lage des Plangebiets in einer städtebaulich integrierten Lage sind keine negativen raumverträglichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens (hier mit zentrenrelevantem Sortiment) anzunehmen. Es handelt sich nicht um großflächigen Einzelhandel. Der Lebensmitteldiscounter Netto nördlich des Plangebiets wird in der Einzelhandelslage „Wiesbadener Straße“ räumlich vom Plangebiet getrennt sein, so dass es sich auch künftig nicht um eine Agglomeration mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe handeln wird.

Das Ziel Z3.4.3-2 greift beim vorliegenden Vorhaben somit nicht und steht dem Vorhaben nicht entgegen.

4.1.3. Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z3.4.3-3)

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die zugleich ein regionalplanerisches Vorranggebiet Industrie und Gewerbe sind, widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung (Z3.4.3-3). Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens (Unterschreitung der 5 ha Vermutungsgrenze) wird von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen.

4.1.4. Zentrale Versorgungsbereich und Versorgungskerne (Z3.4.3-4)

Z3.4.3-4 Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 (gemäß RegFNP/Regionalplan Südhessen 2010) gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Auswirkungen auf das Planvorhaben:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „“ehemals Donath-Gelände" ist in Königstein nicht als Einzelhandelsstandort gemäß des regionalen Einzelhandelskonzepts vorgesehen und befindet sich außerhalb des festgelegten Versorgungskerns und außerhalb

des zentralen Versorgungsbereichs. Ebenso handelt es sich bei dem Plangebiet in Schneidhain auch nicht um einen Ergänzungsstandort.

Der geplanten Neuerrichtung des Verbrauchermarkts im zukünftigen Plangebiet steht das Ziel Z3.4.3-4 nicht entgegen, da es sich nicht um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt. Der geplante Verbrauchermarkt besitzt zwar nach Sortimentsliste (Tabelle 7: Sortimentsliste) des Regional Südhessen/RegFNP 2010 ein zentrenrelevantes Sortiment. Dies steht aber einer geplanten Ansiedlung des neuen Marktes nicht entgegen, da sich dieser in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und zudem unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleibt.

Das Ziel Z3.4.3-4 steht dem Bebauungsplanverfahren nicht entgegen.

Insgesamt erfüllt der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und ist den Zielen der Raumordnung (hier: Z3.4 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) angepasst.

Mit nachgeordneter Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Teilbereich des Flächennutzungsplans im RegFNP angepasst. Somit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

4.2. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Vorhabenbereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Im näheren stadträumlichen Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne: S 12 „B 455 / Wiesbadener Straße“, S 13 „Sportplatz Schneidhain“.

Mit Satzungsbeschluss zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zum gegenwärtigen Stand keine Regelungen der angrenzenden Bebauungspläne überlagert oder ersetzt.

4.2.1. Bebauungsplan S 12

Der Bebauungsplan S12 setzt in seinem Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch ein Sondergebiet mit einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zuzüglich Stellplatzbereichen fest. Im Allgemeinen Wohngebiet finden sich verschiedene Gebäudetypen wie Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Der großflächige Lebensmitteleinzelhandel wird direkt von der Wiesbadener Straße angefahren und erreicht, die in diesem Teilabschnitt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie eine festgesetzte Wasserfläche (Braubach) finden sich zudem noch im Geltungsbereich.

4.2.2. Bebauungsplan S 13

Der Bebauungsplan S 13 setzt in seinem Geltungsbereich eine Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung Sportplatz), eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Zufahrten und Stellplätze sowie eine Straßenverkehrsfläche fest. Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind u.a. ein Sport- und Fußballplatz, eine Leichtathletikanlage und ein Vereinsheim (mit Schank- und Speisewirtschaft) zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ehemals Donath-Gelände“ grenzt unmittelbar an die festgesetzten Verkehrsflächen des Bebauungsplans S 13. Die Erreichbarkeit der Andienung des geplanten Verbrauchermarktes erfolgt über die im Bebauungsplan S 13 festgesetzte Straßenverkehrsfläche.

4.3. DENKMALSCHUTZ

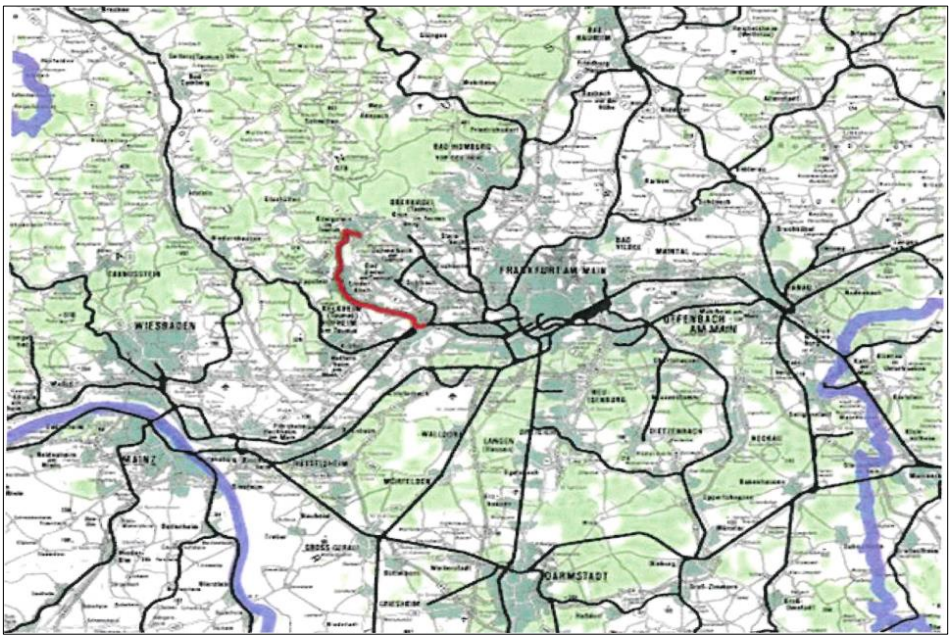
Das Plangebiet grenzt südlich an die denkmalgeschützte Eisenbahnlinie an. Sie ist mit folgendem Text in der Denkmaltopographie (gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde) vermerkt:

Streckenöffnung: 24.02.1902

Streckenlänge: 15,60 km

Streckennummer (NE): 9360

Bauherr/Betreiber: Kleinbahn Höchst - Königstein (Königsteiner Kleinbahn)



Bahnstrecke:

Unter Eindruck der „Homburger Bahn“ bereits 1861 erstes Finanzierungsprojekt einer Privatbahn als Ersatz der Postkutsche von Frankfurt in den Luftkurort. Mit fortschreitender Industrialisierung bis 1895 wiederholte Diskussion über Bahntrassen in Verbindung mit „Bad-Sodener-“ oder „Kronberger Bahn“ - v.a. für die aus dem Taunus nach Höchst strebenden Arbeiter. Seit 1898 seitens der Gemeinde Höchst Planung einer Bahnstrecke ins Weiltal, der sich 1900 ebenso die Gemeinde Königstein anschloss. Innerhalb eines Jahres 1901-02 schließlich Bau der Privatbahn mit einer von dem Wiesbadener Bahningenieur Stöfer festgelegten Trasse und sieben formal ähnlichen Stationsgebäuden zur Förderung des Kurbetriebs, wobei der preußische Staat ein Drittel der Kosten übernahm. Verlängerung über Ruppertshain, Schloßborn, Glashütten nach Niederreifenberg verhinderte der Kriegsausbruch 1914. Ursprüngliche Streckenführung der Stichbahn ab weiter östlich ge-legenem Inselbahnhof der „Taunusbahn“ (bis 1928). Trasse flach und relativ geradlinig entlang dem rechten Ufer des Liederbachs (Spurweite 1,435 m, max. Steigung ab Hornau 1:40), wobei insgesamt 235 Höhenmeter überwunden werden. Seit 1975 Abbau von Güter- und Ausweichgleisen.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

4.4. SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN/SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Es beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope (nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz) und bildet kein ökologisches Vernetzungselement zwischen wertgebenden Biotopen.

Der Planungsraum befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Br. I - V Braubach, Kelkheim. Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch eine hohe Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern aus. Hierdurch besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber dem Grundwasser. Auf Grund der bereits gegebenen starken anthropogenen Bodenüberformung trägt die Fläche jedoch keinen besonderen Beitrag zur Grundwasserneubildung bei. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4.5. BRAUBACH

Der Braubach ist ein Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennzahl 249236) und entspringt seiner natürlichen Quelle nördlich des Königsteiner Stadtteils Schneidhain, außerhalb des Plangebiets. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine offene Wasserführung, da der Braubach den Geltungsbereich unterirdisch verrohrt quert. Etwa 10 m südlich des Plangebiets tritt der Braubach hinter dem angrenzenden Gleisbett zu Tage und fließt als oberirdisches Gewässer in südlicher Richtung dem Liederbach zu. Das Plangebiet befindet sich somit auf einem Teilbereich des natürlichen Talbodens des Braubachs.

Zum Planstand der Offenlage war eine Umlegung des Braubachkanals innerhalb des Plangebiets unter gleichzeitiger Beibehaltung seiner bisherigen beiden Anschlusspunkte vorgesehen. Hierfür war für die voraussichtliche Lage ein Hinweis in der Planzeichnung eingetragen und die zukünftige Lage mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplanentwurf gesichert. Infolge der Offenlage und der eingegangenen Stellungnahmen wurde diese Planungsabsicht zurückgestellt. Es wurde beschlossen, dass die Vorhabenplanung und insbesondere die geplante Tiefgarage zum Satzungsbeschluss nochmal geändert und angepasst werden und demzufolge der Bestandsverlauf des Braubachs insgesamt nicht angefasst und geändert wird. Für den Fall, dass im Rahmen der Ausführungsplanung unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die eine Umlegung des Braubachs erforderlich machen, bleibt für eine etwaige zukünftige Führung des Braubachs das vorgesehene festgesetzte Leitungsrecht (L2) in der Planzeichnung bestehen.

Das RP Darmstadt hat im Rahmen der Offenlage in seiner Stellungnahme nochmal klargestellt, dass es, sofern der Braubach im Bereich des Plangebiets unberührt bleibt, seitens des Fachdezernats keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Die Umplanung gemäß Vorhabenplan wurde zur Ansicht dem RP Darmstadt übersendet und mit Rückmeldung vom 25.01.24 wurden keine Bedenken zur weiteren Ausführung angemeldet. Das Vorgehen ist mit der Stadt Königstein abgestimmt.

Erforderliche Maßnahmen (z.B. im Falle von Reparaturmaßnahmen) werden in Folge über den Durchführungsvertrag vereinbart und geregelt und vor Satzungsbeschluss dort final aufgenommen. Es werden keine weiteren Festsetzungen zum Umgang mit dem Braubach im Bebauungsplan getroffen. Der Antrag wird in Abstimmung mit der Behörde erstellt und im Anschluss zur Genehmigung im Rahmen der Erschließungsplanung eingereicht.

In den Braubach unterhalb des Plangebiets führt zudem eine Entwässerungsleitung DN 700. Mittels dieser Leitung werden derzeit die Oberflächenwasser des Donath-Gelände in den Braubach abgeleitet. Diese Leitung wird im Rahmen der Neubebauung des Plangebiets und durch die Ausführung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts stillgelegt und zurückgebaut.

4.6. ALTLASTEN/ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Die Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergibt noch keine Dateneinträge für den Vorhabenbereich, aber bei einer geotechnischen Baugrunderkundung wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens erhöhte Werte für Schwermetalle, PAK , Benzo(a)pyren aufgezeigt. Die ermittelten Gehalte an PAK und Chlorid sind teilweise so hoch, dass eine Verwertung der Böden nicht mehr möglich ist.

Die vorliegenden Ergebnisse machen eine Aufnahme des Grundstücks in die hessische Altflächendatei (Datenbank ALTIS) notwendig. Die weitere Vorgehensweise ist in enger Abstimmung mit dem Dezernat IV/Wi 41.1 Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt. Es wurde eine Festsetzung zum Umgang mit den belasteten Böden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 8.15). Zudem wurde eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgenommen.

Weitere Ausführungen sind unter 7.1 Geotechnischer Bericht aufgeführt.

4.7. BUNDESSTRAßE 455 – WIESBADENER STRAßE

Das Vorhabengebiet grenzt an die Bundesstraße 455 – Wiesbadener Straße. Der betroffene Streckenabschnitt der Wiesbadener Straße befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Hiernach ist es aufgrund der Lage innerhalb der Ortsdurchfahrt möglich, dass sich der Abstand der künftigen Bebauung zur B 455 an den vorhandenen Abständen der Nachbarbebauung orientiert oder auf Grundlage eines neuen städtebaulichen Konzepts ausgerichtet wird. Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) stehen keine Regelungen dem Vorhaben entgegen.

Da das Vorhabengebiet von der Wiesbadener Straße angefahren werden soll (Zufahrt Tiefgarage und oberirdische Stellplätze), wurde eine Voruntersuchung für den Knotenpunkt *Kreuzung B 455 / Netto-Markt / Vorhaben Zufahrt* durch IMB Plan erstellt und mit HessenMobil vorabgestimmt. Es wird ein gemäß RASt 06 regelkonformer Ausbau des Knotenpunkts als Kreuzung mit Linksabbiegerstreifen vorgeschlagen. Das bestehende Straßenprofil der Wiesbadener Straße bietet ausreichend Platz, um die Linksabbiegerspur ohne weiteren Ausbau der Fläche mit einer Breite von 3,5 m unterzubringen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorplanung mit Festsetzung eines Zufahrtsbereichs.

4.8. ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNGSLEITUNG DN 200

Im Plangebiet verläuft parallel zur Wiesbadener Straße eine öffentliche Wasserversorgungsleitung DN 200 über das ehemalige Donath-Gelände (Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstück 102/5). Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgungsleitung besteht ein Grundbucheintrag. Der Trassenbereich dieser Wasserleitung sowie der Schutzstreifen von 1,0 m beidseits der Kanalachse darf nicht überbaut werden. Zur Umsetzung des Planvorhabens ist daher die Umlegung der Versorgungsleitung in den nicht überbauten Vorgartenbereich erforderlich. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt ergänzend über den Durchführungsvertrag. Die neue Trasse und Schutzstreifen (L1) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Umlegung der Versorgungsleitung wurde mit den Stadtwerken Königstein und der Stadt Königstein abgestimmt. Eine Zustimmung zur Umlegung der Leitung wurde in Aussicht gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt die Vorgaben zum Trassenbereich der Wasserleitung. In nahezu gleicher Lage zur Wasserversorgungsleitung befindet sich eine vorhandene Gasleitung (d 110 PE). Im Falle einer erforderlichen Umlegung gelten die vorstehenden Ausführungen zur Wasserversorgungsleitung ebenso zur Gasleitung. Die Sicherung der Maßnahme zur Gasleitung erfolgt sodann über die in der Planzeichnung festgesetzte Trasse und den festgesetzten Schutzstreifen (L1). Die im Bebauungsplan getroffenen Vereinbarungen und Festsetzungen gelten somit für beide Versorgungsleitungen.

5. STADTRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1. LAGE IM STADTGEBIET

Das Grundstück befindet sich im Stadtgefüge von Königstein im äußersten Südwesten im Stadtteil Schneidhain und liegt ca. 2,5 km von der Stadtmitte entfernt. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Wiesbadner Straße / B455 und im Westen an die Straße Zum Braubachtal an. Im Süden angrenzend verläuft die Bahntrasse der HLB.

Das Plangebiet bildet im Stadtteil eine Schnittstelle zwischen der umliegenden Wohnbebauung mit einem Nahversorger (Netto), Gewerbetreibenden, Verkehrstrassen und Sport- und Naherholungsflächen. Zugleich ist das Plangebiet aber durch die umgebenden Verkehrstrassen in einer räumlich exponierten Lage.

Topographisch gesehen ist das Vorhabengrundstück zwischen der Wiesbadener Straße und der Bahntrasse nahezu eben und weist über die gesamte Fläche Höhenversprünge von ca. maximal 1 Meter auf. Unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze fällt das Gelände im Bereich der Bahnanlage ab. Die Bahnstrecke befindet sich hier in einer deutlichen Tiefenlage gegenüber dem Grundstück.

Das nähere stadträumliche Umfeld zeichnet sich durch eine heterogene Struktur von größeren und kleineren Gebäuden unterschiedlicher Nutzung aus. Es liegt keine unmittelbar ortsbildprägende Bebauung vor. Grundsätzlich sind in Schneidhain kleinteiligere Bebauungsstrukturen in Form von Einzelhäusern vorzufinden, die sich vielfach entweder auf Einfamilienhäuser oder Mehrparteienhäuser unterteilen. Die Geschossigkeit im Stadtteil liegt vorzugsweise bei 2-3 Vollgeschossen.

5.2. DERZEITIGE NUTZUNG DES VORHABENGRUNDSTÜCKS

Momentan ist das Grundstück mit drei Logistikhallen aus dem Baujahr 1973 und 1981 und den dazugehörigen Büro- und Nebenräumen bebaut, welche überwiegend zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Das restliche Grundstück dient als interne Parkplatzfläche und Waschfläche für die LKWs.

5.3. VERKEHRLICHE ANBINDUNG BESTAND

Das Vorhabengebiet ist über die Wiesbadener Straße und die Straße Zum Braubachtal an das Verkehrsnetz angebunden. Zurzeit wird das Grundstück ausschließlich von der Straße Zum Braubachtal angefahren.

Für Fußgänger sind zu beiden Seiten der Wiesbadener Straße (B 455) Gehwege eingerichtet. Die Straße Zum Braubachtal ist südlich der Gewerbegebietszufahrten als Mischverkehrsfläche ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dies kommt insbesondere der nicht-motorisierten Erreichbarkeit des hierüber erschlossenen Sportplatzes zugute.

Für Radfahrer sind entlang der Wiesbadener Straße keine gesonderten Anlagen vorhanden. Die ausgewiesenen Radwege verlaufen zielgerichtet über die angrenzenden Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereiche nördlich und südlich der B 455 sowie die umliegenden Wirtschaftswegeverbindungen.

Querungsstellen im Zuge der B 455 sind für die Fußgänger und Radfahrer zum einen westlich des KP-1 (Mitteltrennung) und zum anderen in Höhe der Straße In der Braubach (Fußgängerschutzanlage - FSA) östlich der geplanten Gebietsanbindung (KP-2) vorhanden. Der Abstand der beiden Querungsstellen zueinander beträgt rund 200 m.

Das Plangebiet ist gut in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden. Westlich des KP-1 befindet sich die Bushaltestelle „Schneidhain Werk Seeger“. Hier verkehrt die Buslinie 263 überwiegend im Stundentakt zwischen Königstein und Hofheim. Hinzu kommen eine verdichtete Taktung in den Spitzenzeiten sowie Schulbuslinien. In rund 450 - 500 m fußläufiger

Entfernung befindet sich der Bahnhaltepunkt „Schneidhain“. Die hier verkehrende Regionalbahn-Linie RB12 verbindet im 30-Minuten-Takt Königstein mit Frankfurt.

5.4. BEBAUUNGSBESTAND

Das Grundstück befindet sich auf einer früheren Abgrabung (Steinbruch), die im Zuge des Abbaus und der Gewinnung von mineralischen Baustoffen angelegt wurde und nach der Abtragung dann bis zum heutigen Geländeniveau wiederverfüllt wurde. Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt und eingezäunt. Die Neubebauung soll nach Abriss der Bestandsbebauung und Beräumung der Grundstücksfläche erfolgen.

Momentan ist das Grundstück mit drei Logistikhallen und den dazugehörigen Büro- und Nebenräumen bebaut, welche zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Das restliche Grundstück dient als interne Parkplatzfläche und Waschfläche für die LKWs. Im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung werden die Lagerhallen und Bestandsgebäude zurückgebaut und durch eine vielseitige Neubebauung sowie Grün- und Erholungsflächen ein deutlich höherer städtebaulicher Mehrwert geschaffen.

6. VORHABENBESCHREIBUNG

6.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auf den o.g. Flurstücken ist beabsichtigt, ein neues Quartier bestehend aus insgesamt fünf Baukörpern zu errichten. Dabei wurde ein ganzheitliches städtebauliches Konzept entwickelt, um den bestehenden Gewerbestandort, der vor ca. 50 Jahren errichtet wurde, neu aufleben zu lassen. Das Konzept berücksichtigt die Belange der Nachbarschaft (u.a. der Anwohner, Seeger-Orbis, Lebensmittelmarkt Netto), des näheren stadträumlichen Umfeldes (Ansiedlung von Gewerbe als Mehrgewinn für den Stadtteil Schneidhain, Verbesserung der Nahversorgung) und der Entwicklung des Stadtteils in den letzten Jahrzehnten.

Entlang der Wiesbadener Straße und zur Straße Zum Braubachtal entsteht mit dem geplanten Gewerbegebäude das neue „Gesicht“ des Quartiers, das mittels der parallelen Gebäudestellung eine städtebauliche Fassung des Straßenraums schafft. Auf Höhe der Einfahrt des bestehenden Nettomarktes öffnet sich die Bebauung durch einen Rücksprung der baulichen Kante und markiert so den Eingang zum Quartier und zu den gewerblichen Nutzungen im EG und den darüber liegenden Geschossen. Im Rücken des Gewerberiegels befinden sich vier freistehende Gebäude, wovon eines direkt an den Gewerberiegel anschließt. Hier ist auch die Kita im Erdgeschoss vorgesehen. Durch den Lückenschluss zur Straße Zum Braubachtal entsteht eine geschlossene Fassade, welche die Emissionen des angrenzenden Gewerbes (Seeger-Orbis) abhält und die künftigen Wohnungen somit vor Lärm schützt. Nach Süden öffnet sich die Bebauung durch die vier in Nord-Süd-Richtung gestellten Baukörper, zwischen denen sich grüne Innenhöfe befinden. Durch die freien Formen der einzelnen Zeilenbaukörper und des Punkthauses - insbesondere nach Süden - wird ein harter baulicher Abschluss vermieden und stattdessen in lockerer Bebauungsform auf den angrenzenden, grünen Hang entlang der Bahnstrecke und den darauf folgenden freien Landschaftsraum reagiert.

Die gewerbliche Nutzung (Verbrauchermarkt) und die Unterbringung der sozialen Einrichtung sind in einem geplanten Baukörper entlang der Wiesbadener Straße und der Straße Zum Braubachtal vorgesehen. Dabei ist eine Bruttogeschossfläche (BGF Regelfall) in Höhe von ca. 5.000 m² für gewerbliche Nutzungen sowie ca. 600 m² für die Kindertagesstätte mit bis zu vier U3-Gruppen geplant.

Abgerückt zur Wiesbadener Straße und nach Süden orientiert ist ein Ensemble aus Wohngebäuden des mittleren Wohnstandards geplant. Dabei ist eine Bruttogeschossfläche

(BGF Regelfall) in Höhe von ca. 6.550 m² geplant. Die Wohneinheiten bieten einen Mix aus 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit insgesamt ca. 62 Wohnungen.

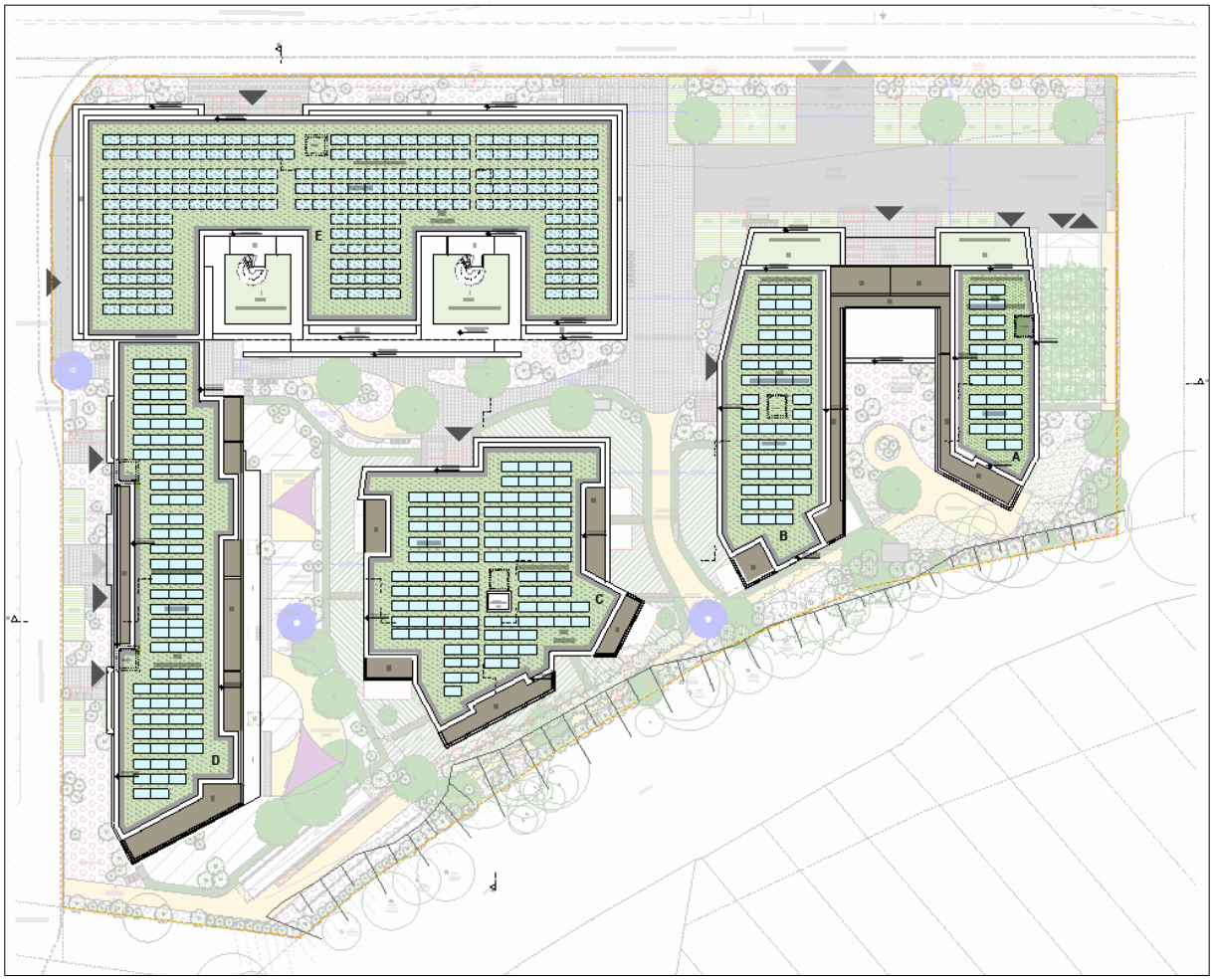


Abb. 3: Dachaufsicht Vorhabenplan, Stand Februar 2024, Quelle: planquadrat

6.1.1. Hochbaugestaltung und Grundrissqualität

Die vier in Nord-Süd-Richtung gestellten Baukörper öffnen sich bewusst in Richtung Süden, um in lockerer Bebauungsform auf den angrenzenden, grünen Hang und den darauf folgenden freien Landschaftsraum zu reagieren. Im Kontrast dazu schafft der geplante Gewerbebau entlang der Wiesbadener Straße und zur Straße Zum Braubachtal mit der parallelen Gebäudestellung eine städtebauliche Fassung des Straßenraums. Dieses städtebauliche Bild wird durch die Fassadengestaltung der Gebäudebaukörper mittels Farb- und Materialauswahl verstärkt, mit dem Ziel eine Differenzierung zwischen Wohnen und Gewerbe sichtbar zu machen, zugleich durch die Materialität ein gesamteinheitliches Ensemble zu schaffen. Dabei sind die Wohngebäude in einem beigen Klinkerton abgesetzt, während der Gewerbebau durch einen dunkleren Klinkerton den Kontrast der Nutzungen verstärkt. Das oberste zurückspringende Geschoss des Gewerbebaus schließt mit der großflächigen Verglasung und einem abschließenden dezenten Attikaabschluss zur Wiesbadener Straße ab. Weitere großflächige Festverglasungen und Lüftungselemente in Holzoptik runden das Konzept ab. Zum Inneren öffnet sich die Gewerbebauform und bildet drei kleinere Baukörper, die sich um zwei begrünte Innenhöfe, die sich oberhalb des Erdgeschosses befinden, orientieren. Der Grünraum zieht sich entsprechend in die Höfe und verschmilzt miteinander.

Die Wohngebäude weisen abgeschrägte Kanten auf, die sich über alle Geschosse ziehen und in unterschiedliche Richtungen orientieren. Diese Schrägen erlauben vielseitige Blickbeziehungen ins Tal und in die umliegenden Grünräume. Zudem werden die Freibereiche

an besonderen Stellen aufgeweitet. Die Wohngrundrisse nehmen auf diese Formen Bezug und ermöglichen die Gebäudeecken mit zweiseitig belichteten und belüfteten verglasten Loggien auszubilden. Tiefe Brüstungen und abwechselnde Fensterformate, die zusammenhängend in dezenten Wandnischen zusammengefasst werden, bilden ein einheitliches und wiederkehrendes Bild im Quartier. Die jeweiligen zurückspringenden obersten Geschosse nehmen dabei die Gestaltung der darunterliegenden Geschosse auf und runden das Konzept mit großflächigen Dachterrassen ab.

Um die vorliegenden Schallimmissionen gemäß Schallgutachten im Quartier zu reduzieren, sind Maßnahmen in den Hochbauten berücksichtigt und als notwendiges gestalterisches Mittel in die Fassadengestaltung einbezogen worden. Die Wohngebäude und der Gewerbebau sind auf vier Geschosse festgesetzt. Der Gewerbebaukörper und der angrenzende Zeilenbaukörper an der Straße Zum Braubachtal wirken als Schallschutzriegel für die dahinter liegenden Wohnbebauungen. Das Quartier wird vom Gelände der Firma Seeger-Orbis, der Kfz-Werkstatt im Osten und der Wiesbadener Straße abgeschottet. Die weiteren Baukörper (Wohnbau) an der Wiesbadener Straße bilden, durch die an den eingerückten Balkonen zwischen den beiden Baukörpern integrierten Schallschutzverglasungen, eine geschützte Innenzone. Die jeweils entstehenden ruhigen, privaten Freiräume bleiben der Nutzung der direkten Anwohner vorbehalten. Die Anforderung an die Wohngebäude, im Abstand von ca. 35 m zu den Schienen und 25 m zur B455 entfernt verglaste Loggien und Dachterrassen auszubilden, wird erfüllt. Die Schlaf- und Wohnräume sind schallschutzorientiert und haben einen Bezug zur ruhigen Innenzone des Quartiers. Für Schlaf- und Wohnräume sind zusätzlich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorgesehen, die auch eine Belüftung ermöglichen, ohne das Fenster zu öffnen.

Die Eingänge sind gut auffindbar an den Erschließungswegen und Straßen. Die innere Erschließung der Wohngebäude erfolgt in Teilen über Sicherheitstreppenhäuser, da das Quartierskonzept eine Befahrbarkeit und Aufstellung durch die Feuerwehr nicht vorsieht. Ausnahmen sind hierbei die Feuerwehraufstellflächen an der Wiesbadener Straße auf dem Besucherparkplatz sowie zwischen dem Gewerbebau und Wohnbau (Gebäude A+E). Der Zeilenkörperbau an der Straße zum Braubachtal und das Gebäude A kommen ohne Sicherheitstreppenhaus aus, da dort die Anleiterung der Wohnungen möglich ist. Die Entfluchtung der zurückspringenden Geschosse wird über notwendige Flure zwischen den Treppenhäusern ermöglicht. Der erste und zweite Rettungsweg ist damit gesichert. Der Gewerbebau erhält in den Innenhöfen Treppenanlagen, die als zweiter Rettungsweg dienen. In den Wohngebäuden lassen sich entsprechend durch die klare Struktur des Kernes je Geschoss 3 – 7 Wohneinheiten von 45-120 m² Flächengröße erschließen, im Einzelfall auch Wohnungen größer als 120 m².

Im gesamten Quartier werden die Dächer als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ausgeführt. Die bewachsenen Dächer begünstigen die kleinklimatische Situation im Vorhabengebiet und tragen zu einer Rückhaltung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers bei. Fassadenbegrünungen an der südlichen Fassade des Gewerbebaus (erdgeschossig) sorgen für Kühlung und Begrünung des davorliegenden inneren Quartierplatzes. Weitere Berankungen an ausgewählten Fassadenbereichen führen zur weiteren Begünstigung des Kleinklimas und tragen dazu bei, einen Übergang vom Hochbau in die Freiräume zu gestalten.

Die derzeit vorliegenden städtebaulichen Kubaturen stellen den beabsichtigen Planungstand gemäß VEP dar, der über den Bebauungsplan festgesetzt und abgesichert wird. Das Vorhaben ist jedoch nicht abschließend detailliert geplant und somit nicht in einem „baugesuchsartigen“ Planungsstand. So kann von den aufgezeigten Grundrissen im Einzelfall im weiteren Planungs- und Genehmigungsverlauf ausnahmsweise abgewichen werden. Auch die derzeitigen vorliegenden Ansichten zur Fassadenplanung können im weiteren Planungsverlauf weiter detailliert werden.

6.1.2. Freiraum

Die Planung sieht vor, möglichst viele der Bäume zu erhalten und die heute rein gewerblich genutzte und meist versiegelte Fläche durch Ergänzung des Baumbestandes an allen möglichen Stellen sowie durch vielfältige Strauch- und Staudenpflanzungen in ein grünes und biologisch vielfältiges Mikroklima zu verwandeln. Damit wird nicht nur die derzeitige ökologische Situation aufgewertet, sondern auch ein attraktiver Aufenthaltsort für die Bewohner geschaffen. Durch einen Quartiersplatz zwischen den Gebäuden E und C sowie dem Innenhof der Gebäude A und B werden einladende Aufenthaltsbereiche geschaffen, die zahlreiche Sitzgelegenheiten und reichhaltige Bepflanzungen bieten.

Die beiden mehrstämmigen Ahorne in der nordwestlichen Ecke des Projektgebiets können nicht erhalten werden, da sie sich in einem Bereich befinden, der für den Bau des Baukörpers E ausgehoben wird. Sie sind derzeit weniger als einen Meter von der Fassade entfernt, so dass selbst unter der Annahme, dass der Aushubbereich genau mit dem Bereich des Gebäudes übereinstimmt, die Kronen und Wurzeln der Bäume bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden müssten. Eine Erhaltung der beiden Bäume ist dann nur durch Umplanung der Architektur möglich.

Während das jetzige Grundstück keine Durchquerung erlaubt, soll zukünftig ein offenes Quartier gestaltet werden, welches eine Durchquerung nach Süd-Westen zum Sportplatz und in die Natur ermöglicht. So entsteht ein fließender Übergang zwischen den Wohnbaukörpern, der von der Wiesbadener Straße bis zu den Freizeit- und Naherholungsflächen reicht. Durch die Lage der Eingänge und der Wegführung wechseln sich dabei belebte, zugängliche Bereiche und ruhige, private Bereiche ab. Die geplante Außenanlagengestaltung bietet den künftigen Bewohnern Freiraum für gemeinschaftliche Aktivitäten auf dem Quartiersplatz oder dem Kleinkinderspielplatz. Zugleich erhalten die angrenzenden Wohnungen im Erdgeschoss Gärten zur privaten Nutzung. Durch einen entsprechenden Aufbau von mind. 0,80 m über der Tiefgaragendecke sowie in Teilen durch höhere Einfassungen sind Baumpflanzungen im Quartier möglich.

Unter klimatischen Gesichtspunkten werden alle Vegetationsflächen so gestaltet, dass sich Baum- und Strauchgruppen und artenreiche Stauden mit Rasenflächen abwechseln. Durch die Beschattung von Teilen des Geländes am Tag und die Wärmestrahlung der Pflanzflächen in der Nacht kommt es zu einer Kaltluftproduktion und thermisch bedingten Luftzirkulation, die sich wiederum positiv auf das Mikroklima des Planungsgebietes auswirkt. Aus bioklimatischen und lufthygienischen Gründen werden ausgewählte Fassadenbereiche und sämtliche Dächer begrünt. Diese tragen zur Verbesserung des Mikroklimas im Quartier bei, indem die Temperatur gesenkt und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Die Außenanlage des Kindergartens, der sich zwischen den Gebäuden C und D befindet, umfasst eine Fläche von ca. 450 m². Hier sieht die Planung zwei unterschiedliche Spielbereiche mit entsprechend unterschiedlichen Spielgeräten je nach Alter der Kinder vor. Zum Schutz vor der Sonne sind Verschattungen durch Bäume und Sonnensegel geplant.

Der südlich geplante Freiraum staffelt sich von der Höhe der Wiesbadener Straße geringfügig ab und bildet einen Fußweg von der Straße Zum Braubachtal, an den auch die zweite Zufahrtsrampe für Fahrräder anschließt, die in die Tiefgarage führt. Daran angrenzend ist ein Aussichtspunkt in südlicher Richtung geplant, der einen unverbauten Ausblick über die Bahntrasse in den bestehenden Grünraum gewährt.

6.1.3. Verkehrserschließung und Stellplätze

Über die Wiesbadener Straße / B455 ist das Vorhabengebiet für den PKW-Verkehr gut an das lokale und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Stadtmitte ist in 2,5 km erreichbar. Zudem verfügt das Quartier mit der ÖPNV-Haltestelle „Königstein-Schneidhain Werk Seeger“ sowie dem Bahnhof Königstein-Schneidhain über eine gute Erreichbarkeit.

Zur inneren Erschließung des Quartiers soll dieses fußläufig durchquerbar sein. Die Wegeführung zieht sich vom Vorplatz der Gewerbeeinheiten an der Wiesbadener Straße ins Quartier hinein und teilt sich in zwei Wege auf. Ein Weg führt über den Quartiersplatz weiter westlich zur Straße Zum Braubachtal. Der zweite verläuft weiter südlich zwischen den Wohnbaukörpern bis kurz vor Grundstücksende parallel zur Bahntrasse und führt auch weiter nach Westen zur Straße Zum Braubachtal. Diese Wegführung dient zur Erschließung der inneren Wohnbauten. Die Gebäude, die direkt an den Straßen angrenzen, werden von dort erschlossen.

Die erdgeschossigen Gewerbeeinheiten orientieren sich zur Wiesbadener Straße und dem vorgelagerten Besucherparkplatz. Die restlichen Etagen des Gewerbebaus werden vom Eingangsbereich an der Wiesbadener Straße / Zum Braubachtal erschlossen. Die Kindertagesstätte wird von der Straße Zum Braubachtal erreicht.

Der ruhende Verkehr wird in einer quartierseigenen Tiefgarage angeordnet, welche die PKW-Stellplätze für die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen gemeinsam aufnehmen kann. Die Tiefgarage gliedert sich in zwei Ebenen, von denen die erste für die Besucher und Mitarbeiter der Gewerbeflächen dient und die zweite ausschließlich den Bewohnern und Mitarbeitern der KiTa vorbehalten ist. Durch ein Carsharing-Angebot in der ersten Tiefgaragenebene und Synergieeffekte der Gewerbenutzungen können Stellplätze reduziert werden; sollten diese Erleichterungen nicht zustande kommen, ist es möglich, über zusätzliche Doppelparker, die in den Vorhabenplänen dargestellt sind, die notwendigen Stellplätze in vollem Umfang abzubilden. Für die Mietflächen im Erdgeschoss der Gewerbeflächen sind zudem 15 Außenstellplätze geplant. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Nord-Osten des Geltungsbereichs, sodass das geplante Quartier lediglich mit einer Zufahrt von der Wiesbadener Straße erschlossen wird. Die Andienung des Verbrauchermarktes durch LKW ist über die Straße Zum Braubachtal vorgesehen. Insgesamt wird das Quartier autofrei gestaltet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt somit über die bestehende Infrastruktur.

6.1.4. Einzelhandel

Im Plangebiet ist die Errichtung von Einzelhandel, insbesondere als ergänzendes Angebot im Stadtteil Königstein-Schneidhain, geplant.

So sind mehrere Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen, die insgesamt eine Verkaufsfläche VK von ca. 798 m² aufweisen. Die geplanten Verkaufsflächen verteilen sich wie folgt (jeweils geringfügige Abweichungen sind möglich):

<u>Baufeld 4:</u>
VK 1 (Verbrauchermarkt): ca. 544 m²
VK 2 (tbd): ca. 200m²

<u>Baufeld 1:</u>
VK 4 (voraussichtlich Pflegeshop, der einer geplanten Apotheke zugeordnet ist) ca. 54 m²

Arztpraxen und Apotheken fallen nicht unter klassische Einzelhandelsnutzungen. Bei Apotheken handelt es sich um freiberuflich betriebene Anlagen/Nutzungen gesundheitlicher Zwecke. Diese sind im Plangebiet allgemein zulässig ebenso wie Arztpraxen, die als freie Berufe gelten (gesundheitsbezogene freiberufliche Tätigkeiten). Vor diesem Hintergrund sind Apotheken planungsrechtlich keine Läden. Ein angeschlossener Pflegeshop für Arzneiprodukte ist einer Einzelhandelsnutzung zuzuordnen.

Somit wird die in der Fachliteratur angenommene Grenze von 800 m² Gesamtverkaufsfläche (VK) als Schwellenwert zu einem großflächigen Einzelhandel eingehalten bzw. unterschritten. Die vorgesehenen Nutzungen sind im festgesetzten Urbanen Gebiet MU zulässig. Der Festsetzung eines Kerngebiets oder Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen ist nicht erforderlich.

Durch die Unterschreitung des Schwellenwertes von 800 m² Verkaufsfläche (VK) und der Lage des Plangebiets in einer städtebaulich integrierten Lage sind keine negativen raumverträglichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens (hier mit zentrenrelevantem Sortiment) anzunehmen, wie das RP Darmstadt in seinen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren festgestellt hat (siehe auch Kapitel 4.1.2).

6.2. VER- UND ENTSORGUNG

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Erschließungskonzeption erstellt. Diese ist Bestandteil des dem Bebauungsplan beigefügten Energiekonzepts *(Energiekonzept, Technische Gebäudeausrüstung, Lukas Hess, Stand 20.08.23)*. Die Lage und Dimension von Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung wurden ermittelt.

6.2.1. Trinkwasser, Deckung des Wasserbedarfes – Versorgungssicherheit, Löschwasser

Über das öffentliche Netz der Stadtwerke in der Wiesbadener Straße (B 455) kann ausreichend Trinkwasser für das Gebiet bereitgestellt werden.

Das Gebiet liegt in der Versorgungszone Schneidhain und wird über den Hochbehälter HB Schneidhain (359 m ü. NN) versorgt. Der HB Schneidhain wird über die Mittelzone Königstein und diese über die Hochzone Königstein befüllt. Bei Mehrbedarf bestehen im HB Tillmann und im HB Hardtberg Einspeisemöglichkeiten 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.

Im Notfall kann die Versorgungszone Schneidhain zusätzlich auch über die Pumpstation im Liederbachtal mitversorgt werden. Im Normalbetrieb versorgt die Pumpstation Liederbachtal mit den dazugehörigen Tiefbrunnen (Brunnen Schneidhain und Brunnen ll-V Liederbachtal) die Tiefzone Königstein.

Durch die geplante Bebauung mit 62 WE (geschätzt ca. 155 zusätzliche Einwohner) und einem spezifischen Wasserverbrauch von 118 l/EWxd (Statistik Stadtwerke aus dem Jahr 2022) wird aufgrund der Wohnbebauung somit mit einem zusätzlichen Trinkwasserbedarf von ca. 18 m³/d gerechnet. Insgesamt wird unter Einbeziehung der Verbräuche der U3-Gruppen und des Drogeriemarktes/Verbrauchermarktes mit einem zusätzlichen Wasserbedarf von 25 m³/d kalkuliert. Bei einer durchschnittlichen Trinkwasserabgabe von 2.700 m 3/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 für die Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet wird. Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung und Trinkwasserversorgung sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Der gesamte Trinkwasserbedarf ist gemäß Energiekonzept mit Vs 48,64 l/s und Vmax. 2,16 l/s angegeben. Die zu erwartende erforderliche Jahrestrinkwassermenge beträgt auf Basis der verwendeten Daten ca. 8.900 m³/a. Zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange sind somit Angaben zum Summendurchfluss, Spitzendurchfluss und jährlichen Wasserbedarf ermittelt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Schneidhain. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt bei ca. 6 bar.

Gemäß Hydrantenplan der Stadtwerke stehen in der Wiesbadener Straße mindestens 48 m³/h (= 800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Da diese Menge unterhalb der seitens der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (gemäß des Landes Hessen) geforderten 96 m³/h liegt, werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen: Die

Sprinkleranlage für die Gewerbeflächen wird entsprechend größer dimensioniert, um einen längeren Zeitraum eine Sprinklerung aufrecht zu erhalten. Der höherdimensionierte Tank der Sprinkleranlage des Gewerbes steht auch bei einem Brandfall innerhalb der Wohnanlage über einen Außenanschluss zur Verfügung.

Das in der vorgesehenen Zisterne gespeicherte Regenwasser von 115.000 Liter steht bei einem Löschangriff ebenso mit zur Verfügung.

6.2.2. Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen der bodengutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit keine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet.

Im vorliegenden Projekt wird das Regenwasser der Dachflächen über eine Zisterne gesammelt. Bei vollen Behältern leitet ein Überlauf das Wasser in das Rohrnetz ein. Die gleiche Vorgehensweise gilt für die vorgesehenen Retentionsabläufe auf der TG Decke. Durch diese Maßnahmen kann gegen den Regenzyklus verzögert eingeleitet werden und der Bachlauf vor Überflutung geschützt werden. Flächen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Freianlagenplan eingetragen und ablesbar.

Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sind auch außerhalb der Tiefgarage keine Oberflächenmulden vorgesehen.

6.2.3. Sanitärinstallationen

Innerhalb des Gebäudes wird ein Trinkwasserkaltwassernetz installiert. Die Trinkwasserleitungen werden in einer Ringinstallation (VDI 6023) verlegt mit Hygienespülungen am Ende des Kaltwasserringes. Die Warmwasserversorgung in den Wohnungen erfolgt dezentral durch Durchlauferhitzer. Die Warmwasserversorgung für die Bürobereiche erfolgt dezentral über Klein-Durchlauferhitzer. Durch diese Art der Trinkwasserversorgung ist der normgerechte und hygienische Standard der heutigen Gesetzgebung erreicht.

Die Regenentwässerung der Dächer und Tiefgaragendecke erfolgt über Retentionsabläufe. Das anfallende Schmutz- und Regenwassernetz in Tiefgarage 1 und 2 wird über eine Doppelhebeanlage nach draußen geführt. Die Nutzung des Regenwassers ist für die Bewässerung der Außenanlage sowie der Technikbereiche und für die Spülung der Toilettenbereiche KITA und Gewerbeflächen vorgesehen.

Die Nutzung des Regenwassers wurde somit in den Planungen bereits mit berücksichtigt. Die komplette Außenanlage sowie das Technikwasser und die WC-Spülungen in den Gewerbebereichen laufen über das gespeicherte Regenwasservolumen von 115.000 Liter.

Nördlich vom Planungsgebiet in der Wiesbadener Straße (B 455) und westlich in der Seitenstraße der Wiesbadener Straße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle DN 900 SB bzw. DN 300 Stz. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann hier eingeleitet werden. Die Entsorgung erfolgt dann über den öffentlichen Kanal der Stadt zu den Verbandsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und weiter zur Kläranlage nach Frankfurt-Sindlingen. Aufgrund der vorhandenen Topografie sind je nach Planung der Bebauung gegebenenfalls Hebeanlagen erforderlich.

6.2.4. Wärmeerzeugung / Kühlung

Das Objekt erhält eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe Kaskade, die überwiegend eingehaust wird und mit nachhaltigen Kältemitteln der neusten Generation und einen COP Wert von 2,6 mit einer Gesamtheizleistung von 560 kW und Gesamtkühlleistung von 840 kW betrieben wird.

Durch den Einsatz von zwei Wärmepumpen werden eine hohe Versorgungssicherheit sowie ein störungsfreier Betrieb gewährleistet. Die LWP-Kaskade erhält eine Heizkreisverteilung mit nachfolgenden Lastabgängen:

Die einzelnen Gewerbeeinheiten erhalten eine Beheizung mittels Fußbodenheizung; außerhalb der Gewerbeeinheiten, d.h. in Nebenräumen, Treppenräumen und sonstigen Räume erfolgt die Beheizung über Heizkörper. Durch die Umschaltung auf Sommerbetrieb kann die Fußbodenheizung auch zur Kühlung in den Sommermonaten genutzt werden; auch werden kaltwassergeführte Umluftkühlgeräte an diesen Kreislauf angeschlossen. Jedes Gebäude erhält einen Plattenwärmetauscher zur Abtrennung des Gesamtnetzes.

Die Wohngebäude erhalten eine Beheizung mittels Fußbodenheizung innerhalb der Wohneinheiten und Heizkörper in Treppenhäusern und sonstigen Bereichen. Durch die Umschaltung auf Sommerbetrieb kann die Fußbodenheizung auch zur Kühlung in den Sommermonaten genutzt werden. Jedes Gebäude erhält einen Plattenwärmetauscher zur Abtrennung des Gesamtnetzes.

Der Gebäudeenergiestandard erfolgt gemäß geltender GEG.

6.2.5. Elektroversorgung

Als Grundlage dienen die erstellten Architektenpläne, aus denen die jeweilige Nutzung der Gebäudeteile hervorgeht. Die derzeit errechnete Leistung für den Gesamtanschluss des Areals liegt laut beiliegender Zusammenstellung bei ca. 618 KVA. Hierin sind die Anschlüsse der Wärmepumpen enthalten. Die Auslegung der Anschlussleistungen der Wohnungen erfolgt nach der DIN 18015. Gleichzeitigkeit ist in der Berechnung bereits berücksichtigt.

Die Übergabe erfolgt über eine zentrale Trafostation. Die Verteilung in die jeweiligen Blöcke sowie zu den diversen Mieteinheiten wird über eine zentrale Niederspannungshauptverteilung sichergestellt. Weitere Unterstationen versorgen die einzelnen Abschnitte.

Es wird empfohlen mit dem Energieversorger eine 800 KVA Station auf dem Areal zu beplanen, um genügend Reserven für Änderungen zu haben. Über dieselbe Station erfolgt der Anschluss der PV Anlage. Die mögliche zu installierende Leistung liegt bei ca. 270KWp.

Die erzeugte elektrische Leistung wird durch einen hohen Grad der Eigennutzung verbraucht: hierzu zählen die Großverbraucher Gewerbeeinheiten wie z.B. Bundi, aber auch die E-Ladefunktionen in der Tiefgarage.

Hinweis: Im Bebauungsplan wird keine Fläche zur Errichtung einer Trafostation o.ä. festgesetzt. Somit wird eine maximale Flexibilität bei der späteren Errichtung der Elektroversorgung gewährleistet. Zudem ist festgesetzt, dass die Errichtung von der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Telekommunikation und Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen grundsätzlich zulässig ist. Eine Notwendigkeit zur Verortung entsprechender künftiger Anlagen besteht nicht.

6.2.6. Versorgung und Verteilung

Der Hauptanschluss erfolgt an eine Niederspannungshauptverteilung (NSHV), die wiederum diverse Unterverteilungen im Gebäude versorgt. Jede Einheit wird separat gezählt. Zusätzlich wir das Grundstück an das Netz des Telekommunikationsversorgers angebunden. Die Versorgung des Areals mit schnellem Internet wird vorausgesetzt und ist in den Abstimmungen mit den diversen Versorgern festzulegen.

Die Verteilung der Energie von der NSHV zu den Unterverteilern sowie den Endverbrauchen erfolgt Großteils über Kabel in den dafür vorgesehenen Kabelwegen und Trassen. Falls notwendig werden Unterstationen gebildet.

Der Hauptanschlussraum ist in der Tiefgarage UG-1 angrenzenden an der Wiesbadener Straße vorgesehen.

6.2.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Abholung von durch die Stadt Königstein beauftragten Unternehmen im zeitlichen Turnus. Hierzu sind an der Wiesbadener Straße und im Baufeld BF 3 ausreichend dimensionierte Flächen zur Müllbehälteraufstellung am Abholtag geplant. Die Flächen sind über die öffentliche Verkehrsfläche anfahrbar. Es ist geplant, feste Abfallsammelanlagen für Bewohner in die Hauptgebäude zu integrieren oder im übrigen Plangebiet als Nebenanlagen zu errichten, die entsprechend zu begrünen und/oder einzuhausen sind.

6.3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen und eine landschaftsplanerische Einbindung im Rahmen des Vorhabens sind vorgesehen. Der Freiraumplan ist im Vorhaben- und Erschließungsplan integriert und wird über Festsetzungen gesichert.

6.4. KLIMA

Durch die Lage im Siedlungsbereich und aufgrund der aktuellen Nutzung bildet die Fläche keine Quelle und kein Abflussgebiet für Frisch- und Kaltluft *(siehe: Planungsbüro Fischer, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 06.09.2023)*. Der hohe Versieglungsgrad und der sehr geringe Grünanteil führen tendenziell tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen Wärmeinsel bei durchschnittlich geringer Luftfeuchtigkeit. Die Beschattung der hohen Baumhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze mindert diesen Effekt. Durch das Vorhaben wird der Grünflächenanteil erhöht, wodurch die Aufheizung der Fläche gegenüber der aktuellen Bestandssituation gemindert wird. Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanalagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal.

Im Planungsraum bilden vor allem dem Siedlungsbereich Schneidhain angrenzenden Acker-, Grünflächen und Wälder potenzielle Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft. Das Plangebiet selbst bildet keine klimatischen Ausgleichsflächen.

Hervorzuheben ist die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende hohe Baumhecke. Durch ihre Beschattung - insbesondere während der Mittagsstunden – mindert sie ein starkes Aufheizen und die Ausbildung einer Wärmeinsel im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets.

Der Kaltluftabfluss folgt im groben der Geländeneigung entsprechend nach Süden. Für den Siedlungsbereich Schneidhain (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die nördlich an Schneidhain angrenzenden Waldflächen für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

7. GUTACHTEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange des Artenschutzes, Schallschutzes, die Verkehrsentwicklung und die Beurteilung des Baugrundes betreffen. Vorliegend werden die Ergebnisse und Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt.

7.1. GEOTECHNISCHER BERICHT

Durch das Büro für Geotechnik J. Schuster wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung eine geotechnische und abfalltechnische Baugrunderkundung und -begutachtung angefertigt *(Geotechnische und abfalltechnische Baugrunderkundung und -begutachtung im Hinblick auf das Bauvorhaben, Gründungsberatung, Setzungsprognose, Altlastenerkundung, LAGA-Analytik, abfalltechnische Charakterisierung nach LAGA und DepV, Büro für Geotechnik J. Schuster, 28.02.2022)*.

Fazit Niederschlagsentwässerung (Wasserhaltung, Drainage, Abdichtung)

Aufgrund der wasserempfindlichen und gering wasserdurchlässigen bindigen Böden ist das untersuchte Baugelände nicht für die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über zentrale Versickerungsanlagen geeignet. Eine Versickerung kann allenfalls in den tiefer liegenden, wasserdurchlässigen Festgesteinen erfolgen, die aber nur bereichsweise und in großer Tiefenlage angetroffen werden.

Fazit Abfalltechnische Untersuchungen und Charakterisierungen nach LAGA

Aus dem Bohrgut der Sondierungen RKS 1 – RKS 23 und RKS 23 a wurden insgesamt 134 repräsentative Proben entnommen. Das Bohrgut wurde organoleptisch auf etwaige Auffälligkeiten und Hinweise auf Kontaminationen geprüft. In den künstlich angefüllten Schottern und Böden wurden Kiesanteile aus Basaltstein, Kalkstein, Sandstein, Tonstein, Quarzit, Glimmerschiefer, Flusskiesen und örtlich auch Beton- und Ziegelbruch, Asche, Holz, Kohle, Glasreste, Dachpappe, Asphalt und Schlackeresten angetroffen, die jedoch zumeist keinen konkreten Hinweis auf etwaige Kontaminationen ergaben.

Durch die natürlichen Gesteine, die in der Kieskomponente in den Anfüllungen enthalten sind, können hier ggf. geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte auftreten. Durch die Kohle, Schlacke und Asche und die Dachpappe und den Asphalt kann es zudem zu erhöhten PAK-Gehalten kommen. Die natürlich anstehenden Böden waren durchweg organoleptisch unauffällig. Konkrete Hinweise auf Kontaminationen wurden bei der organoleptischen Prüfung des Bohrguts nicht festgestellt. Lediglich örtlich begrenzt war in den Anfüllungen Geruch nach Treibstoff und Mineralölkohlenwasserstoffen festzustellen. Aber auch im anstehenden Boden kann es durch die Kies- und Steinkomponenten aus natürlichen Gesteinen zu erhöhten Gehalten an Schwermetallen kommen.

Nach den vorliegenden Analysenbefunden ist bei den auf dem untersuchten Grundstück angetroffenen Kies- und Bodenanfüllungen und natürlich anstehenden Schwemm- und Aueböden mit erhöhten Gehalten an PAK n. EPA, Schwermetallen (Chrom, Kupfer, Nickel, z. T. Blei, Cadmium, Zink) und Chlorid zu rechnen. Die erhöhten Messwerte sind zum Teil auf anthropogene Bestandteile in den Anfüllungen zurückzuführen, z. T. können sie aber auch geogen bedingt sein (erhöhte Schwermetallgehalte). Die PAK-Gehalte sind auf bituminöse Bestandteile (Asphalt) oder Aschen und Kohlereste zurückzuführen. Die erhöhten Chloridgehalte sind zum Teil geogen bedingt (in den natürlich anstehenden Böden), z. T. aber auch anthropogen (z.B. bei bauschutthaltigen Anfüllungen).

Die ermittelten Gehalte an PAK und Chlorid sind zum Teil so hoch, dass sie über den Zuordnungswerten Z2 nach LAGA liegen (>= Z3). Hier ist eine Verwertung der Böden, sofern diese beim Aushub anfallen, nicht mehr möglich, der Bodenaushub ist auf einer Abfalldeponie zu entsorgen oder einer geeigneten und zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Bis zu einem Zuordnungswert Z2 können die beim Aushub anfallenden Böden nach LAGA verwertet werden.

Weiterhin finden sich Böden mit geringfügig erhöhten Gehalten an den o. g. Parametern, die den Zuordnungswerten Z1 und Z1.2 zugewiesen werden. Ein Teil der untersuchten Böden weist keine erhöhten Messwerte an den untersuchten Parametern auf. Diese Böden werden dem Zuordnungswert Z0 nach LAGA zugewiesen und können nach LAGA uneingeschränkt

verwertet werden. Ein Wiedereinbau der künstlich aufgefüllten und natürlich anstehenden Böden im Zuge der Baumaßnahme ist somit im Hinblick auf die LAGA-Richtlinie generell möglich. Die bautechnische Eignung zum Wiedereinbau der Böden ist jedoch im Einzelfall zu prüfen und festzulegen. Da auf dem untersuchten Grundstück aber eine nahezu vollflächige Bebauung mit lediglich 3 m Grenzabstand und Aushubtiefen bis 5 m u GOK vorgesehen ist, ist hier ein Wiedereinbau von Bodenaushub auf dem Baugelände nicht möglich. Vielmehr ist der Bodenaushub komplett zur Verwertung und Deponierung abzufahren.

Es wurde eine textliche Festsetzung zum Umgang mit den vorliegenden bodenschutzfachlichen Konflikten (siehe Kapitel 8.15 – Zulässigkeit der Wohnnutzung) in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde der Vorhabenbereich als belasteter Boden gemäß BauGB gekennzeichnet.

7.2. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN

Die *TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH* wurde mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens (*Gutachten Nr. T 4550-3: Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr, gewerbliche Anlagen sowie sonstiger immissionsrelevanter Geräuschquellen im Umfeld; Ausarbeitung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 11.08.2023*) unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen beauftragt, in welchem die Verkehrslärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr untersucht werden sollten. Weiter sollen die einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen durch die umliegenden Betriebe und im Plangebiet selbst beurteilt werden. Neben den gewerblichen Lärmimmissionen sollen weitere relevante Geräuschquellen, hier durch den südwestlich gelegenen Sportplatz sowie durch den neuen Feuerwehrstandort, begutachtet werden. Angestrebt wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Gebietsfestsetzung Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO, in welchem auch konkrete Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

Auf der Grundlage der vorgenommenen Berechnungen sollten entsprechende Schallschutzmaßnahmen unter Zugrundelegung fassadengenauer Berechnungen der resultierenden Außenlärmpegel ausgearbeitet und Bereiche festgestellt werden, in welchen – insbesondere bzgl. des Nachtbetriebes der Fa. Seeger-Orbis – zusätzliche Maßnahmen im Plangebiet konform mit den Anforderungen der TA erforderlich werden.

<u>Fazit</u>

Insgesamt kann bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden, dass sich im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Ehemals Donath-Gelände“ der Stadt Königstein im Taunus adäquate Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO gerecht werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen entlang der Westfassade des Gebäudes D ist weiter gewährleistet, dass der benachbarte Betrieb der Fa. Seeger-Orbis keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen erfährt und Abwehransprüche gegen die Planungen vermieden werden können.

Ortskundigen sind die unvermeidbaren Warnsignale an den ungesicherten Bahnübergängen entlang der Schienenstrecke 12 der HLB bestens bekannt. Ortsunkundige Kauf- oder Mietinteressenten sollten unbedingt auf die besondere Lärmsituation durch die südlich verlaufende Strecke 12 der HLB mit den entsprechenden Warnsignalen vor dem unbeschränkten Bahnübergang südwestlich des Bauvorhabens aufmerksam gemacht und deren Kenntnisnahme ggf. dokumentiert werden.

Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm ist in erster Linie von den angenommenen Frequentierungen abhängig. Eine Änderung der angenommenen

Frequentierung um ± 25 % hat eine Änderung der Beurteilungspegel um ca. ± 1 dB(A), eine Verdopplung oder Halbierung um ca. ± 3 dB(A) zur Folge. Die Berechnungen hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen können insgesamt als Maximalbetrachtung angesehen werden.

Hinsichtlich der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen wird auf das ausführliche Kapitel 8 des Gutachtens verwiesen; der Textvorschlag für deren Festsetzung im Bebauungsplan kann dem Kapitel 9 des Gutachtens entnommen werden. Die gutachterlich vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

7.3. VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Zur Untersuchung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die verkehrliche Umgebung wurde eine Verkehrsuntersuchung durch IBM Plan erstellt (*Verkehrsuntersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemals Donath-Gelände“ im ST Schneidhain, IMB-Plan GmbH, September 2023).*

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wiesbadener Straße (B 455). Hierzu soll die vorhandene Einmündung und Anbindung des gegenüberliegenden Netto-Marktes zu einem Kreuzungsbereich mit einem zusätzlichen Linksabbiegerstreifen ausgebaut werden (Anhang C der Verkehrsuntersuchung). Hiervon getrennt werden die Lieferverkehre sowie die Hol- und Bringfahrten der Kindertagesstätte über die Straße Zum Braubachtal abgewickelt. Insbesondere in den Spitzenzeiten können dadurch die Neuverkehre entzerrt und gleichmäßiger auf das Verkehrsnetz verteilt werden. Der ruhende Verkehr soll bis auf einzelne oberirdische Kunden- und Hol- und Bringparkplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden, um dem hohen Anspruch an die Aufenthaltsqualität und die öffentliche Begehbarkeit gerecht zu werden.

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 2035 erfolgten abschließend die Berechnungen, Nachweise und Beurteilungen über die Qualität und Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung.

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die beiden bemessungsrelevanten Knotenpunkte KP-1 und KP-2 die künftigen Verkehrsmengen in der bestehenden bzw. geplanten Form in „guter“ bis „sehr guter“ Weise (QSV = A / B) aufnehmen und abwickeln können. Am KP-2 wurde hierbei der vorgesehene und gemäß der RASt 06 [_] regelkonforme Ausbau als Kreuzung mit Linksabbiegerstreifen berücksichtigt. Weitere bauliche Maßnahmen sind aufgrund der Berechnungsergebnisse im Untersuchungsraum nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Voruntersuchung zum Knotenpunkt 2, indem der vorgeschlagene Bereich für die Zufahrt von der Wiesbadener Straße durch einen Einfahrtsbereich gesichert wurde. So kann garantiert werden, dass die Linksabbiegerspur innerhalb des bestehenden Straßenprofils mit einer ausreichenden Länge ausgebildet werden kann. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

7.4. FLORISTISCHE UND FAUNISTISCHE ERHEBUNGEN

Durch das Planungsbüro Fischer wurde im Vorfeld der Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit PlanÖ GmbH eine floristische und faunistische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt, um die Möglichkeiten für eine bauliche Umgestaltung der Fläche in Bezug auf arten- und naturschutzrechtliche Belange einschätzen zu können *(Floristische und faunistische Erhebungen „Wiesbadener Straße 239-241“ Königstein, Planungsbüro Fischer, 15.09.2022).*

Nachfolgend wurden die faunistischen Erhebungen durch PlanÖ GmbH in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vertieft (siehe Kapitel 7.5). Die Ergebnisse der floristischen Erhebung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Floristische Erhebungen (Auszug)

Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotope (§30 BNatSchG) festgestellt. Daher sind bei einer baulichen Umgestaltung der Fläche keine speziellen naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Eine wichtige Pufferfunktion zwischen der Gewerbefläche und den südlich angrenzenden Grünflächen bildet die Baumhecke, die teilweise in die Untersuchungsfläche hineinragt. Sie mindert die vom Gewerbe ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, Bewegungsreize) auf die angrenzenden Grünflächen.

Nachfolgend werden allgemein gültige Maßnahmen und für die Fläche angepasste Maßnahmenempfehlungen benannt.

1. Erhalt hochwertiger Biotopstrukturen: Als erhaltungswürdige Biotopstrukturen sind die mehrstämmigen Ahornbäume am Einfahrtsbereich und insbesondere die Baumhecke entlang der südlichen Flächenbegrenzung zu benennen. Sie bilden keine gesetzlich geschützten Biotope, erfüllen jedoch aus natur-, arten- und umweltschutzfachlicher Sicht wertvolle Funktionen. Die Baumhecke erfüllt unter anderem eine Pufferfunktion (Sichtschutz, Lichtschutz, Lärmschutz) zwischen der Gewerbefläche und den artenschutzrelevanten Flächen südlich der Untersuchungsfläche.
2. Bekämpfung invasiver Pflanzenarten (Neophyten): Die die Bestände des Staudenknöterichs entlang der Baumhecke und auf der Ruderalflur sind durch entsprechende Maßnahmen (Mahd, Herausgraben, Abdecken, Gehölzpflanzungen) zu beseitigen.

Die Begrifflichkeit *„erhaltenswert“* ist gegenüber der Bezeichnung *„ist zu erhalten“* lediglich als „Empfehlung zum Erhalt“ zu deuten. Geschützte Arte oder mögliche Habitate (z.B. Baumhöhlen) wurden in den mehrstämmigen Ahornbäumen nicht festgestellt, die einen Erhalt notwendig machen.

Gutachterlich vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Natur- und Landschaft werden im weiteren Verfahren in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird verzichtet.

7.5. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Aufbauend auf den faunistischen Erhebungen aus dem Jahr 2022 wurde durch PlanÖ GmbH der *Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, Stand September 2023, redaktionell aktualisiert Februar 2024,* ausgearbeitet.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausart die Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Haselmäuse oder artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur

Sicherung sind Maßnahmen umzusetzen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen wurden.

Ebenso kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für den Gartenrotschwanz, den Girlitz, Haussperling und den Stieglitz ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generelle Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller festgesetzten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

7.6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

Um den Belangen des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gerecht zu werden, wurde durch Planungsbüro Fischer ein Landschaftspflegerischer Begleitplan, *Stand 06.09.2023,* erstellt. Hierin wurden die vorhabenbezogenen Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes bewertet.

Es wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und Folgen des Klimawandels, Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Tiere und artenschutzrechtliche Belange, Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und Landschaft beschrieben und bewertet. Die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entstammen den vorliegenden Gutachten zum Bebauungsplanverfahren und wurden in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Zudem wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung getätigt. Ein Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB wird jedoch nicht erforderlich. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Darüber hinaus werden mit dem Vorhaben keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope vorbereitet, die einen Ausgleich erfordern.

Nach aktuellem Wissensstand, sind zudem keine artenschutzrechtlichen Belange berührt, die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Werden jedoch artenschutzrechtliche Belange (z.B. Fledermäuse, Blindschleichen) bei den Gebäudekontrollen vor dem Abriss, bei der Baufeldfreiräumung oder Gehölzrodungen ersichtlich, ist die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Ausgleichflächen bzw. -Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.7. ENERGIEKONZEPT

Es wurde ein Konzept zur geplanten Energieversorgung *(Energiekonzept, Technische Gebäudeausrüstung, Lukas Hess, Stand 20.08.23)* des Plangebiets erarbeitet. Dieses beinhaltet Erläuterungen zur geplanten Lüftungsinstallation/Klimatisierung, Heizungsinstallationen, Elektroversorgung, Sanitärinstallationen, Sprinkleranlage und Hydrantenanlage. Die entsprechenden Ergebnisse werden auszugsweise in Kapitel 6.2 (Ver- und Entsorgung) kurz dargelegt und beschrieben.

7.8. BEURTEILUNG IM SINNE VON § 50 BIMSCHG BZW. ART. 13 DER SEVESO III-RICHTLINIE

In Nachbarschaft des Plangebiets war in westlicher Richtung auf dem Gelände der Firma Seeger-Orbis GmbH & Co OHG u.a. beabsichtigt, die Zwischenlagerung von neuem und gebrauchtem Härtesalz und den Betrieb einer Härtesalz-Umfüllanlage vorzunehmen. Hierfür stellte das Regierungspräsidium Darmstadt 2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen fest, dass für das Vorhaben kein störfallrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich ist.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.09.23 fällt die Firma Seeger Orbis GmbH & Co OHG nicht mehr unter die Gefahrstoffverordnung (Seveso III). Eine Betroffenheit des Plangebiets von Gefahren mit gefährlichen Stoffen besteht demnach nicht.

8. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

8.1. 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 Lebengrundlage 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:

Gebäude A+B: BF 1

Gebäude C: BF 2

Gebäude D: BF 3

Gebäude E: BF 4

Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) kurz erläutert.

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) erstellt, der im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen (Erschließung) enthält. Weiterführende Festsetzungsinhalte ergeben sich aus dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemals Donath-Gelände“.

8.2. 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 entsprechenden den allgemein zulässigen Nutzungen in Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO. Diese lassen gegenüber dem vorliegenden Entwurfs- und Nutzungskonzept eine Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. geringfügige Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt ohne erneute Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans einräumen zu können.

8.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

8.3.1. Urbanes Gebiet

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO allgemein festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Sinne des Vorhabens sollen Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen wie ein Verbrauchermarkt und eine Kita realisiert werden, aber auch Möglichkeiten zu weiteren gewerblichen Nutzungen und weiteren Nicht-Wohnnutzungen beibehalten werden, sodass die Festsetzung eines Urbanen Gebiets zweckdienlich ist.

Es werden die nach § 6a Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Urbanen Gebieten ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen). Ansonsten gilt der Zulässigkeitskatalog gemäß § 6a BauNVO. Weitere Differenzierungsmöglichkeiten im Urbanen Gebiet wie z.B. nach § 6a Abs. 4 BauNVO oder gemäß § 1 Abs. 5- 9 BauNVO wurden abgestimmt und vorgenommen, um das städtebauliche Konzept zu sichern.

Durch die stadträumliche Lage des Plangebiets zwischen der Wiesbadener Straße, Bahntrasse, gewerblichen Nachbarn (wie Seeger-Orbis, einer Auto-Werkstatt, Netto-Markt sowie der freiwilligen Feuerwehr Schneidhain) und Wohnnutzungen nördlich der Wiesbadener Straße stellt ein Urbanes Gebiet als Festsetzung zur Art der Nutzung eine dem Standort geeignete Nutzungsbestimmung dar, welche das geplante Vorhaben und die bestehenden Umgebungsnutzungen angemessen berücksichtigt.

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 hierbei ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Verbrauchermarkt) mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Die Beschränkung der Größe der Verkaufsfläche erlaubt die Zulässigkeit der Nutzung in Mischgebieten wie MU und vermeidet die Ausbildung nicht standort-gerechter großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u>

Die festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung gemäß § 6a BauNVO. Nutzungen über den aufgeführten Nutzungskatalog hinaus sind unzulässig.

<u>Nicht zulässige Nutzungen</u>

Die in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen sind generell ausgeschlossen.

Aufgrund des vorgesehenen Wohnnutzungsanteils, der geplanten Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes als Frequenzbringer sowie weiterer neuer und bestehender Gewerbenutzungen in der unmittelbaren räumlichen Umgebung sollen ein weiteres zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Vergnügungsstätten und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Des Weiteren werden Vergnügungsstätten, Spielclubs, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, im Plangebiet ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksortiment („Erotikshops“, „Sex-Shops“) sind ebenso unzulässig.

Vergnügungsstätten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund ihrer Nutzung, der Betriebszeiten und des damit zusammenhängenden Verkehrs eine erhebliche Störung der angrenzenden Wohnnutzung nach sich ziehen können. Die bereits vorliegenden Immissionsbelastungen durch die Wiesbadener Straße und gewerblichen Parkplatzanlagen des Netto Marktes sollen nicht weiter verschärft werden. Zudem sind bei Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben der beschriebenen Ausrichtung negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down“-Effekts zu erwarten und können zu einer Niveauabsenkung und zu einer damit verbundenen Strukturveränderung im Planbereich führen oder auch in die nähere Umgebung wirken. Der Königsteiner Stadtteil Schneidhain befindet sich zudem in einer Stadtrandlage, in welcher gewerbliche Nutzungen nur vereinzelt (z.B. Seeger-Orbis, Netto-Markt) anzutreffen sind. Die Neuerrichtung eines gemischt genutzten Standortes, der auch eine Kita als soziale Nutzung beinhaltet, soll aus den vorgenannten Gründen durch entsprechende Nutzungen nicht geprägt werden.

Ebenso sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung unzulässig, um die städtebauliche Aufwertung des Standorts in den Mittelpunkt des Planvorhabens zu stellen und den Planbereich in Verbindung mit seinem räumlichen Umfeld nicht mit baulichen Anlagen zu überfrachten.

Nutzungsdifferenzierungen nach § 6a Abs. 4 BauNVO

Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses in den Baufeldern BF 1 und BF 3 sowie im gesamten Baufeld BF 2 unterstreicht das städtebauliche Ziel zur Schaffung neuen Wohnraums in Königstein-Schneidhain.

Damit im Baufeld BF 1 zur Wiesbadener Straße hin im Erdgeschossbereich nur gewerbliche Nutzung angeordnet sind, wurde die zulässige Wohnnutzung nur auf den rückwärtigen Bereich beschränkt. Zudem stellt diese Maßnahme einen Schutz vor Lärm- und weiteren Immissionsbelastungen dar.

Im Baufeld BF 4 sollen nur gewerbliche Nutzungen angeordnet werden, um der exponierten Lage an der Wiesbadener Straße gerecht zu werden.

8.4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird mit der Bestimmung der maximal zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR), der maximal zulässigen Größe der Geschossflächen (GF), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (OKmax.) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) gemäß Vorhabenplan festgesetzt.

Ein Baufeld BF besteht teilweise aus mehreren Baufenstern, die durch eine Baugrenze geteilt sind. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und zur maximal zulässigen GR und GF gilt jeweils für das gesamte Baufeld.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in den überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Umsetzung der Vorhabenplanung. Die Maße werden an die städtebauliche Konzeption des Vorhabenplans angepasst.

Folgende städtebaulichen Kennwerte liegen aufgrund der Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan) vor:

GRZ 1 max.: ca. 0,52 GFZ max.: ca. 1,67

Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO in Bezug auf die GRZ I (MU: 0,8) eingehalten. Bei den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird von Möglichkeit Gebrauch gemacht, dass der Bebauungsplan den Versiegelungsgrad festsetzt.

Hinsichtlich der GFZ wird der vorgegebene Orientierungswert gem. § 17 BauNVO (MU: 3,0) mit einer GFZ von ca. 1,67 deutlich unterschritten und somit einhalten.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die geplanten Gebäude mittels Baugrenzen festgesetzt, die etwas Luft zu den Gebäudeaußenkanten aufweisen. Dadurch liegt die zulässige GR und GF gegenüber der konkreten Planung höher. Dies erlaubt auf der Ebene der konkreten Planung Flexibilität, um auf Anforderungen, wie z.B. des Klimaschutzes angemessen regieren zu können.

Die vorgesehene festgesetzte maximale Gebäudehöhe OKmax. sowie die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse steuern zudem die Höhenentwicklung im Plangebiet. Die geplanten Festsetzungen sichern die Kubatur des Entwurfs.

Da es sich vorliegend um keine Angebotsplanung, sondern um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beinhaltet das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung keine wesentlichen Entwicklungsspielräume für abweichende Planungen.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende und angrenzende Siedlungsstruktur zu steuern.

8.4.1. Grundflächen (GR)

Grundflächen Hauptnutzung – GR

Um die Planungen des Vorhabens und die vorgesehenen Gebäude passgenau festzusetzen, wurde im Bebauungsplan eine max. zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Für das Plangebiet (Baufelder BF 1 - BF 4) wird gemäß Planeintrag eine zulässige Grundfläche GR von 3.850 m² festgesetzt. Die festgesetzten Werte auf dem Vorhabengrundstück, bezogen auf eine Nettobaulandgröße von ca. 7.452 m², entsprechen in der Summe einer GRZ von ca. 0,52. Mit der festgesetzten Grundfläche werden die vorgesehenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO deutlich unterschritten.

Im Bereich der Wiesbadener Straße ist eine Parkplatzanlage für den Einzelhandel sowie die Zufahrt zur Tiefgarage für das Plangebiet angeordnet. Diese platzähnliche Situation, großzügige Eingangsbereiche zum gewerblichen Baukörper (BF 4), Frei- und Grünanlagen für die Kita sowie großzügige Durchwegungen und Grünmaßnahmen führen zu einem entsprechend geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet. Im stadträumlichen Kontext in Schneidhain mit der umgebenden Gemengelage in Art und Maß der baulichen Nutzungen wurde zudem eine nicht zu massiv wirkende und aufgelockerte Bebauung mit vielen Grünstrukturen und Freibereichen bevorzugt, was über den Vorhabenplan umgesetzt wird. Hieraus resultiert eine für gemischt genutzte Gebiete verhältnismäßig geringe Versiegelung (GRZ 1) durch Hauptanlagen im Plangebiet.

Überschreitungen der GR (GRZ II)

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 6.334 m² erfolgen.

Ziel des Projektes ist, die vollständige Unterbringung der Stellplätze der Anwohner in den Tiefgaragengeschossen zu ermöglichen. Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption als vornehmlich autofreies und durchgrüntes 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 bereitzuhalten. Aufgrund der Grundstücksgröße und des -zuschnitts, unter Zugrundlegung des städtebaulichen Konzepts zur Schaffung benötigten Wohnraums und gewerblicher Angebote und unter der Wiedernutzbarmachung ehemals vollständig versiegelter Flächen, ergibt sich in der Summe eine gesamte versiegelte Fläche GRZ II von max. 0,85 von, die aus städtebaulichen Gründen angemessen ist. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze für Anwohner im Plangebiet und die gleichzeitige Verlagerung entsprechender Stellplatzangebote in die Tiefgarage erhöht sich die erforderliche Dimensionierung der Tiefgarage und dementsprechend die versiegelte Fläche der GRZ II auf das festgesetzte Maß. Gleichzeitig werden hierdurch Flächen gewonnen, die für Begrünungsmaßnahmen herangezogen werden. Entsprechende Festsetzungen zur Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen gewährleisten, dass umfangreiche Bepflanzungen vorgenommen werden können.

8.4.2. Geschossflächen (GF)

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

Für die Baufelder BF 1 - BF 4 wird gemäß Planeintrag eine zulässige Geschossfläche von insgesamt 12.450 m² für den Vorhabenbereich festgesetzt. Die Fläche umfasst die Fläche der Vollgeschosse der Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen der Neuplanung.

Staffelgeschosse sind im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Das oberste Geschoss ist jeweils als Vollgeschoss zu betrachten. Die geplanten Gebäude gemäß Vorhabenplan rücken im obersten Geschoss etwas ein (nicht über Baugrenzen festgesetzt), fallen aber nicht unter die landesrechtlichen Regelungen zu Staffelgeschossen. Die Geschossflächen (GF) sind somit gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Staffelgeschossflächen liegen somit nicht vor. Weitere Flächen von anderen Geschossen als Vollgeschossen werden vorliegend nicht mitberechnet.

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OKmax. und die dementsprechenden Höhenbeschränkungen ist es zudem nicht möglich, oberhalb des obersten Vollgeschosses weitere Geschossflächen wie ein Staffelgeschoss zu errichten.

8.4.3. Zahl der Vollgeschosse

Zur Umsetzung des Vorhabens (gemäß Vorhabenplan) und zur Gewährleistung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse

mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse nach Planeintrag je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Das Plangebiet weist durch den durch Verkehrsflächen abgetrennten Charakter keinen unmittelbaren Bezug auf die nähere bebaute Umgebung im Stadtteil Schneidhain auf. Die gewählte Geschossigkeit fügt sich entlang der Wiesbadener Straße und in Richtung des Bahndamms sowie zu Seeger-Orbis in seinen Dimensionen städtebaulich passend ein. Staffelgeschosse sind im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Das oberste Geschoss ist jeweils als Vollgeschoss zu betrachten.

8.4.4. Höhe baulicher Anlagen

Maximale Gebäudehöhe OKmax.

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (OKmax.) festgesetzt. So wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein regelmäßiges Höhenmaß beschränkt, das den Vorhaben- und Erschließungsplan abbildet und sich in seinen Dimensionen städtebaulich passend und angemessen in die örtliche Lage des Vorhabengrundstücks in Schneidhain einfügt.

Die städtebauliche Gemengelage in der unmittelbaren Umgebung ist uneinheitlich, sodass anhand der dortigen Bebauungsstrukturen keine determinierenden Gebäudehöhen für das städtebauliche Konzept abgeleitet werden können. Das vorgesehene Höhenmaß ergibt sich auch aus den Schallschutzanforderungen, sodass mit der vorhandenen Planung ebenso auch auf die verschiedenen Geräuscheinwirkungen reagiert wurde, was aus schalltechnischer Sicht positiv zu bewerten ist und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt.

Insgesamt handelt es sich um ein moderates Höhenniveau mit durchschnittlichen Geschossigkeiten und Geschossflächengrößen auf Grundlage eines umfangreich abgestimmten städtebaulichen Konzepts.

Oberer Höhenbezugspunkt

Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika). Die maximale Gebäudehöhe OKmax. wird in Meter relativ zum untern Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Unterer Höhenbezugspunkt

Als unterer Höhenbezugspunkt ist für das gesamte Plangebiet ein Kanaldeckel mit Höhe +301,9 m ü. NHN innerhalb der Wiesbadener Straße festgesetzt. Da das Plangebiet keine bewegte Topographie aufweist, ist die Festsetzung eines Bezugspunkts ausreichend für die gesamten Baukörper.

Überschreitungsmöglichkeiten der maximalen Gebäudehöhe OKmax.

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 begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

8.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

8.5.1. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden im vorliegenden Bebauungsplan nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Vorhabenplan und sind eine sogenannte Baukörperfestsetzung. Durch die Baukörperfestsetzung kann auf die Bestimmung einer Bauweise nach § 22 BauNVO verzichtet werden. Um geringfügige entwicklungsbedingte Spielräume, die im Rahmen der konkreten Umsetzung und Projektausführung erforderlich werden können, gewährleisten und einräumen zu können, werden die Baugrenzen mit geringfügigem Puffer auf die geplanten Außenwände der Gebäude festgesetzt. Die Ausdehnung und Dimensionierung bleibt vornehmlich durch die Gebäudeanordnung im Vorhabenplan bestimmt und wird zudem abschließend durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche GR und die zulässige Überschreitung der Grundfläche gesteuert.

Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten die Ausbildung von Gebäudefluchten zwischen den Baufeldern BF im Plangebiet sowie die Errichtung der großflächigen Gebäuderiegel (Baufeld BF 3 und BF 4) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Gebäuderiegel nehmen auch eine bedeutsame Lärmschutzfunktion für das Plangebiet gegenüber den westlich und nördlich angrenzenden Gewerbeeinheiten und Verkehrstrassen ein.

8.5.2. Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen von auskragenden Bauteilen und Flächen wie für Terrassen und Terrassenüberdachungen, Überdachungen von Gebäudeeingängen und Dachüberständen, Außen-/Fluchttreppen, Treppenabgänge, Entlüftungsschächte und Lichtschächte überschritten werden. Mit den festgesetzten Überschreitungen werden den genannten Bauteilen ein größerer Freiraum und eine größere Flexibilität bei Größe und Positionierung eingeräumt. Eine Steuerung erfolgt weiterhin über das Maß der zulässigen Grundfläche (GR und GR II). Da die genannten Anlagen oftmals (so z.B. Terrassen, Treppenabgänge, Lichtschächte) keine Höhenwirkung haben, ist eine Überschreitung der Baugrenzen städtebaulich vertretbar. Für Terrassen und Terrassenüberdachungen bestehen aber Einschränkungen bei der Überschreitung der Baugrenzen, da eine einheitlich städtebauliche Anordnung und Errichtung dieser Anlagen zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes umgesetzt werden sollen.

Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Maßnahmen zur Gebäudeverkleidung inkl. Wärmedämmung bis zu einer Tiefe von 0,4 Metern, z.B. zum Zwecke der Wärmedämmung zugelassen. Die Festsetzung berücksichtigt das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

8.6. BAUWEISE

Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO. Durch die Baukörpervorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen von Baufeld BF 1- BF 4 einer Baukörperfestsetzung, wodurch auf die Bestimmung einer Bauweise verzichtet werden kann.

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. wurde eine Regelung zum abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

8.7. ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

Infolge der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche müssen teilweise mind. 2,0 m hohe gläserne Prallwände errichtet werden. Von diesen geht zwar keine maßgebliche städtebauliche Wirkung (hier zum Innenhof im BF 1), aber sie sind als Teil der baulichen Anlage abstandflächenrelevant. Die Festsetzung befreit von dem Erfordernis, diese gläsernen Bauelemente in die Berechnung der Abstandsflächen einzurechnen, da von ihnen keine Einschränkung der Belichtungsverhältnisse ausgeht und durch die nach oben offene Konstruktion auch die Belüftung gewährleistet ist.

8.8. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (ST), GARAGEN UND TIEFGARAGEN, MÜLLAUFSTELLFLÄCHEN (MÜ) UND NEBENANLAGEN

8.8.1. Stellplätze (St), Tiefgaragen und Garagen

Oberirdische Stellplatzflächen sollen abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig sein. Ziel ist es, aufgrund der vormaligen vollständigen Versiegelung und des besonderen Grundstückszuschnitts sowie begrenzter Platzverhältnisse im Plangebiet einen möglichst hohen Grad an Begrünung zu schaffen und den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört, dass die Stellplätze, bis auf wenige oberirdische (Außen-) Stellplätze für den Verbrauchermarkt samt ihren Zufahrten, in einer Tiefgarage angeordnet werden sollen. Weitere Stellplätze finden sich im Plangebiet in der Straße Zum Braubachtal. Diese dienen u.a. der Kita für An- und Abfahrten.

Die Tiefgarage ist innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie grundsätzlich überall im Plangebiet zulässig. Auf Vorgaben zur Verortung der Tiefgaragenflächen wird verzichtet. Die Ausdehnung und Dimensionierung werden abschließend durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung der Grundfläche gesteuert. Durch die geplante Tiefgarage wird das Grundstück weitestgehend unterbaut.

Es ist festgesetzt, dass die Tiefgaragendächer begrünt werden. Dadurch können alle nicht überbauten Tiefgaragendächer 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 weitestgehend autofrei bleibt und der Fokus auf eine anspruchsvolle und qualitativ hochwertige Freianlagengestaltung gelegt werden kann.

Garagen sind im Plangebiet unzulässig. Freistehende Einzelgaragen sollen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und des angestrebten Freianlagenkonzepts im Plangebiet nicht zugelassen werden. Ausreichende Stellplatzmöglichkeiten gemäß städtischer Stellplatzsatzung werden somit punktuell in separat ausgewiesenen Bereichen (St) nahe der öffentlichen Verkehrsflächen sowie unterirdisch in der Tiefgarage bereitgestellt.

8.8.2. Temporäre Müllaufstellflächen (Mü)

Temporäre Müllaufstellflächen, also Flächen für die regelmäßige Müllabholung durch den vorgesehenen Entsorger, sind nur auf den mit (Mü) gekennzeichneten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine unkoordinierte Verteilung von Mülltonnen im Plangebiet am Tag der Abholung zu vermeiden, wird die entsprechende Nutzung auf wenige Standorte konzentriert.

Ein Standort (Mü) befindet sich unmittelbar im Osten des Plangebiets an der Grundstücksgrenze bzw. direkt an der Wiesbadener Straße. Die Abholung durch die städtischen Entsorger ist an diesem Standort ohne weitere Beeinträchtigungen möglich. Ein weiterer Standort befindet sich gemäß Vorhabenplan innerhalb des Baufelds BF 3.

8.8.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen zur Abfallsammlung (Abfallsammelanlagen zur dauerhaften Müllaufbewahrung) sind im gesamten Plangebiet zulässig. Dadurch wird der Positionierung entsprechender Anlagen eine maximale Flexibilität eingeräumt. Angestrebt wird, die Anlagen im Plangebiet mit temporären Müllaufstellflächen zu bündeln oder auf bestimmte Bereiche zu verteilen, die sich aus stadtgestalterischen Gründen, Gründen der Erreichbarkeit im Abholungsfall und aus Gründen etwaiger Immissionsbelastungen besonders eignen.

Gartenhütten sind in ihrer Grundfläche eingeschränkt worden, um bauliche Anlagen in den Freiräumen möglichst gering zu halten. Hiervon ist der Freibereich der Kita ausgenommen, da hier der Bedarf nach mehr Lagerfläche bestehen kann.

Fahrradabstellplätze sollen in direkter Nähe zu den Gebäudeeingängen angeboten werden, damit durch die Konzentration der Anlagen auf diese Bereiche die begrünten Freibereiche weitgehend von Nebenanlagen freigehalten werden.

Fahrradabstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen ausschließlich im Bereich von Zugängen zu Häusern innerhalb eines 10,0 m Radius, bei Einzelhandelsbetrieben innerhalb eines 15,0 m Radius zulässig. Fahrradabstellanlagen dürfen jeweils eine Größe von max. 12 m² aufweisen. Mehrere Fahrradabstellanlagen pro Haus- und Gebäudezugang sind zulässig. Die Anlagen sind in ihrer zulässigen Größe jeweils einzeln zu betrachten und werden nicht je Haus- oder Gebäudezugang insgesamt zusammengerechnet.

Darüber hinaus besteht kein Bedarf, Nebenanlagen zu verorten. Ohne Festsetzung sind Nebenanlagen im Plangebiet weitestgehend überall zulässig. Die Zulässigkeit richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dies gilt auch klarstellend für Anlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme etc. Entsprechende bauliche Anlagen sind überall im Plangebiet zulässig. Zwecks flexibler Gestaltung der zukünftigen technischen Infrastruktur und der Nutzung bestehender Anlagen und Infrastrukturen im unmittelbaren Umfeld sind entsprechende Anlagen (wie Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung und zur Stromversorgung) grundsätzlich überall im Plangebiet als zulässig festgesetzt.

Von der Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen ausgenommen ist der Schutzstreifen für die geplante Trinkwasserleitung, auf der maßgeblich keine Nebenanlagen errichtet werden sollen. Die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen, temporären Müllaufstellflächen und Nebenanlagen zur Abfallsammlung ist hier jedoch gemäß VEP und städtebaulichem Konzept vorgesehen und als zulässig festgesetzt. Die Umlegung der Trinkwasserleitung wird mit den zuständigen Akteuren abgestimmt.

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

8.9. VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) 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.

Hierzu zählen die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Wiesbadener Straße und Zum Braubachtal), die vorliegend in den Bebauungsplan einbezogen werden und u. a. der

Erschließung des Vorhabens und der städtebaulichen Neuordnung der Zufahrtssituationen dienen.

8.9.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Wiesbadener Straße und Zum Braubachtal) sind in konkret abgegrenzten Bereichen Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und als ebensolche festgesetzt. Fallen etwaige Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an, die im Kontext der Vorhabenentwicklung stehen, können diese durch die getroffene Festsetzung unmittelbar umgesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Zufahrten zum Plangebiet oder auch die Neuorganisation von den öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnen, Fußwege, Parkplätze, Linksabbiegerspur gegenüber Netto).

8.9.2. 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 an der Wiesbadener Straße als auch in der Straße Zum Braubachtal. Beide Ein- und Ausfahrtsbereiche dienen der Erschließung des Plangebiets. Über die Wiesbadener Straße wird der Erreichbarkeit der vorgesehenen Park- und Stellplätze in der Tiefgarage gewährleistet. Die Befahrbarkeit von der Straße zum Braubachtal sieht nur die Andienung der Lieferfahrzeuge für den Verbrauchermarkt vor.

Der hauptsächliche Verkehrszufluss und -abfluss erfolgt demnach von der Wiesbadener Straße her. Die Ein- und Ausfahrt dient der Erreichbarkeit der Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage sowie für Parkmöglichkeiten des Verbrauchermarktes. Regelungen zur Organisation, Durchfahrt und Durchquerung der Tiefgarage auf Grundlage der festgelegten Ein- und Ausfahrten sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Es wird jeweils ein Zufahrtsbereich in der Wiesbadener Straße und Zum Braubachtal festgesetzt. In der Wiesbadener Straße ist die Verortung eines Zufahrtsbereichs erforderlich, um den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B 455 nicht zu stören. Hier wird im weiteren Verfahren eine Linksabbiegerspur auf der Bundesstraße eingerichtet, die den fließenden Verkehr entlastet. Zum Braubachtal wird der Zufahrtsbereich im Bereich der Marktzulieferung festgesetzt. Andere Zufahrtsmöglichkeiten für PKW sind damit von der Straße Zum Braubachtal ausgeschlossen. Die Festsetzung reagiert auf den geringen räumlichen Abstand des Straßenabschnitts zum Kreuzungsbereich Wiesbadener Straße.

Zur Flexibilisierung der Festsetzung kann von den festgesetzten Zufahrtsbereichen bis zum einem 1,0 m abgewichen werden.

Weitere Stellplätze finden sich im Plangebiet an der Straße Zum Braubachtal. Diese dienen u.a. der Kita für An- und Abfahrten. Zur zulässigen Erreichbarkeit der einzelnen Einstellplätze ist festgesetzt, dass die Anfahrbarkeit dieser von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße Zum Braubachtal) zulässig ist.

8.10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.10.1. Behandlung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass die befestigten Grundstücksfreiflächen, wie z.B. Wege, Zufahrten und sonstige befestigte

Flächen so herzustellen sind, dass Niederschläge ohne Einleitung in die Abwassersysteme beseitigt werden können.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet oder versickert wird, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

8.10.2. Befestigte Freiflächen

Es ist festgesetzt, die Oberflächenbefestigungen wie private Erschließungsflächen (z.B. Wege), Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen so herzustellen sind, dass anfallende Niederschläge zurückgehalten werden. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen bzw. versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen zu verwenden. Für Pflasterflächen für Fahrzeugabstellflächen bestehen besondere Vorgaben. So ist festgesetzt, dass diese einen Fugenanteil von mindestens 40 % aufweisen müssen. Hierdurch kann eine verbesserte Versickerung von Niederschlagswässern erfolgen und eine Reduzierung des Aufheizungseffekts erreicht werden, was zur Verbesserung des Lokalklimas am Standort beiträgt.

Die Flächen, über die der Einzelhandel erreicht wird, sind von der Regelung ausgenommen, um die barrierefreie Erreichbarkeit zu gewährleisten.

8.10.3. Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen

Durch die 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 0,8 m, bzw. 1,0m im Bereich von Baumpflanzungen, ist erforderlich, um die geplanten Pflanzungen auf den Tiefgaragendächern durchführen zu können. Die festgesetzte Bodensubstratschicht ermöglicht Baumpflanzungen, die geringere Substratdicke lässt mindestens Strauchpflanzungen zu. 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.

8.10.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind 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 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 unbegrünten Park- und Rangierfläche.

8.10.5. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Hierzu gehören Vorgaben zu Zeiträumen zur zulässigen Rodung von Gehölzen, zum Abbruch von Gebäuden, Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag und Minderung von Lichtverschmutzung sowie der Bekämpfung invasiver Pflanzenarten (Neophyten).

CEF-Maßnahmen sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgrund der gutachterlich festgestellten Ergebnisse nicht erforderlich.

8.10.6. Dachmaterial

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

8.11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im Vorhabenbereich sind Leitungsrechte (L1 + L2 Braubach) festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Trinkwasserleitung, die, mit Ausnahme von Stellplätzen und Zuwegungen, nicht überbaut werden darf. Da das städtebauliche Konzept auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans aber eine Überbauung dieser Leitung vorsieht, ist eine Verlegung der Trinkwasserleitung vorzunehmen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine Umlegung der Wasserversorgungsleitung vorgesehen. Die Trassenplanung ist im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung eines Leitungsrechts (L1) für die neu zu errichtende Trinkwasserwasserleitung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Das Leitungsrecht weist eine Breite von 2,0 m auf (1 m beidseitig der Rohrachse) und ist von Bewuchs wie Bäume und Sträucher freizuhalten (Schutzstreifen, in der Planzeichnung mit Leitungsrecht gesichert). Zusätzlich ist eine Zugänglichkeit für Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten.

Zufahrten und Stellplätze sollen innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig sein. Die begrenzten Platzverhältnisse im Plangebiet bedingen gemäß VEP die Unterbringung und Errichtung entsprechender Anlagen in den möglichen Freiräumen wie im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte (L1 + L2).

Im Falle einer erforderlichen Umlegung der bestehenden Gasleitung gelten die vorstehenden Ausführungen ebenso. Die Sicherung der Gasleitung erfolgt über die in der Planzeichnung eingetragene Leitung und das festgesetzte Leitungsrecht (L1).

Die Umlegung der Versorgungsleitung erfolgt derzeit in Abstimmung mit den Stadtwerken Königstein. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen und Abstimmungen werden in dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren im Rahmen der Ausführungsplanung eingeholt.

Weiterführende Regelungen zur Umlegung der Trinkwasserleitung sind im Durchführungsvertrag festgehalten.

Ein weiteres Leitungsrecht L2 ist zugunsten der Stadt Königstein festgesetzt. Dieses bezieht sich auf den zur Offenlage vorgesehenen Planstand, dass der Braubach in seinem bestehenden Verlauf umgelegt werden soll. Von diesem Vorhaben wurde in Folge der Offenlage und der eingegangen Stellungnahmen abgesehen. Es wurde beschlossen, dass die Vorhabenplanung und insbesondere die geplante Tiefgarage zum Satzungsbeschluss nochmal geändert und angepasst werden und demzufolge der Bestandsverlauf des Braubachs insgesamt nicht angefasst und geändert wird. Es findet lediglich eine Überbauung statt. Für den Fall, dass im Rahmen der Ausführungsplanung unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die eine Umlegung des Braubachs erforderlich machen, wäre für eine zukünftige Führung des Braubachs bereits ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Vorgehen ist mit dem RP Darmstadt und der Stadt Königstein abgestimmt.

8.12. MAßNAHMEN ZUM EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

Im Bebauungsplan werden Vorgaben getroffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

Die Dachflächen sind gemäß textlicher Festsetzungen mit einem Mindestanteil an Anlagen für Solarenergiegewinnung auszustatten. Die Installation entsprechender Anlagen auf Grundlage der klimaschutzbezogenen Festsetzungen soll dazu dienen, um lokale Beiträge und Anstrengungen zum globalen Klimaschutz zu leisten und erreichen.

Diese Vorgabe gilt auch für Dachflächen, unter denen sich begrünte Dachflächen befinden. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind miteinander kompatibel, sofern die Dachlasten ausreichend bemessen sind.

8.13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des vorliegenden Gutachtens zum Schallimmissionsschutz sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierfür werden durch die Gutachter Festsetzungsvorschläge und Hinweise formuliert, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierzu gehören Maßnahmen wie die Grundrissorientierung von Wohnungen, Schutz der bebauten Außenwohnbereiche (z.B. Verglasung von Loggien und Balkonen), der Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sowie Vorgaben zur Beschaffenheit von Fenstern. Die Maßnahmen sind nicht flächendeckend im Plangebiet umzusetzen, sondern verteilen sich in verschiedener Ausprägung in unterschiedlichen Teilbereichen (siehe auch Blatt 1/2 und 2/2 der Planzeichnung).

8.14. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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.

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.

8.14.1. 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 Fläche 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. 26 Bäume neu gepflanzt. Baumpflanzungen über das festgesetzte Mindestmaß hinaus sind zulässig. Abweichungen von den eingezeichneten Standorten der Bäume können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, ruhender Verkehr) zugelassen werden.

Die übrigen 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.

Um eine Anpflanzung und Durchgrünung zu gewährleisten, die einen wichtigen und wertvollen Beitrag zur Förderung der Biodiversität beitragen, bestehen Vorgaben zur schwerpunktmäßigen Verwendung einheimischer Pflanzenarten.

8.14.2. 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. Die schwerpunktmäßige Verwendung einheimischer Pflanzenarten ist vorgegeben.

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

Zum Schutz der bestehenden Grünstrukturen im Böschungsbereich an der südlichen Vorhabengrenze wurde ein Pflanzgebot festgesetzt, das auch die bestehenden Pflanzungen berücksichtigt und deren Erhalt fördert. Die Festsetzung sichert die vorhandenen Biotopstrukturen nachhaltig und ermöglicht ihre Erweiterung. Die Errichtung von baulichen Anlagen oder Bauteilen gemäß textlicher Festsetzung ist in der festgesetzten Fläche zulässig. Gegenwärtig quert der verrohrte Braubach den Geltungsbereich unterirdisch.

Die gemäß floristischer Erhebung als erhaltenswert eingestuften, mehrstämmigen Ahornbäume am Einfahrtsbereich (siehe Kapitel 7.4.) werden im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zum Erhalt festgesetzt.

Die Begrifflichkeit „erhaltenswert“ ist gegenüber der Bezeichnung *„ist zu erhalten“* lediglich als *„Empfehlung zum Erhalt“* zu deuten. Geschützte Arte oder mögliche Habitate (z.B. Baumhöhlen) wurden in den mehrstämmigen Ahornbäumen nicht festgestellt, die einen Erhalt notwendig machen.

Die Ahornbäume befinden sich nicht nur im Bereich der geplanten Bebauung, sondern auch in einem Bereich, der für die Verlegung von zwei Wasser- bzw. Gasleitungen benötigt wird.

Die umfangreiche Begrünung des Plangebiets (siehe auch Kapitel 8.14.1), auch durch Baumneupflanzungen, wird über die textlichen Festsetzungen, den Vorhaben- und Erschließungsplan zuzüglich Freianlagenplan und den Durchführungsvertrag abgesichert.

8.15. ZULÄSSIGKEIT DER WOHNNUTZUNG

Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB kann in besonderen Fällen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Da eine bedingte Festsetzung eine Abkehr vom Grundsatz des zeitlich unbeschränkten Baurechtes darstellt, sind derartige Festsetzungen nur in „besonderen Fällen“ zulässig. Die „Besonderheit“ des jeweiligen Einzelfalls muss sich dabei aus städtebaulichen Gründen ergeben, wozu auch notwendige Maßnahmen zur sachgerechten Lösung von Schallschutzkonflikten oder bodenschutzfachlichen Konflikten zählen können.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Aufnahme von Wohnnutzungen unzulässig bis zum Abschluss der Sondierungen des Bodens und ggfs. zum Ergreifen geeigneter Maßnahmen, die sicherstellen und nachweisen, dass kein Gefährdungspotenzial für die entsprechenden Nutzungen wie Wohnen gegeben ist.

Die Festsetzung zielt auf die konkrete geplante Wohnnutzung ab und steht nicht im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung. Die Wohnnutzung darf erst erfolgen, wenn ein Sanierungskonzept vorgelegt wurde, was jedoch nicht an die Baugenehmigung geknüpft ist. Die Bautätigkeiten im Plangebiet sind nach Erteilung der Baugenehmigung jederzeit möglich und können aufgenommen werden.

Weitere Regelungen und Sicherungsmaßnahmen können auch zusätzlich vertraglich festgehalten und z.B. über den Durchführungsvertrag geregelt werden. Die dargelegte Vorgehensweise ist mit dem RP Darmstadt abgestimmt.

Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass gesunde Wohnverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets gewährleistet sind.

9. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

9.1. DACHGESTALTUNG

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 (siehe Nutzungsschablone). 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.

9.2. STANDFLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTNISSE

Zum Schutz des Erscheinungsbilds im Quartier sind Abfallsammelanlagen zu begrünen und/oder einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Es ist vorgesehen, Mülltonnenaufstellflächen für die dauerhafte Lagerung von anfallendem Müll in entsprechenden Nebenanlagen im Plangebiet oder in den Gebäuden unterzubringen. Müllaufstellflächen zur regelmäßigen Entsorgung (Mü) sind einzuhausen oder dauerhaft zu begrünen. Somit sind die Standflächen für Abfallbehältnisse und temporäre Müllaufstellflächen weitestgehend dem Blick der Betrachter entzogen und wirken sich aus stadtgestalterischen Gründen nicht negativ auf die Erscheinung im Plangebiet aus.

9.3. EINFRIEDUNGEN UND HECKEN

Die Form, Höhe und Materialien von Einfriedungen werden im Plangebiet begrenzt und eingeschränkt, damit sich das Vorhaben in das städtebauliche Bild einfügt. Die Vorgaben zu Einfriedungen werden hinsichtlich ihrer räumlichen Lage und Positionierung im Plangebiet differenziert festgelegt. Ziel ist ein geordnetes städtebauliches Bild, welches Einblicke in das Plangebiet gewährt, insbesondere von den öffentlichen Verkehrsflächen, aber teilweise auch eine Privatheit der hinteren Grünbereiche ermöglicht, ohne eine geschlossene bauliche Einfriedung errichten zu müssen.

Der Bereich zur Bahnanlage ist von den Regelungen ausgenommen, da zur Abgrenzung von Bahnanlage und Wohnquartier gesonderte Maßnahmen mittels Einfriedungen vorgenommen werden können, die insbesondere die Wohnqualitäten im Plangebiet sichern und gewährleisten.

Die Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

9.4. STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG

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

Die Festsetzung regelt eine dem Vorhaben entsprechende Gestaltung erforderlicher Stützmauern.

9.5. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an grünordnerischen Qualitäten sowie von Gestaltungsqualitäten für die Wohnumfelderholung werden Anforderungen zur Errichtung und Beschaffenheit der Grundstücksfreiflächen 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.

9.6. WERBEANLAGEN

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.

Die Satzung soll aus städtebaulichen Gründen eine angemessene Form und Gestaltung von Werbeanlagen ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

9.7. STELLPLATZSATZUNG DER STADT KÖNIGSTEIN

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt die „Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“, beschlossen am 12.12.2019.

Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans sind durch die geplanten Nutzungen und die konkrete Umsetzung durch den Vorhabenträger geringfügige Änderungen gegenüber der Stellplatzsatzung sinnvoll, um keinen Überschuss an Stellplätzen und somit keine zusätzliche Versiegelung und keine zusätzlichen Kosten zu generieren.

Es soll ein Car-Sharing-Angebot im Quartier verortet werden, um künftigen Anwohner des Quartiers zu ermöglichen, auf das eigene Auto bzw. Zweitwagen zu verzichten. Daher wird geregelt, dass bei einem Angebot von privaten Car-Sharing-Fahrzeugen und dazugehörigen Stellplätzen der Stellplatzschlüssel bei Wohnungen über 60 m² von 2,0 auf 1,75 Stellplätze je Wohnung reduziert werden kann. Dadurch sollen der Anreiz und die Möglichkeit geschaffen werden, auf die Anschaffung eines Zweitwagens zu verzichten. Gemäß der vorgesehenen Anzahl der Wohnungen über 60 m² Wohnfläche ergibt die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1,75 einen Verzicht von insgesamt 9 nachzuweisenden Stellplätzen. Dieser Verzicht wird zum Teil durch das Angebot von Car-Sharing-Stellplätzen wieder reduziert.

Das Angebot an Car-Sharing-Stellplätzen wird vertraglich insgesamt auf maximal drei Stellplätze begrenzt, da ein höheres Angebot die Nachfrage im Quartier übersteigen würde.

Weitere Regelungen zur Umsetzung des Car-Sharing-Angebots werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Sollte kein privates Car-Sharing-Angebot angeboten werden, gilt jeweils die aktuelle rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus.

9.8. WEITERE SATZUNGEN DER STADT KÖNIGSTEIN

Die jeweils rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein soll grundsätzlich in diesem Bebauungsplan Anwendung finden. Hierzu gehören u.a. die voranstehenden und erwähnten 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.

10. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

Im Geltungsbereich wurden Altlastenvorkommen nachgewiesen, die aufgrund diverser Schadstoffeinträge als potenziell schadstoffhaltig zu bewertet werden. Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diesem wurde im Bebauungsplan nachgekommen. Im Zuge der Projektentwicklung werden die Altlasten vollständig beseitigt. Hierfür wurde sich mit dem RP Darmstadt auf eine Vorgehensweise geeignet. Entsprechende Ausführungen finden sich in Kapitel 8.15.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

11.1. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-027) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Braubach der Stadt Kelkheim (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StaAnz: 11/2003, S. 1167 ff) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Braubach ist zu beachten.

11.2. WASSERVERSORGUNGSLEITUNGEN

Zu beachten ist, dass im Plangebiet die öffentlich Wasserversorgungsleitung DN 200 über das ehemalige Donath-Gelände (Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstück 102/5) im Planungsgebiet verläuft. Für die Sicherung dieser öffentlichen Wasserversorgungsleitung besteht eine Grundbucheintragung. Der Trassenbereich dieser Wasserleitung darf nicht überbaut werden. Der entsprechende Schutzstreifen ist freizuhalten (auch keine Bepflanzung mit Bäumen o.ä.). Eine weitere öffentliche Wasserleitung DN 100 befindet sich westlich vom Vorhabenbereich in der öffentlichen Seitenstraße Zum Braubachtal.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist eine Umlegung der Wasserversorgungsleitung erforderlich. Näheres ist den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

11.3. WASSERFLÄCHEN (BRAUBACH)

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch der Braubach als verrohrter Bachlauf. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennzahl 249236), welches seiner natürlichen Quelle außerhalb des Plangebiets nördlich des Königsteiner Stadtteils Schneidhain entspringt. Etwa 10 m südlich des Plangebiets tritt der Braubach aus einer gefassten Quelle hinter dem angrenzenden Gleisbett zu Tage und fließt als oberirdisches Gewässer in südlicher Richtung dem Liederbach zu. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine offene Wasserführung, da der Braubach den Geltungsbereich unterirdisch quert. Das Plangebiet befindet sich somit auf einem Teilbereich des natürlichen Talbodens des Braubachs.

Zur Umsetzung des Planvorhabens wird der Bestandsverlauf des Braubachs insgesamt nicht geändert. Der Braubach bleibt im Bereich des Plangebiets unberührt.

12. HINWEISE

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Fachbeiträge sowie Informationen, Angaben und Vorgaben öffentlicher Stellen sowie Ergebnisse aus dem durchgeführten Scoping (frühzeitige Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung) und verschiedener Regelwerke sind Planungshinweise im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen worden.

13. PLANUNGSDATEN

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans sind folgende Planungsdaten vorgesehen:

- BGF-R oberirdisch Wohnen: ca. 6.550 m²
- BGF-R oberirdisch Kita: ca. 600 m²
- BGF-R oberirdisch Gewerbe: ca. 5.000 m²
- BGF-R oberirdisch gesamt: ca. 12.200 m²

Statistik:

- Geltungsbereich Bebauungsplan: ca. 9.411 m²
- Geltungsbereich Vorhabenplan: ca. 7.452 m²
- Fläche Urbanes Gebiet: ca. 7.452 m²
- Grundfläche GR I: 3.850 m² - entspricht GRZ I von: max. 0,52
- Grundfläche GR II: 6.334 m² - entspricht GRZ II von: max. 0,85
- Geschossfläche GF: 12.450 m² - entspricht GFZ von: max. 1,67

14. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu vereinbaren, in dem Maßnahmen und Fristen zur Realisierung des Vorhabens verbindlich geregelt sind. Dieser beinhaltet auch städtebaulich relevante Aspekte, die im Rahmen des Vorhabens wirksam werden. Der Durchführungsvertrag muss erst zum Satzungsbeschluss endabgestimmt vorliegen und vor Beschlussfassung vom Vorhabenträger unterschrieben sein.

15. VORLIEGENDE GUTACHTEN UND WEITERE GRUNDLAGEN

- *Geotechnische und abfalltechnische Baugrunderkundung und -begutachtung im Hinblick auf das Bauvorhaben, Gründungsberatung, Setzungsprognose, Altlastenerkundung, LAGA-Analytik, abfalltechnische Charakterisierung nach LAGA und DepV, Büro für Geotechnik J. Schuster, 28.02.2022*
- *Gutachten Nr. T 4550-3: Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr, gewerbliche Anlagen sowie sonstiger immissionsrelevanter Geräuschquellen im Umfeld; Ausarbeitung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 11.08.2023*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planung „Ehemals Donath-Gelände“, PlanÖ GmbH, September 2023, redaktionell aktualisiert Februar 2024*
- *Floristische und faunistische Erhebungen „Wiesbadener Straße 239-241“ Königstein, Planungsbüro Fischer, 15.09.2022*
- *Verkehrsuntersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemals Donath-Gelände“ im ST Schneidhain, IMB-Plan GmbH, September 2023*
- *Energiekonzept, Technische Gebäudeausrüstung, Lukas Hess, Stand 20.08.23*
- *Landschaftspflegerischer Begleitplan, Planungsbüro Fischer, 06.09.2023*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Büro planquadrat, 12.02.2024*