

Königstein im Taunus, 31.05.2013

**STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS**

**BEBAUUNGSPLAN K 64 "HAUS DER BEGEGNUNG"**

**- Entwurf -**

**Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Erbacher Str. 4  
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766-0

E-Mail: [planung@eichler-schauss.de](mailto:planung@eichler-schauss.de)

## **STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS**

### **BEBAUUNGSPLAN K 64 "HAUS DER BEGEGNUNG"**

**- Entwurf -**

#### **Inhalt**

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	Städtebauliche Ziele und Zwecke	6
3	Städtebauliches und verkehrsplanerisches Konzept	6
4	Rechtsgrundlagen und Verfahren	7
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
6	Auswirkungen und Durchführung	16
7	Flächenbilanz	18
8	Anlagen	18

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets von Königstein im Taunus südlich des "Königsteiner Kreisel" zwischen B 8 und B 455. Die Innenstadt Königsteins befindet sich nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. einem Kilometer.

Im Osten wird das Plangebiet von der Sodener Straße (B 8) und im Nordwesten von der Bischof-Kaller-Straße (B 455) begrenzt, die an der Nordspitze des Plangebiets im "Königsteiner Kreisel" zusammentreffen. Der Hainerbergweg und der Schwarze Weg bilden die westliche bzw. südwestliche Grenze des Plangebiets.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 8,7 ha.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans K 64 "Haus der Begegnung":

15/3, 16/6, 18/3, 18/6, 18/8, 18/9, 21/4, 21/8, 21/9, 21/10, 21/11, 23/16, 23/19, 23/20, 23/25, 23/26, 23/27, 23/28, 23/29, 23/30, 23/31, 23/33, 23/34, 23/35, 23/36, 23/37, 23/39, 23/40 (teilweise), 23/41, 23/42, 23/43, 23/44 (teilweise), 23/45, 95/2, 95/3, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 98/3, 98/13, 98/17, 98/23, 98/24, 98/25, 98/26, 98/27, 99/1, 99/2, 100/1, 105/8, 105/9, 105/10, 105/11, 105/12, 105/13 in Flur 8 der Gemarkung Königstein.



Das dreieckförmige Plangebiet im Luftbild, Quelle: [www.bing.com](http://www.bing.com), 2013 Microsoft Corporation



## 1.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist von einer Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel, Bildungseinrichtungen, Veranstaltungshalle und Wohnen geprägt.

An der Nordspitze des Plangebiets befindet sich die Seniorenresidenz Kursana. Südöstlich daran schließt ein Facharztzentrum mit ergänzenden Einzelhandelnutzungen an. Beide Gebäude werden über eine Stichstraße, die an die Bischof-Kaller-Straße (B 455) anschließt, erschlossen.

Südwestlich der Seniorenresidenz liegen eine bilinguale Grundschule und das "Haus der Begegnung". Beide Gebäude werden von der B 455, bzw. über die nördliche Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße endet in einem kleinen Parkplatz südlich der Grundschule, der dem "Haus der Begegnung" zugeordnet ist.

Südöstlich des Facharztzentrums befinden sich zwei Einfamilienhäuser sowie ein Bürogebäude (mit Tanzschule und Tierarztpraxis). Sie liegen in einer Hanglage und werden von der Sodener Straße erschlossen. Der etwa 5 bis 7 m hohe Hang unterhalb der Sodener Straße begrenzt das Plangebiet auf seiner Ostseite.

Im westlichen und mittleren Bereich des Plangebiets befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, die zu einer ehemaligen Kasernenanlage gehören. Im Zentrum des Plangebiets liegt der "Pater-Werenfried-Platz" - ein öffentlicher Parkplatz mit 86 Pkw-Stellplätzen. Der Platz ist der ehemalige Exerzierplatz und gehört zur Gesamtanlage der Kaserne. Am Platz befinden sich zwei denkmalgeschützte Kasernenbauten: Das nordöstliche Kasernengebäude wird heute für Wohnzwecke genutzt; das Gebäude im Südwesten ist die Hauptgeschäftsstelle des internationalen katholischen Hilfswerks "Kirche in Not". Nordwestlich des Platzes befindet sich ein drei- bis viergeschossiges Wohngebäude, das von der B 455 erschlossen wird.

Zwischen Sodener Straße und dem westlichen Kasernengebäude liegt eine große private Freifläche, ehemals ein Sportplatz, die derzeit vom Autohaus Marnet als Abstellfläche für Pkws / Lagerfläche genutzt wird.

Die Verkehrserschließung der gesamten südlichen Teilfläche des Plangebiets und des öffentlichen Parkplatzes erfolgt über eine Straßenschleife der Bischof-Kindermann-Straße mit zwei Anschlüssen an die Bischof-Kaller-Straße. Über diese Schleife werden auch das Schulgelände der Bischof-Neumann-Schule, ein Gymnasium in katholischer Trägerschaft, und die katholische Kirche erschlossen.

Lediglich drei Wohngebäude unmittelbar am Hainerbergweg werden über diesen erschlossen.

## 2 Städtebauliche Ziele und Zwecke

Für das weitgehend bereits bebaute Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern sowie eine ergänzende Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung auf den noch vorhandenen bebaubaren Freiflächen zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen zwei stark befahrenen Bundesstraßen sowie öffentlichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets, sind die Belange des Schallimmissionsschutzes in der Planung besonders zu beachten.

Auf den Teilflächen des Plangebiets, auf denen eine Neubebauung oder bauliche Nachverdichtung möglich ist, soll vorrangig eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden, da ein kommunaler Bedarf an derartigen Flächen besteht. Standort- und Lagebedingungen sind für Gewerbebetriebe (z.B. Dienstleistungen, Geschäfts- und Bürogebäude) in gesamtstädtischer Betrachtung relativ günstig.

Die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet soll planungsrechtlich geschützt, jedoch nicht weiter ausgebaut werden.

## 3 Städtebauliches und verkehrsplanerisches Konzept

Die Bestandssituation innerhalb des Plangebiets bleibt weitgehend erhalten.

Eine bauliche Nachverdichtung sieht der Bebauungsplan südlich des "Hauses der Begegnung" vor. Der Bebauungsplan setzt hier eine maximal dreigeschossige Bebauung fest, welche zusammen mit dem denkmalgeschützten "Haus der Begegnung" den Vorbereich der Veranstaltungshalle stadträumlich fasst und begrenzt.

Auf dem freien Grundstück in Osten des Plangebiets, welches unmittelbar an die Sodener Straße angrenzt, soll eine Erweiterung des Autohauses Marnet möglich sein. Der neue Gebäudekomplex soll zum einen über die nördliche Stichstraße von der Bischof-Kaller-Straße und zum anderen auch direkt von der Sodener Straße erschlossen werden.

Über die gesamte Länge des Grundstücks soll ein höhengestaffelter Baukörper entstehen, welcher ein Parkhaus im Nordteil sowie Werkstätten, Lagerräume und Nebenräume im Südteil beinhaltet. Das Parkhaus soll über die Stichstraße im Norden erschlossen werden. Für Ausstellungs-, Verkaufs- und Büroräume kann ein zweigeschossiger Bau über den Werkstätten / Lagerräumen, bezogen auf das Höhenniveau der Sodener Straße, entstehen.

Die zukünftige Bebauung nördlich des geplanten Autohauses auf der Westseite der B 8 sollte hinsichtlich Größe, Dimension und Gestaltung der Baukörper strukturell vereinheitlicht werden und damit dazu beitragen, in diesem Straßenabschnitt städtebaulich einen modernen, repräsentativen Eingangsbereich der Stadt zu schaffen.

## 4 Rechtsgrundlagen und Verfahren

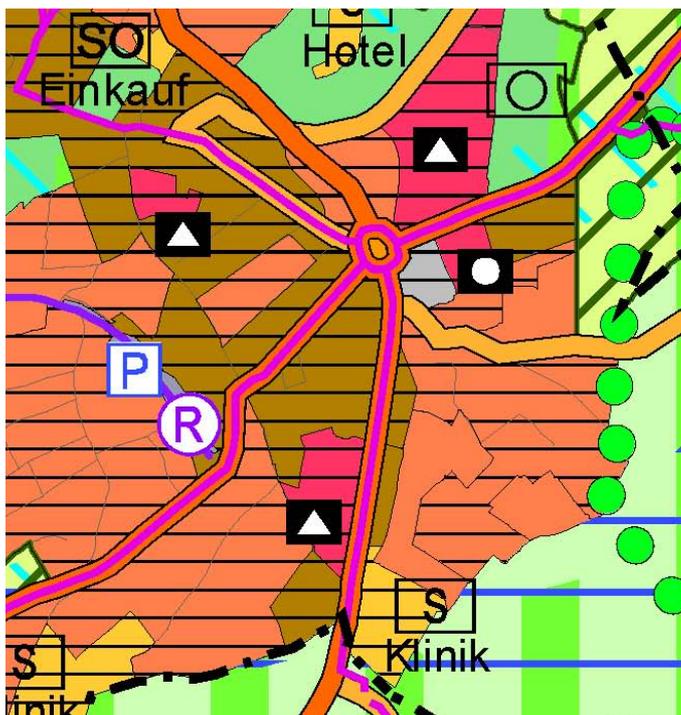
### 4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Regionale Flächennutzungsplan 2010 der Region Frankfurt-Rhein-Main (17. Oktober 2011 in Kraft getreten) stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als "Gemischte Bauflächen - Bestand" dar. Der südliche Teil wird als "Fläche für Gemeinbedarf - Bestand" mit der Zweckbestimmung "Schule, Kirche" dargestellt.



Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete im Norden des Geltungsbereichs sowie eine "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule, Kirche" im Süden fest. Mit diesen Festsetzungen ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan der Region Frankfurt-RheinMain

### 4.3 Sonstige Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: 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.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die von den Festsetzungen der einzelnen Satzungen abweichen. Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Es gelten die Verbote und Gebote der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

### 4.5 Denkmalschutz

Kulturdenkmäler sind in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden.

Ein Hinweis auf § 20 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG), der die Anzeigepflicht bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern und der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen zu Vorhaben und Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern betrifft, ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.6 Planungsverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 06.05.2004. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanentwurfs wurde nur bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Neuere Entwicklungen im Plangebiet, wie der Erhalt und die Sanierung des "Hauses der Begegnung" und geänderte Nutzungsabsichten für Teilflächen, machten jedoch eine Umplanung gegenüber der ursprünglichen Konzeption aus den Jahren 2004 - 2006 notwendig.

Der Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB neu aufgestellt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient er auch der Nachverdichtung des weitgehend bebauten Plangebiets.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB liegen vor: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans liegt unterhalb 20.000 qm.

Bei der Berechnung blieben Grundflächen der denkmalgeschützten Gebäude sowie der Gebäude der Bischof-Neumann-Schule mitsamt Kirche unberücksichtigt; sowohl bei den Kulturdenkmälern sowie bei den Gebäuden innerhalb der "Fläche für Gemeinbedarf" wurde auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen oder zulässiger Grundflächen verzichtet.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

## **5 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der südliche Teil mit Gebäuden und Anlagen der Bischof-Neumann-Schule und der Kirche wird als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule, Kirche" festgesetzt.

#### **Mischgebiete**

Innerhalb der Mischgebiete sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügsstätten nicht zulässig. Diese fügen sich in Bezug auf ihre Größe oder Struktur nicht in die städtebauliche Struktur ein und sind hinsichtlich ihrer charakteristisch extensiven Flächennutzung, ihres Erscheinungsbilds oder ihrer Auswirkungen im Plangebiet nicht erwünscht.

In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. des Regionalen Einzelhandelskonzepts und des Regionalplans Südhessen. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment sollen grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich von Königstein zulässig sein, damit die Innenstadt in ihrer Versorgungsqualität und Attraktivität gesichert und gestärkt wird. Eine Sortimentsliste definiert, welche Sortimente zentren- bzw. nicht-zentrenrelevant sind. Die zentrenrelevanten Sortimente sind im Bebauungsplan aufgelistet.

In den Mischgebieten 2 und 3 sind Wohnungen ausgeschlossen, um die Flächen mit guten Standortbedingungen entlang der Bundesstraße 8 hauptsächlich für gewerbliche Nutzungen zu sichern, für die ein gesamtstädtischer Bedarf besteht. Im Mischgebiet 2 wäre zudem eine Wohnnutzung vor dem Hintergrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Sodener Straße und den daraus resultierenden Immissionen sowie der geplanten gewerblichen Nutzung im Mischgebiet 3 nur in stark eingeschränkter Qualität realisierbar. Dies gilt ebenfalls für das Mischgebiet 3.

Die Zweckbestimmung von Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO bleibt trotz der festgesetzten Nutzungseinschränkungen in gewahrt.

#### **Fläche für Gemeinbedarf**

Innerhalb der "Fläche für Gemeinbedarf" sind nur Gebäude und Einrichtungen zulässig, die schulischen und kirchlichen Zwecken dienen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für die denkmalgeschützten Einzelanlagen sowie für "Teile der Sachgesamtheit ehemalige Kaserne", die ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen, sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Änderungen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern können nur nach Maßgabe des Denkmalschutzes erfolgen. Umgestaltungen, Instandsetzungen, Abriss etc. von Kulturdenkmälern bedürfen gemäß § 16 HDSchG (Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Denkmalschutzgesetz, Fassung vom 05.09.1986) einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Dies gilt auch für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern, wenn sich dies auf Stand oder Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirkt.

Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird innerhalb der "Fläche für Gemeinbedarf" ebenfalls verzichtet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind Planungen auf den "Flächen für Gemeinbedarf" nicht bekannt, so dass den Planungsträgern der Gemeinbedarfe (Schule, Kirche) ein Planungsspielraum eingeräumt wird, damit sie ihren speziellen Aufgaben nachkommen können.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

In den Mischgebieten - mit Ausnahme Mischgebiet 3 - ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Bebauungssituation und sichert diese planungsrechtlich ab.

Im Mischgebiet 3 wird eine GRZ von 0,65 festgesetzt. Eine leichte Überschreitung der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6 ist im Mischgebiet 3 erforderlich, um das Planungsvorhaben zur Erweiterung des Autohauses zu ermöglichen. Die Größe des betreffenden Grundstücks wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplans reduziert, indem ein privater Grundstückstreifen an der B 8 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Auch um diese Einschränkung auszugleichen, wird eine leicht erhöhte maximale Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgt hierdurch nicht, u.a. da die Wohnnutzung in diesem und im angrenzenden Wohngebiet ausgeschlossen ist. Eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist hier vertretbar, da in unmittelbarer Nähe Frei- und Grünflächen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, wodurch ein Ausgleich für die erhöhte Ausnutzung in diesem Mischgebiet gegeben ist.

### **Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Die maximalen Gebäudehöhen sind gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen und im Planteil festgesetzt. Aufgrund der Topografie des Plangebiets werden für die Mischgebiete unterschiedliche untere Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Mischgebiet 3 werden aufgrund der Komplexität des geplanten Baukörpers - mit mehreren Gebäudeteilen und unterschiedlichen Gebäudehöhen - für alle

überbaubaren Grundstücksflächen separate maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wird der Höhenpunkt 369,0 m ü. NN festgesetzt.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Mischgebiet 3 werden mehrere gestaffelte überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen Gebäude / Gebäudeteile mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen (GH) zulässig sind. Im südlichen Teil dieses Mischgebiets wird eine höhere Bebauung ermöglicht, so dass eine Fahrerschließung von der höher liegenden Sodener Straße erfolgen kann.

Im westlichen Bereich des Mischgebiets 3 wird eine überbaubare Grundstücksfläche für die Auskragung des Baukörpers über das Leitungsrecht hinweg festgesetzt.

Im Mischgebiet 4 wird eine überbaubare Grundstücksfläche zwischen dem Leitungsrechts (L 1) und dem "Haus der Begegnung" festgesetzt, die eine Ergänzungsbebauung auf diesem Grundstück ermöglicht. Die konkrete Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Im nördlichen Bereich des Mischgebiets 2 wird eine überbaubare Grundstücksfläche, welche von der Sodener Straße um 4,0 m zurückspringt, festgesetzt. Hier soll in Kombination mit der Festsetzung zur Mindest- und Maximalgeschossfläche eine Bebauung in Form eines größeren Einzelhauses - in Anlehnung an die Dimensionen des Fachärztheuses - ermöglicht werden. Eine Erschließung kann von der B 8 sowie auch über die nördliche Stichstraße durch das Plangebiet erfolgen.

Alle anderen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Innerhalb der "Fläche für Gemeinbedarf" wird auf Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Bauvorhaben sind hier an jeder Stelle des Baugrundstücks zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung "Schule, Kirche" dienen und die Erschließung sichergestellt ist. Alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften z.B. zu Abstandsflächen sind einzuhalten.

#### **Baulinien**

In den Mischgebieten 2 und 3 und im südlichen Teil des Mischgebiets 1 werden die östlichen überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Sodener Straße (B 8) als Baulinien festgesetzt, um hier eine Bebauung in der bestehenden Straßenumflucht der Gebäude im Mischgebiet 1 herzustellen bzw. zu sichern. Die Baukörper in den Mischgebieten 1 bis 3 sollen sich städtebaulich zur Sodener Straße hin orientieren und eine rhythmisierte Straßenrandbebauung am Ortseingang der Stadt im Zuge der B 8 ausbilden.

## 5.4 Bauweise

Mit Ausnahme der Mischgebiete 3 und 4 wird in den Mischgebieten die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Mischgebiet 3 ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes, bzw. Gebäudeteils mit seitlichen Grenzabständen und einer Länge von mehr als 50,0 m.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im Mischgebiet 4 eine Bebauung, die im Nordosten die hintere Flucht des "Hauses der Begegnung" aufnimmt und im Südwesten bis an die Bischof-Kindermann-Straße gebaut und damit ebenfalls länger als 50,0 m werden kann.

## 5.5 Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans K 64 "Haus der Begegnung" werden keine Festsetzungen zu privaten Stellplätzen und Garagen getroffen. Stellplätze, Garagen etc. sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Königstein zu errichten.

## 5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes, der von der Bischof-Kindermann-Straße erschlossen wird, erfolgt als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung".

Der öffentliche Parkplatz ("Pater-Werenfried-Platz") war ursprünglich der Exerzierplatz der Kaserne und ist als Teil der Sachgesamtheit dieser denkmalgeschützt. Auf Festsetzungen zur Gestaltung des Platzes wurde im Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung" verzichtet, um hier Spielräume für zukünftige Gestaltungen des Platzes, auch im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten.

Maßnahmen an der Sachgesamtheit der ehemaligen Kaserne - auch an Außenanlagen - bedürfen einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

## 5.7 Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Königstein

Gemäß Planeintrag (L 1 und L 2) sind zwei Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Königstein festgesetzt. Das westliche Leitungsrecht (L 2) bezieht sich auf eine bestehende Leitung, das östliche (L 1) auf eine geplante. Die Planung der Stadtwerke sieht hier einen DN 600 bzw. DN 700 GFK-Kanal von der Sodener Straße zur Bischof-Kindermann-Straße vor.

In Abstimmung mit den Stadtwerken darf der Baukörper im Mischgebiet 3 über den geplanten Abwasserkanal auskragen. Dabei muss entlang der Westgrenze des Mischgebiets eine lichte Höhe von mindestens 5,5 m für spätere Revisionsarbeiten an der Kanalleitung freigehalten werden.

## 5.8 Erhaltung von Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Festsetzung zum Erhalt des Baum- und Strauchbestands im Mischgebiet 3 dient der Abschirmung der bestehenden Wohngebäude an der Sodener Straße gegenüber der südwestlich zulässigen gewerblichen Nutzung.

Die Bepflanzungen an der Ost-, Süd- und Westgrenze der "Fläche für Gemeinbedarf" soll zur Abschirmung des Schulgeländes gegenüber der Sodener Straße bzw. dem Schwarzen Weg erhalten werden.

Mit beiden Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll auch vorhandener Lebensraum für Tiere, Vögel, etc. erhalten werden.

## **5.9 Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Im April 2013 wurde ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH erstellt, in dem die Lärmimmissionen durch Verkehrslärm sowie durch gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht wurden (s. Anlage 2).

Nach den Berechnungen dieses schalltechnischen Gutachtens ist im gesamten Plangebiet passiver Schallimmissionsschutz durch bauliche Maßnahmen an Gebäuden festzusetzen.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Zur Herstellung adäquater Rauminnenpegel in den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form spezifischer Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile in Abhängigkeit vom "maßgeblichen Außenlärmpegel" nach DIN 4109 zu ergreifen. Die Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche sind tabellarisch und grafisch im Gutachten (Tabelle 3 und Anlage 4) dargestellt.

Das Gutachten formuliert Vorschläge zu Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen, die als Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan übernommen wurden. Empfehlungen des Gutachtens zur weiteren Reduzierung der Rauminnenpegel, die zur Verbesserung des Wohnwerts beitragen, sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum gebäudebezogenen Schallschutz gelten nur für zu errichtende Neubauten und wesentliche Umbauten von Bestandsgebäuden.

## **5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung" trifft keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und baulicher Anlagen etc.. Die bestehenden Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Plangebiets sind in ihrer Gestaltung sehr heterogen und bilden keinen gebietstypischen Charakter, in den sich Neubauten in Bezug auf ihre Gestaltung einfügen können.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind insoweit nicht erforderlich, als ein

gestalterisches Einfügen neuer Gebäude in die Bestandsituation durch die getroffenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise städtebaulich erzielt werden kann.

## **6 Auswirkungen und Durchführung**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation und Abwasser erfolgt über die Leitungen der Sodener Straße, der Bischof-Kaller-Straße und des Hainerbergwegs sowie der Bischof-Kindermann-Straße und der nördlichen Stichstraße. Eine öffentliche Hauptversorgungsleitung verläuft am Rand der "Fläche für Gemeinbedarf" und weiter parallel zur Straße Schwarzer Weg und Hainerbergweg.

Die Stadtwerke planen einen Abwasserkanal von der Sodener Straße zur Bischof-Kindermann-Straße, welcher durch das Grundstück des geplanten Autohauses verläuft. Gemäß der Planung der Architekten werden fünf Anschlüsse des Autohauses an den Kanal vorgehalten. Die Planung des Autohauses ist im Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Querschnitt des Abwasserkanals berücksichtigt worden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird sich der sonstige Ver- und Entsorgungsbedarf im Plangebiet nicht wesentlich ändern.

Die Leistungsfähigkeit und die Querschnitte der Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Realisierung des Bebauungsplans im Einzelnen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

### **6.2 Erschließung und Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert durch die an das Plangebiet angrenzenden Straßen, durch die Bischof-Kindermann-Straße und die nördliche Stichstraße.

Durch die Realisierung des Autohauses ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der nördlichen Stichstraße zu rechnen. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf die Leistungsfähigkeit der Einmündung in die Bischof-Kaller-Straße (B 455) wurden in dem Gutachten "Bebauungsplan K 64 'Haus der Begegnung' - verkehrliche Bewertung Abschnitt Nord" vom Ingenieurbüro Klaus Freudl - Verkehrsplanung, Darmstadt (s. Anlage 1) behandelt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Realisierung des Autohauses aus verkehrlicher Sicht möglich ist und dass keine negativen Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit der Einmündung in die B 455 entstehen. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Kreisels durch Rückstau auf der Linksabbiegerspur an der Einmündung ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt betrachtet ist die Verkehrszunahme im Plangebiet unerheblich, womit die verkehrlichen Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans auf die umgebende Gebiete als unbedenklich zu werten sind.

### 6.3 Lärmimmissionen

Das hohe Verkehrsaufkommen auf den Bundesstraßen B 8 und B 455 zusammen mit Mischgebietsnutzungen im Plangebiet machen passive Schallschutzmaßnahmen an Neubauten sowie an Bestandsgebäuden, die wesentlich geändert werden, notwendig. Diese Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt im Bezug auf Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets zu keiner wesentlichen Veränderungen im Plangebiet, da Neubebauungen - mit Ausnahme im Mischgebiet 3 - schon aufgrund fehlender Flächen nur als Nachverdichtung in geringem Umfang möglich sind.

Für das geplante Autohaus Marnet wurde ein "Gutachten über die zu erwartende Geräuschbelastung durch den Betrieb des Autohauses mit Werkstätten / Lageräumen etc. vom TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH im Juli 2012 erstellt. Gemäß dem Gutachten werden die Tages- und Nachtrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) durch den Betrieb des geplanten Autohauses unter Berücksichtigung entsprechender technischer und organisatorischer Schallschutzmaßnahmen, die das Gutachten formuliert, an allen betrachteten Immissionsstandorten deutlich unterschritten. Durch den Betrieb des Autohauses sind bei Einhaltung der definierten Schallschutzmaßnahmen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten.

### 6.4 Artenschutz

Zur Feststellung, inwieweit die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG in Hinblick auf Flora und Fauna durch die Realisierung des Bebauungsplans berührt sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt. Die Beurteilung erfolgte auf der Basis einer Potenzialabschätzung durch Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt im April 2013 (s. Anlage 3).

Zur Ermittlung des Potenzials (streng) geschützter Arten wurde am 16.04.2013 eine Geländebegehung durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Strukturen und Biotoptypen, welche als Habitate für möglicherweise vorhandene geschützte Arten in Betracht kommen, untersucht. Die Ergebnisse der Begehung sind im Gutachten detailliert dargestellt.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung wird die Funktion des Plangebiets für möglicherweise vorhandene streng geschützte Brutvogel- und Fledermausarten durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht in einem erheblichen Maß gemindert. Im Hinblick auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind keine unüberwindbaren Konflikte zu erwarten.

Das Gutachten formuliert rechtliche Anforderungen und Empfehlungen, die z.T. in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen wurden.

## 7 Flächenbilanz

<b>Nutzungsart</b>	<b>in qm</b>	<b>in %</b>
Mischgebiete	48.230	55 %
Fläche für den Gemeinbedarf	28.468	33 %
Fläche für Versorgung	51	-
Private Grünfläche	1190	1 %
Verkehrsflächen, öffentlich	3.877	5 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	5.437	6 %
<b>Gesamt</b>	<b>87.253 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Anlagen

Anlage 1:

Gutachten "Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung" - verkehrliche Bewertung Abschnitt Nord", Klaus Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 12. April 2012

Anlage 2:

Gutachten Nr. L 7417 für den Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung" der Stadt Königstein im Taunus, Schalltechnisches Gutachten - Untersuchung der Lärmimmissionen und der passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt, 17. April 2013

Anlage 3:

Artenschutzrechtliche Beurteilung auf der Basis einer Potenzialabschätzung, Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 19. April 2013

Darmstadt, 31.05.2013