Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan F 19

"Ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein"

Begründung - Entwurf

STADTPLANUNGSAMT DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden

Planstand: 24.03.2015

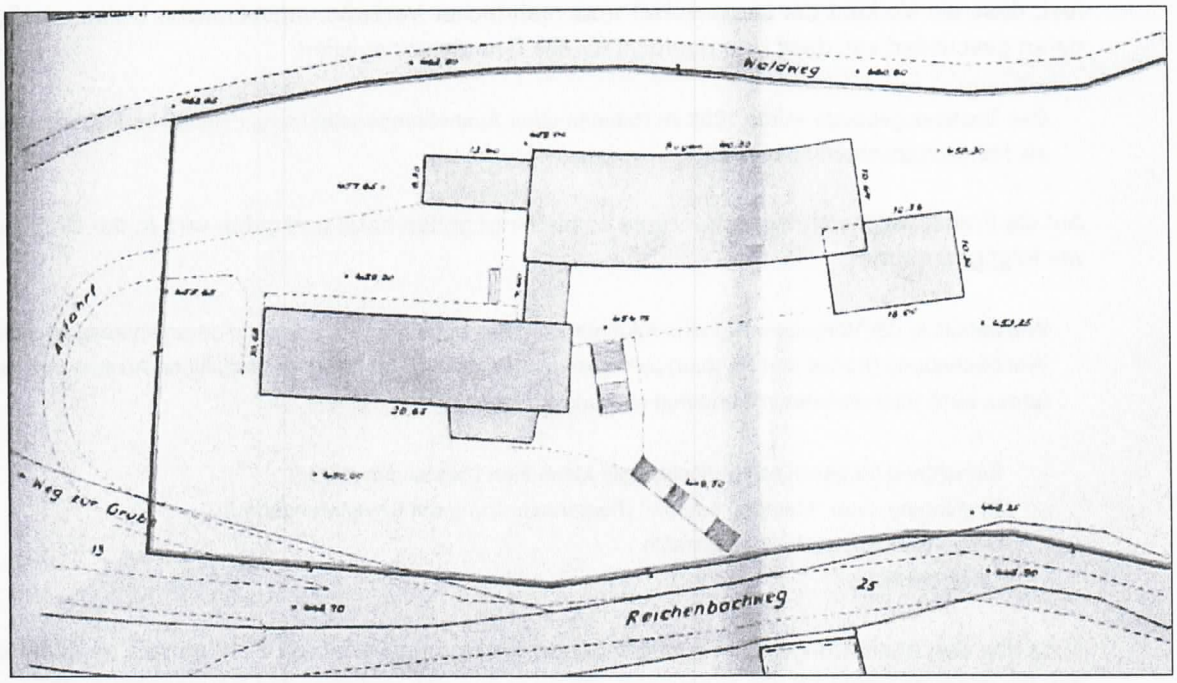
Inhalt

..... 1
1. Veranlassung und Planziel 3
2. Übergeordnete Planungen 5
3. Räumlicher Geltungsbereich 7
4. Festsetzungen 9
4.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2. Maß der baulichen Nutzung 10
4.3. Bauweise und Baugrenzen 12
4.4. Stellplätze und Garagen 13
4.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
5. Gestaltungssatzung 14
6. Verkehrserschließung 15
7. Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes 16
8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 17
9. Wasserwirtschaftliche Belange 18
10. Denkmalschutz 22
11. Bergaufsicht 22
12. Sonstiges 22
13. Bodenordnung 23
14. Städtebauliche Vorkalkulation 23

1. Veranlassung und Planziel

Wesentliche Impulse für die Stadt Königstein im Taunus und den heutigen Stadtteil Falkenstein ergaben sich aus der Entwicklung des Gesundheitswesens in Verbindung mit der naturräumlichen Lagegunst. Die Stadt Königstein bekam 1935 das Prädikat „Heilklimatischer Kurort" verliehen, Falkenstein erhielt das Gütesiegel unabhängig von der Kernstadt im Jahr 2002. Die günstigen klimatischen Gegebenheiten und das positive Image der Stadt mögen auch ein ausschlaggebender Faktor für den Bau des Volksbildungsheimes in Falkenstein, Reichenbachweg 36 gewesen sein. Die Planung begann 1958. Die Bauphase umfasste die Jahre 1960 und 1961, fertig gestellt wurde der Hauptkomplex 1962. Die Gebäude stehen seit 2002 leer.

Abbildung 1: Plan zum Bauantrag 16.12.1958 (Planverfasser: Architekt Adam Wagner)



nicht genordet, ohne Maßstab

Die Ergebnisse seiner Untersuchungen über das ehem. Volksbildungsheim fasst der Bearbeiter des Bauhistorischen Gutachtens vom November 2012 wie folgt zusammen (Auszug):

> Bei der Umsetzung der Bauaufgabe orientiert sich der Architekt am Bauhausstil der 20er Jahre. Dies zeigt sich vor allem in der Disposition der Kuben und ihrer Funktionalität. Die Konstruktion besteht im Falle des Wohntraktes in Flächentragwerk aus Mauerwerk und im Falle des Seminargebäudes aus einer Kombination aus Flächentragwerk und Stahlbetonstützen, hergestellt aus Ortbeton. Das Gebäude wirkt ausgewogen proportioniert, fügt sich gut in das Hanggelände ein und zeigt klare formale Strukturen im Sinne der klassischen Modernen, was einerseits als Qualitätsmerkmal zu werten ist. Andererseits ist dieses Kriterium zu relativieren, da der Entwurf in einer Zeit entsteht, als die avantgardistische Kraft der 20er Jahre bereits in einen Mainstream der Nachkriegsmodernen umgeschlagen war. (...)
>
> Der Entwurf als auch die Planung sind zweifellos eine solide Architektenleistung und innerhalb dieser ist das Budget sicher zu berücksichtigen. Unter diesem Aspekt ist auch der Ausbau und die Ausstattung zu sehen. Einfache kleine Gästezimmer mit einfachstem Standard, Waschbecken in den Zimmern und Toiletten, Duschen und Badezimmer auf den Etagen, einfache Fliesen und Armaturen, heute würde man sagen

aus dem Baumarktsortiment, aber was den allgemeinen Wohnstandard um die Bauzeit betrifft, waren solche Dinge, einschließlich Zentralheizung noch keine Selbstverständlichkeit. Nüchtern und funktionell auch die Arbeits- und Seminarräume sowie der Hörsaal, jeweils durch große Fenster gut belichtet. (...)

Die Qualität des Volksbildungsheims besteht (...) mehr in der Gesamtwirkung und dem Bautypus der Mehrflügelanlage auf der Grundlage der klassischen Modernen, als auf der Untersuchung von Einzelaspekten.

Das Bauhistorische Gutachten wurde von dem Büro Historische Bauforschung Frank-Michael Saltenberger, im Auftrag des Hessischen Immobilienmanagements erstellt. Vorangegangen war unter anderem eine kleine Anfrage im Hessischen Landtag, die Verwertung der landeseigenen Liegenschaft betreffend. In der Drucksache 18/2981 vom 02.12.2010 stellt der Minister der Finanzen unter anderem fest, dass ein Verkauf der Liegenschaft trotz mehrfacher Veräußerungsversuche bislang maßgeblich daran gescheitert sei, dass kein Baurecht für das Grundstück existiert:

Das Bestandsgebäude wurde 1958 im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung ("Bauen im Außenbereich") als Heimvolkshochschule errichtet.

Auf die Frage, welche Nutzungskonzepte es bisher gegeben habe und gebe, wird in der Drucksache wie folgt geantwortet:

Wie bereits in der Vergangenheit sind Kaufinteressenten auch heute vorwiegend daran interessiert, eine Wohnbebauung (Abriss und Neubau) zu realisieren. Es gibt im Rahmen des derzeitigen Ausbietungsverfahren auch Interessenten mit anderen Nutzungskonzepten:

- Einrichtung für psychisch benachteiligte Menschen (Bestandsnutzung)
- Einrichtung einer "Masterakademie" (Bestandsnutzung mit Erweiterungsbau)
- 5-Sterne Hotel mit Wellnessbereich
- Landschulheim

Auch das den Ausführungen zu Grunde liegende Ausbietungsverfahren 2010 musste an dem fehlenden Bauplanungsrecht für alle Nutzungen, die nicht aus den vorliegenden Baugenehmigungen abgeleitet werden können, bzw. nach § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich privilegiert sind, scheitern.

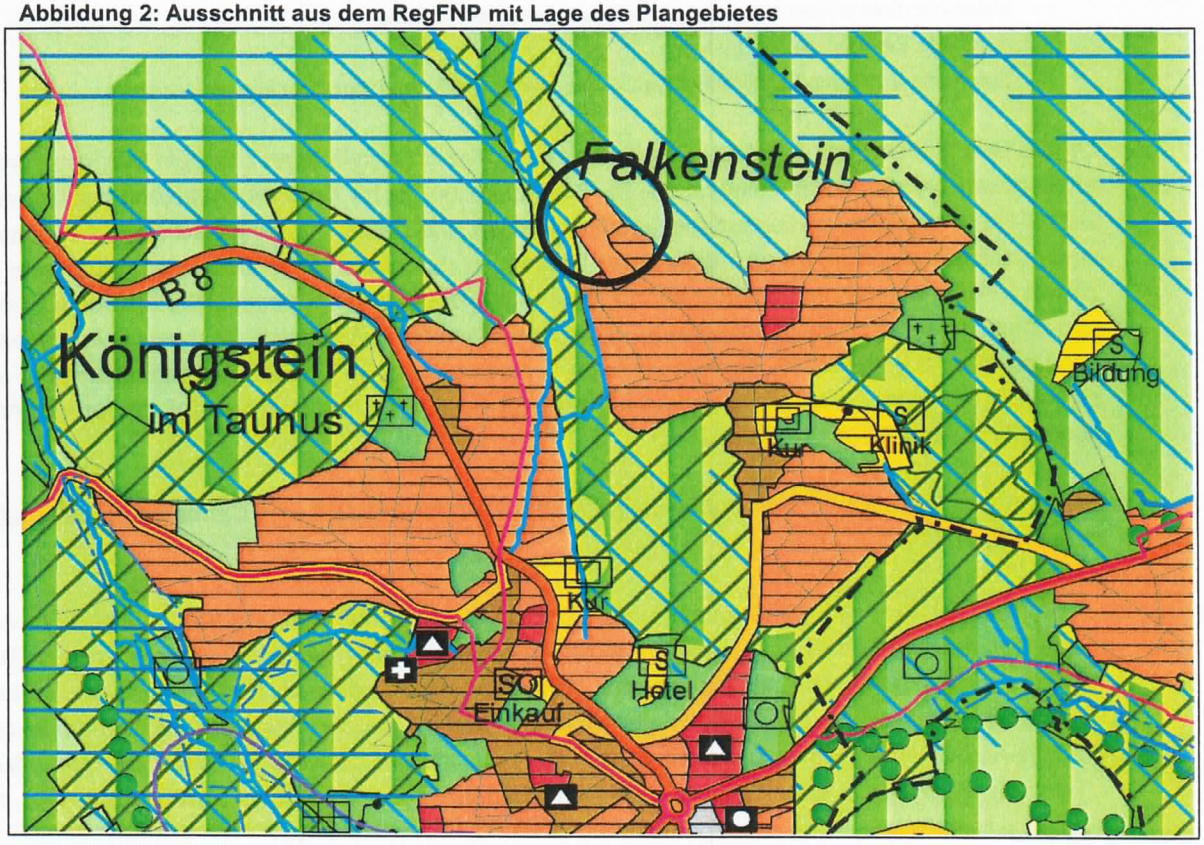
Eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bildet der Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain, der mit Veröffentlichung am 17.10.2011 im Hessischen Staatsanzeiger in Kraft getreten ist. Erst mit dem Inkrafttreten des RegFNP wurde die bis dahin gültige Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf - VHS (Zentrale Erwachsenenbildung, z.B. Volkshochschule)" ersetzt. Der RegFNP stellt Wohnbaufläche, Planung dar, aus der ein Reines oder auch ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat in ihrer Sitzung am 09.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes F19 beschlossen, um in Ausführung des ihr durch den RegFNP zugestandenen Gestaltungsspielraumes bezogen auf die Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes vorzubereiten und das Bauplanungsrecht für eine die Vorgaben der Nachbarschaft aufgreifende Villenbebauung zu erlangen. Um den unmittelbaren Anschluss an das nächstliegende Wohnhaus Reichenbachweg 30 zu schaffen, werden straßenseitig auch Teile der Flurstücke Gemarkung Falkenstein, Flur 9 Nr. 20/9 und 20/10 einbezogen, die bisher in dem Bebauungsplan F11 „Schardwaldwiesen" aus dem Jahr 1992 als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind. Hier ersetzt der Bebauungsplan F 19 mit seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan F 11.

2. Übergeordnete Planungen

Der die Ebenen der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenführende Regionale Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes F19 „Ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein" im Wesentlichen Wohnbaufläche dar. Es handelt sich hierbei um das Ergebnis einer umfassenden und abschließenden Abwägung in Anerkennung der vorhandenen Bebauung und der Priorität des Flächenrecyclings.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RegFNP mit Lage des Plangebietes



genordet, ohne Maßstab

Die zugehörigen verbindlichen Ziele und abwägungsbeachtlichen Grundsätze der Raumordnung listet der RegFNP in Kapitel 3.4.1 auf. Hiernach gelten u.a.:

> Z3.4.1-3
> Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie der zugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. (...) Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinschaftsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung", dar.

Das geplante Reine Wohngebiet entspricht insoweit den Zielen der Raumordnung und kann aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Z3.4.1-9

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25-40 Wohneinheiten je ha
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35-50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- u. U-Bahnhaltepunkten 45-60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mind. 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmen sind insbes. begründet

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

Da die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben, wären mindestens 25 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland nachzuweisen. Dieser Nachweis kann vorliegend nicht geführt werden. Die Unterschreitung wird aber als ausnahmsweise zulässig erachtet, da sich die nähere Umgebung des geplanten Baugebietes durch eine großzügige Villenbebauung mit vergleichbar geringer Dichte definiert (bzw. eine solche als Folgebebauung des ehem. Altenheims Reichenbachweg 27 geplant ist) und der Ausgleich, bezogen auf das gesamte Mittelzentrum, z.B. durch die hoch verdichtete Wohnbebauung im Bereich Sonnenhofstraße, Falkensteiner Straße und Wolfsweg, gegeben ist. Insoweit liegt auch hier kein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB vor.

Hierzu für die Obere Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt in der Stellungnahme vom 06.08.2013 aus:

> Grundsätzlich kann eine Unterschreitung der regionalplanerisch geforderten Mindestsiedlungsdichte von 25 Wohneinheiten je Hektar im vorliegenden Fall (Topographie, Nähe zum Wald) akzeptiert werden. Die Festsetzung von Villengrundstücken mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² halte ich vor dem Hintergrund des auch im BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) jedoch für fragwürdig. Ich rege daher an, eine maßvolle Verdichtung des Baugebietes vorzunehmen, um einen Siedlungsdichtewert zu erreichen, der deutlich über den geplanten ca. 10 WE/ha liegt.

Die Größe des Reinen Wohngebietes wurde gegenüber dem Vorentwurf um die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordwesten reduziert und umfasst nur noch eine Fläche von insgesamt 1,08 ha. Unter der Annahme, dass die im Entwurf des Bebauungsplanes vorgeschlagene Parzellierung auch vollzogen wird, entstehen 8 Baugrundstücke. Wenn auf jedem dieser Baugrundstücke ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen bzw. einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung errichtet wird, sind dies 16 Wohnungen - woraus sich ein bereits deutlich an die regionalplanerisch geforderte Mindestsiedlungsdichte herangerückter Wert ergibt.

Die Einbettung des geplanten Reinen Wohngebietes stellt sich gem. RegFNP wie folgt dar: Richtung Süden folgt die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Falkenstein, sie ist großflächig als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Südöstlich dargestellt ist Wohnbaufläche, geplant. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Altenheim, das seit mehreren Jahren leer steht und entsprechend den Zielen des 2012 in Kraft getretenen Bebauungsplanes F 18 „Ehemals Haus Raphael" ebenfalls durch eine Villenbebauung ersetzt werden soll.

Die im Bebauungsplan zur Ausweisung als Wald vorgesehene Teilfläche ist als Wald, Bestand dargestellt. Hieran nördlich anschließend folgt ebenso wie südwestlich unterhalb des Reichenbachweges „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" sowie „Vorranggebiet regionaler Grünzug". Im oberen Reichenbachtal existieren zudem das Naturschutzgebiet und das deckungsgleiche FFH-Gebiet 5716-303 Reichenbachtal mit einer Größe von rd. 21 ha. Überlagernd tritt ein „Gebiet für die Grundwassersicherung" hinzu.

Da die geplante Bebauung sowohl hinsichtlich der Bevölkerungsdichte als des nutzungsinduzierten Ziel- und Quellverkehrsaufkommens hinter dem Stand 1962-2002 zurückbleibt und der Bebauungsplan zudem bemüht ist, durch eine reduzierte Bebauungsdichte und eine landschaftsangepasste Formulierung der Übergänge auf die Schutzgegenstände der benachbarten Freiflächen einzugehen, besteht auch hier kein Konflikt mit den den einzelnen Darstellungen im RegFNP zugewiesenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Reine Wohngebiet liegt in einer Höhe von rd. 443,5 bis 463,5 m über NN am linken Rand des Reichenbachtals in Südwestexposition. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das ehemalige Volksbildungsheim nebst nordwestlich angrenzendem Wald, einem früheren Steinbruch, der der damaligen Gemeinde Falkenstein bis 1959 als Müllplatz diente. Im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung des Volksbildungsheimes wurde die Deponie geschlossen, abgedeckt und einplaniert. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Norden, Osten	Wald
Süden	Villenbebauung, im Bebauungsplan F 11 „Schardwaldwiesen" von 1992 als Reines Wohngebiet ausgewiesen
Südwesten	Ehemaliges Altenheim, der eine Niederlegung des Gebäuderiegels und Neubebauung des Geländes mit Villen vorbereitende Bebauungsplan F 18 „ehem. Haus Raphael" ist seit 2012 rechtskräftig.
Nordwesten	Wald

Im Umgriff des Bebauungsplanes F 19 liegt eine Fläche von insgesamt 1,73 ha, hiervon entfallen auf das Reine Wohngebiet 1,08 ha, auf den Wald und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,48 ha und die Straßenverkehrsfläche 0,17 ha.

Abb. 3: Blick in den Innenhof (alle Aufnahmen Frühjahr 2013)

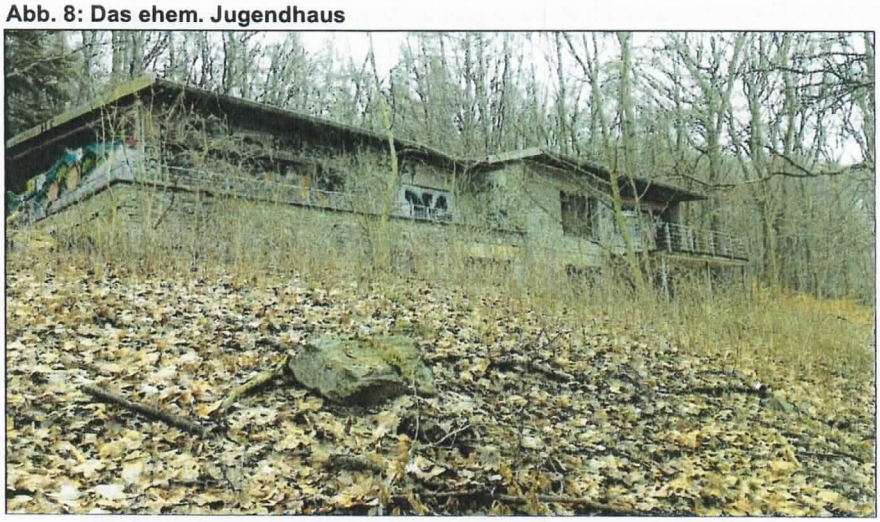
Abb. 4: Talseite des Wohntraktes

Abb. 5: Treppenaufgang zum Haupteingang vom Reichenbachweg aus

Abb. 6: Talseite mit Seminargebäude und (im Hintergrund) Wohntrakt

Abb. 7: Anfahrt über den Reichenbachweg

Abb. 8: Das ehem. Jugendhaus



4. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan F19 „Ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein" aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Reines Wohngebiet im Sinne § 3 Baunutzungsverordnung. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise, d.h. im Einvernehmen mit der Stadt, können gem. § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um zu dokumentieren, dass hier zukünftig ausschließlich Wohnbebauung realisiert werden soll.

Zur Sicherung der angestrebten Villenbebauung wird zudem festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind. Im Vollzug dürfte es sich hierbei regelmäßig um eine Hauptwohnung sowie eine Einliegerwohnung für z.B. Hauspersonal handeln. Eine solche Differenzierung lässt der Katalog allgemein zulässiger Festsetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB allerdings nicht zu. Daher kann nur allgemein eine Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgenommen werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind nach § 16 Abs. 3 BauNVO festzusetzen:

1. Stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen
2. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan F19 „Ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein" trifft in Ausführung der vorstehend wiedergegebenen Fundstelle Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zu den max. zulässigen Bauhöhen, ergänzt um eine Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße.

Mindestgrundstücksgröße
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können, sofern städtebauliche Gründe hierfür vorliegen, in einem Bebauungsplan für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden. Angestrebt wird eine Aufteilung des geplanten Reinen Wohngebietes in 8 Baugrundstücke. Der Bebauungsplan schlägt eine entsprechende Parzellierung vor. Da ein Bebauungsplan eine Grundstücksaufteilung nicht verbindlich vorgeben kann, kann sich der Verlauf der vorgeschlagenen Grenzen im Vollzug auch ändern. Um dennoch zu gewährleisten, dass eine sich an der benachbarten Bebauung orientierende Villenstruktur entsteht, wird eine Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke von 1.200 m² festgesetzt. Der Wert ergibt sich aus den drei südlichen Flurstücken: Flurstück 20/11 und Flurstück 20/12 haben zusammengefasst eine Größe von 1.200,94 m². Flurstück 20/13 hat eine Größe von 1.200,22 m².

Grundflächenzahl
Um Grundflächen von 250-300 m² für eine großzügige Bebauung zu ermöglichen, bedarf es bei einem an der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße orientierten Baugrundstück einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,25. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Als Obergrenze für ein Reines Wohngebiet gilt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4. Diese bleibt vorliegend deutlich unterschritten.

Bauhöhen

Da vorliegend individuell gestaltete Gebäude erwartet werden, die vielfach auch überdurchschnittliche Raumhöhen ausweisen, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sondern nimmt abweichend Bezug auf sonstige zur Höhenbegrenzung geeignete Merkmale. Das natürliche Gelände weist mit seiner Südwest-Exposition und Höhenunterschieden von bis zu 15 m eine außergewöhnlich hohe Reliefenergie auf. Im Zuge der Herstellung des Baugrundes für die ehemalige Ausbildungsstätte in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts wurden teilräumlich bereits deutliche Veränderungen an dem natürlichen Geländeverlauf vorgenommen; hierauf kann nicht mehr Bezug genommen werden.

Da die Festsetzungen eines Bebauungsplanes konkret sein müssen, wurde das Gelände im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes vermessen. Bei den Festsetzungen zur Höhenentwicklung kann damit auf NN-Höhen aufgebaut werden: Der untere Bezugspunkt für die Bebauung auf der für den Bau der ehemaligen Ausbildungsstätte angelegten Terrasse beträgt 453 m über NN. Da der Baugrund nach Süden hin abfällt, werden für die geplanten bzw. bestehenden (Bau-)Grundstücke Abstufungen auf 452 m über NN, 449 m über NN und 447 m über NN vorgenommen. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Geländehöhen entlang der talseitigen Baugrenze. In der Kombination mit den nachfolgend angesprochenen Festsetzungen zu den aufsteigenden Gebäuden wird hierdurch verhindert, dass talseitig und damit straßenbildwirksam unverträglich hohe Stützmauern, Blindsockel usw. entstehen.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf 9,5 m über den jeweils maßgeblichen unteren Bezugspunkt begrenzt.

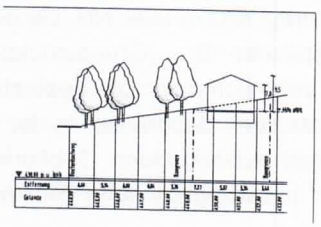
Da sowohl Gebäude mit geneigten Dächern als auch Gebäude mit Flachdächern gebaut werden können sollen, ist auf der straßenbildwirksamen Talseite auch die jeweilige Höhe der Gebäudeaußenwand zu begrenzen. Die maximale Höhe von 7,0 m bzw. 8,0 m bei Gebäuden mit Flachdächern über dem jeweils maßgeblichen unteren Bezugspunkt ergibt sich aus der Annahme von zwei Geschossen, wobei die Fußbodenoberkante Erdgeschoss bedingt durch eine südwestlich vorgelagerte Terrasse 0,3-0,4 m unter Geländeoberkante liegt.

Die Höhe der Gebäudeaußenwand bedarf aber der Definition. Sie korrespondiert bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit der Traufhöhe, definiert als Schnittkante aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach muss das oberste Geschoss gegenüber der talseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Damit dieser Versatz auch in der Außendarstellung wirksam wird, wird ein Rücksprung von mindestens 2,5 m für erforderlich erachtet. Dieser resultiert aus der Annahme eines Staffelgeschosses mit Dachterrasse für eine Sonnenliege nebst Durchgang.

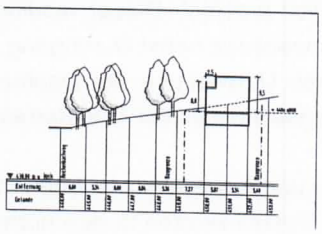
Die Brüstungshöhe der schon aus Sicherheitsgründen erforderlichen Umwehrung der Dachterrasse wird auf 1,1 m über der Oberkante des Rohfußbodenes des Staffelgeschosses/der Dachterrasse begrenzt.

Um die Festsetzungen zur Höhenentwicklung zu veranschaulichen und Fehlinterpretationen im Vollzug des Bebauungsplanes zu vermeiden, werden zwei erläuternde Systemskizzen in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus wird in einem Geländeschnitt nachfolgend dargestellt, wie sich anhand der bestehenden Topografie, ein geplanter Gebäudekörper mit Sattel- oder Flachdach unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Höhe baulicher Anlage in das Gelände bzw. in den Hang einfügen kann.

Geländeschnitt mit Planung Satteldach



Geländeschnitt mit Planung Flachdach



4.3. Bauweise und Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden dürfen. Da Doppel- und Reihenhäuser mit der angestrebten Villenbebauung aber nicht vereinbar sind, wird festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen definiert, bis an die gebaut werden kann. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 20 m. In der Längsausdehnung folgt sie dem mehrteiligen Gebäuderiegel der ehem. Ausbildungsstätte. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durchgehend ausgewiesen. Nur so ist gewährleistet, dass die Breite der Baugrundstücke im Vollzug

nachfrageorientiert festgelegt werden kann oder, mit anderen Worten: dass bis zu 8 bzw. max. 9 Baugrundstücke entstehen können.
Im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Waldnähe anzusprechen. Der Abstand unterschreitet die zu erwartende Endwuchshöhe der angrenzenden Bestockung zwar deutlich. Der Verlauf der Baugrenze ist aber bemüht, nicht weiter als an die noch vorhandene Altbebauung heranzurücken, um den Waldrand nicht aufzureißen und die Standfestigkeit der vorhandenen Bäume nicht zu gefährden. Weiterhin rückt die überbaubare Grundstücksfläche dort, wo nicht bereits eine Bebauung vorhanden ist vom Waldrand ab.

4.4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Dies gilt entsprechend auch für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen. Sowohl Stellplätze und Garagen als auch untergeordnete Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft. Beachtlich ist aber § 19 Abs. 4 BauNVO, der besagt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. untergeordnete Nebenanlagen und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen regelmäßig um bis zu 50 v.H. überschritten werden; dies entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von GRZ = 0,375. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² und einer Grundfläche für das Wohnhaus von 250-300 m² verbleiben für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. 150-200 m². Dies ist ausreichend für vier Garagen bzw. Pkw-Stellplätze mit Zufahrten, Wertstoff-und Restmüllbehälter sowie den Treppenaufgang zu dem jeweiligen Wohnhaus.

Bzgl. der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze wird festgesetzt, dass sie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, Garagen jedoch einen Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten haben. Untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Standplätzen für Wertstoff- und Restmüllbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Letzteres ist dadurch begründet, dass der Baugrund z.T. mehrere Meter über dem Niveau des Reichenbachweges liegt und realistischer Weise nicht verlangt werden kann, dass die künftigen Bewohner die Wertstoff- und Restmüllbehälter den Hang hoch- bzw. herunterschieben müssen.

Ergänzend trifft der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzung, dass Klimageräte und Wärmepumpen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden dürfen.

4.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor, indem er nordwestlich an das Reine Wohngebiet angrenzend eine Fläche festsetzt, die in einer Breite von 5

m als gestufter Waldrand bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laugehölzen zu entwickeln ist. Dafür ist je 50 m² eine Gruppe aus 5 Sträuchern zu pflanzen.
Ferner wird empfohlen, die darunter befindliche Fläche zweischürig zu mähen, wobei der erste Schnitt erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen sollte. Das Mahdgut ist anschließend abzufahren. Eine mineralische Düngung der Fläche ist unzulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB wird außerdem festgesetzt, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume während der Bauphase durch einen Zaun zu schützen ist, da die Verdichtung der Bodenstruktur durch Baumaschinen im Zuge der Baumaßnahmen die Wurzeln der Bäume zerstören kann. Der Schutzabstand ergibt sich aus dem durch die Baumkrone übertrauften Bereich.
Bei Rodung der zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind diese durch Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen. Für die Ersatzanpflanzungen sind Stieleichen (Quercus robur) und Rotbuchen (Fagus sylvatica) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. die Ersatzpflanzungen sind durch ausreichende Pflegemaßnahmen zu sichern. Andernfalls sind die Erstanpflanzungen zu wiederholen. Die Erstanpflanzung gilt als vollzogen, wenn der gepflanzte Baum mindestens fünf Jahre nach dem Pflanztag noch lebt.

5. Gestaltungssatzung

In einem Bebauungsplan können auch Vorschriften über z.B. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten aufgenommen werden. Die gesetzliche Grundlage ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 der Hess. Bauordnung.

Die Notwendigkeit zur Formulierung von Gestaltungsvorschriften, z.B. zur Gestaltung der Dachlandschaft, der Dacheindeckung, der Fassadengestaltung oder auch der Gestaltung von Fenster- und Fenstertüren korreliert bei Neubaugebieten in Stadtrandlage regelmäßig mit der Größe der Grundstücke: Je kleiner die Baugrundstücke sind, desto eher sind Gestaltungsvorschriften zu empfehlen, um im Ergebnis ein einheitliches und in seiner Darstellung ansprechendes Straßenbild zu erhalten. Bei Mindestgrundstücksgrößen von wie vorliegend festgesetzt deutlich über 1.000 m² und der Lage des räumlichen Geltungsbereiches in einer Villengegend darf davon ausgegangen werden, dass die Gebäude nicht nur von qualifizierten Architekten entworfen werden, sondern dass zwischen den Gebäuden auch ausreichend Raum verbleibt, um jedes Gebäude für sich wirken zu lassen; in Erinnerung gebracht sei in diesem Kontext die deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze gem. BauNVO liegende Grundflächenzahl.
Allerdings macht es die Höhenlage bezogen auf das Niveau des Reichenbachweges und die gegebene Sichtexposition gerade bei dem höherliegenden Teil der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Hangterrasse der ehem. Ausbildungsstätte erforderlich, einzelne Gestaltungsvorschriften zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild zu formulieren:

- Grundsätzlich sollen bei der Bebauung farbliche Ausreißer vermieden werden, für die Fassadengestaltung werden mithin nur weiße (auch getönt) und gedeckte Farbtöne zugelassen.
- Um die durch die Vorgabe einer hangparallelen Gebäudestellung angestrebte Harmonie von Bauzeile und Geländeverlauf nicht durch den Vorbau von Zwerchhäusern zu beeinträchtigen, werden diese begrenzt.
- Von besonderer Bedeutung für das Orts-und Landschaftsbild ist auch die Dachlandschaft. So können bei geneigten Dächern überlange Gauben und -zeilen wie ein zusätzliches Geschoss wirken. Gauben werden daher begrenzt.
- Auch die Eindeckung bei geneigten Dächern kann deutliche Beeinträchtigungen des über viele Jahrhunderte durch Schiefer- und Ziegelfarben bestimmten Bildes der Kulturlandschaft begründen. Dem soll durch die Begrenzung auf nichtlasierte Materialien in den Farbtönen anthrazit und rot

entgegengewirkt werden. Solaranlagen werden unter Hinweis auf die große Bedeutung, die auch die Stadt Königstein im Taunus der Nutzung regenerativer Energien zumisst, aber zugelassen.

Anzusprechen bleibt die Begrenzung der Einfriedungsarten, um den angestrebten Charakter eines offenen Baugebietes zu gewährleisten. Dessen Integration in das Landschaftsbild trägt auch die festgesetzte Mindestbegrünung der nichtüberbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen Rechnung. Dass Stützmauern als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verkleidete Mauern sowie als Gabionenwände auszuführen sind, kann ebenfalls als Maßnahme der Integration gesehen werden, hinzu kommen hier aber auch die Schaffung von Kleinlebensräumen für zum Beispiel Zaun- und Mauereidechsen.

6. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Reinen Wohngebietes ist wie vormals die Erschließung des Ausbildungsstätte über die Stadtstraße Reichenbachweg vollumfänglich gewährleistet. Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird es im Untersuchungsgebiet zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Um diese zusätzlichen Verkehrsmengen zu bestimmen, wird auf Basis des Hefts 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung" der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik", Heft 53/1-2006 sowie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen eine Abschätzung des planinduzierten Verkehrsaufkommens durchgeführt.
Für jeden Gebietstyp werden sogenannte Schlüsselgrößen „Einwohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden" angegeben, die durch die Größe der genutzten Flächen, der Nutzungsart und der Nutzungsintensität bestimmt werden. Das künftige Verkehrsaufkommen kann anschließend über die Wegehäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl (Anteil Motorisierter Individualverkehr MIV) und den Pkw-Besetzungsgrad ermittelt werden.

Reines Wohngebiet (8 Gebäude, max. 16 Wohneinheiten)

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens werden folgende Annahmen getroffen:

Einwohner

- Haushaltsgröße: 2,4 – 2,7 Einwohner / Wohneinheit
- Wegehäufigkeit: 3,5 – 4,0 Wege / Einwohner
- Abminderung Wege außerhalb Plangebiet: 10 %
- Anteil Motorisierter Individualverkehr (MIV): 70 % - 90 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,2 Personen / Pkw

Besucherverkehr

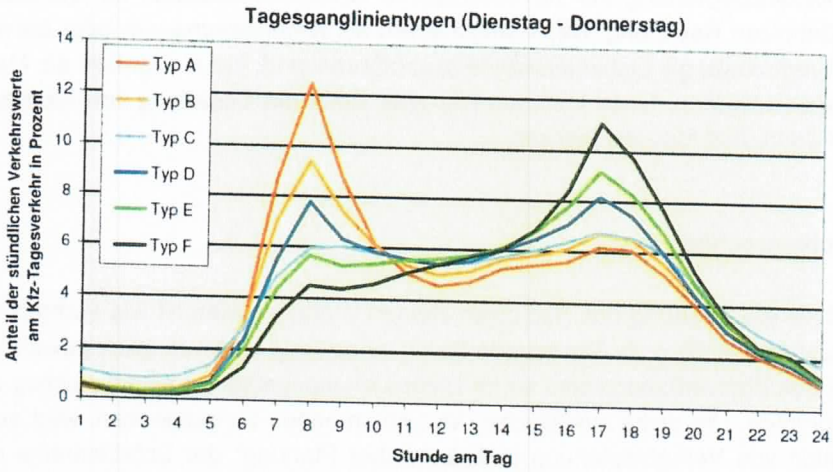
- 5 % aller Wege der Einwohner

Wirtschaftsverkehr

- 0,1 Kfz-Fahrten / Einwohner

Im Ergebnis sind für den Einwohnerverkehr rd. 70 – 117 Pkw-Fahrten/Tag, für den Besucherverkehr 7 – 9 Pkw-Fahrten/Tag und im Wirtschaftsverkehr rd. 4 Kfz-Fahrten/Tag zu erwarten, so dass sich in der Summe im planinduzierten Ziel- und Quellverkehr rd. 81 – 130 Kfz-Fahrten ergeben. Hiervon entfallen bei Gebieten wie dem vorliegenden erfahrungsgemäß rd. 90% auf die Tageszeit von 6.00-22.00. Maßgebend für die Beurteilung der künftigen Verkehrssituation ist aber auch der Anteil des prognosti-

zierten Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde. Anhand von verschiedenen Tagesganglinien kann der prozentuale Anteil der Tagesbelastung für die Spitzenstunde abgelesen werden, welche sich z.B. durch eine ausgeprägte Vormittagsspitze oder eine ausgeprägte Vor- und Nachmittagsspitze unterscheiden.



Typ A: Stark ausgeprägte Morgenspitze
Typ B: Morgenspitze, geringe Nachmittagsspitze
Typ C: Relativ ausgeglichene Verkehrsverteilung tagsüber
Typ D: Doppelspitze (Morgen, Nachmittag)
Typ E: Nachmittagsspitze, geringe Morgenspitze
Typ F: Stark ausgeprägte Nachmittagsspitze

Quelle: Heft 53/1-2006 „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik" der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung

Für den vorliegenden Fall wird der Ganglinientyp D gewählt, der sowohl eine Morgen- und Nachmittagsspitze aufweist. Aufgrund der räumlichen Lage der Stadt Königstein im Ballungsraum Rhein-Main nördlich der Stadt Frankfurt a. Main, ist das Verkehrsgeschehen überwiegend durch den berufsbedingten Pendlerverkehr geprägt, was sich durch eine Morgen- und Nachmittagsspitze zeigt.
Gemäß Darstellung der Tagesganglinie liegt die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde bei rd. 8 % des täglichen Gesamtverkehres, so dass vorliegend mit rd. 6 – 10 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde zu rechnen ist.
Für eine Beurteilung der künftigen Verkehrssituation spielt neben dem planinduzierten Verkehr auch die bestehende Verkehrsbelastung eine wichtige Rolle. Daher wurde mittels Seitenradarmessgerät im Untersuchungszeitraum vom 16.09.2014 bis 15.10.2014 das derzeitige Verkehrsaufkommen des Reichenbachweges auf Höhe der Hausnummer 21 erfasst. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durchschnittlich 590 Pkw-Fahrten/Tag im Ziel- und Quellverkehr auftreten. Die maximal in einer Stunde festgestellte Verkehrsmenge lag bei 86 Pkw-Fahrten, wobei der Durschnitt bei rd. 20 Pkw-Fahrten/Stunde lag. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung im Ziel- und Quellverkehr (bis zu 86 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde) und der geringen Mehrbelastung von rd. 6 - 10 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes einhergehend mit der Verkehrsqualität im vorhandenen Straßennetz zu rechnen. Darüber hinaus ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu gering, um zu einer für die Anwohner erkennbaren Zunahme der Schallimmissionen zu führen.

7. Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich

oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz wird vorliegend gewahrt, da auch die nähere Umgebung des geplanten Reinen Wohngebietes ausschließlich durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Mehr als geringfügige Luftverunreinigungen und Lärmimmissionen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Das geplante Reine Wohngebiet liegt auch außerhalb des Lärmschutzbereiches, der gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde und außerhalb des im RegFNP vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebietes.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets besteht keine Veranlassung, von den neuen Festsetzungsmöglichkeiten zum Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 Buchst.b BauGB n.F.) im Baugebiet Gebrauch zu machen. Hierfür bedürfte es zunächst eines für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Konzepts. Isolierte Festsetzungen nur für das Baugebiet am Reichenbachweg erscheinen städtebaulich nicht sinnvoll. Im Übrigen haben sich die Bauherren an die verschärfte Regelung des Erneuerbare Energien-Wärme-Gesetzes 2011 zu halten.[1]

Zum Kleinklima ist festzustellen, dass die Frischluftzufuhr zur Stadt durch die geplante lockere Villenbebauung nicht beeinträchtigt wird. Das Baugebiet ist für die Kaltluftzufuhr über das Reichenbachtal ohne Bedeutung, da sie weitab von der eigentlichen Talsohle steht. Das langestreckte bisherige Ensemble, das in Längsrichtung zum Reichenbachtal und zum Hang steht, stellt im Übrigen ein größeres Hindernis für den Abfluss von Kaltluft dar, als die künftigen Villen. Die Schaffung von Wärmeinseln ist bei der durch Grünbestände beschatteten Villenbebauung ausgeschlossen.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen z.B. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Zu würdigen sind ferner die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Elemente der Eingriffsregelung – Vermeidung, Minimierung, Ausgleich – sind abzuarbeiten. Hier sei auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind als Festsetzungen, die sowohl städtebaulich begründet sind als auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege würdigen, anzusprechen: Erhalt der Laubbäume, soweit diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stocken. Hinzuweisen ist zudem auf die Genehmigungspflicht nach der Satzung zum Schutz der Grünbestände; diese gilt auch für die Bäume, die deren Schutzkriterien erfüllen, aber keinen Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden haben wie z.B. die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Bäume, sofern diese nicht - wie im Bebauungsplan empfohlen - im Zuge der Bebauung erhalten werden können.
Die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft soll vorzugsweise durch die Verrechnung mit Ökokontomaßnahmen aus dem näheren Na-

[1] Der Bau von Niedrig- und Null-Energiehäusern sowie die Nutzung regenerativer Energien wird angeregt. In diesem Zusammenhang sei auf das Beratungsangebot der Stadt Köngistein im Taunus hingewiesen.

turraum erfolgen (soweit es sich nicht um vorlaufende Kompensationsmaßnahmen i.S. des Artenschutzes handelt).

Laut Stellungnahme von Hessen-Forst, Forstamt Königstein, vom 25.07.2013 hat eine Überprüfung vor Ort stattgefunden. Hiernach umfasst der räumliche Geltungsbereich rund 1,12 ha Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes. Für den Vollzug des Bebauungsplanes sind auf den Flurstücken 20/11 bis 20/13 Rodungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu wird ausgeführt:

> Aufgrund der Kleinflächigkeit (0,24 ha) dieser Waldflächen wird das Forstamt im Falle eines Rodungsantrages keine Bedenken geltend machen, da die Erhaltung dieser Waldflächen innerhalb einer bebauten Ortslage nicht im öffentlichen Interesse liegt.

Der Fachbereich Ländlicher Raum bestätigt in der Stellungnahme des Hochtaunuskreises vom 01.08.2013 die Größenangaben und weist seinerseits auf die Notwendigkeit eines forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Rodung hin.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz, sie ist Bestand. Beachtlich ist hierbei, dass die Zahl der Bewohner und damit auch der Trinkwasserbedarf zukünftig deutlich hinter dem Bedarf der ehem. Ausbildungsstätte zurückbleiben dürfte und über das vorhandene Netz gedeckt werden kann.

Löschwasser: Im Planungsgebiet stehen für die Löschwasserversorgung 800 l/min zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich Mittelzone Königstein. Der Versorgungsdruck liegt zwischen 4,5 und 6,5 bar. Gem. DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen. Diese Forderung wird im Versorgungsgebiet erfüllt.

Entsorgung

Das bereits im Bestand zum Teil bebaute bzw. teilversiegelte Plangebiet ist laut Stellungnahme des Abwasserverbandes Main-Taunus vom 02.08.2013 mit einer Fläche von ca. 1,76 ha in der zuletzt im Jahr 2004 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruben Liederbach und Sulzbach des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Ist-Zustand (2003) und im Prognose-Zustand (2005) bereits berücksichtigt. Das Plangebiet muss jedoch hinsichtlich der zukünftig zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung entsprechend berücksichtigt werden. Die Gegenüberstellung der derzeit (teil-)versiegelten Fläche von ca. 0,40 ha und der zukünftig zulässig (teil-)versiegelten Fläche von ca. 0,57 ha zeigt, dass nur eine geringe zusätzliche Belastung anfällt.

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Plangebiet erfolgt im Mischsystem über die Ortskanalisation und die Regenentlastungsanlage „R02 Regenüberlauf (RÜ) I Herzog-Adolf-Straße" der Stadt Königstein im Taunus zum „B6a Regenüberlaufbecken (RÜB) Schneidhain" des

Abwasserverbandes Main-Taunus und von dort über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlagen Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll entsprechend dem Gebot des § 55 Abs. 2 WHG grundsätzlich getrennt abgeleitet werden. Demzufolge soll die Entwässerung des zur Ausweisung vorgesehenen Reinen Wohngebietes im Trennsystem erfolgen, wobei die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers über den Kaiserin Friedrich Weg (ggf. unter Zwischenschaltung eines Rückhaltsbauwerks) in Richtung Forellenteich beabsichtigt ist.

Anzusprechen ist in diesem Zusammenhang auch die Verwertung von Niederschlagswasser. Das Hess. Wassergesetz vom 14.12.2010 bestimmt hierzu in § 37 Abs. 4[2]:

> Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzungen regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelungen können als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. § 10 Abs. 3 BauGB findet unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuches auf diese Festsetzungen Anwendung.

Der Bebauungsplan F19 macht von diesem Angebot keinen Gebrauch. Zum einen gilt der gesetzliche Prüfauftrag unmittelbar; Adressat ist die jeweilige Bauherrschaft bzw. deren Architekt bzw. Fachplaner. Der AbwasserVerband Main-Taunus empfiehlt die Entwässerung und Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Brauchwassernutzung. 50 % des Zisternenvolumens sollte der Abflussverzögerung und somit der Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens sollte für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitgestellt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 StAnz. 18/1980 Seite 811 sind in der weiteren Schutzzone IIIB verboten.

a.) Das Versenken und Versickerung von Radioaktiven Stoffen,
b.) das Versenken von Abwasser, einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers,
c.) Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer abstoßen (z.B. Öle, Raffinerien, Metallhütten, Chemische Fabriken), wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wassereinzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlagen hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden,
d.) Kernreaktoren,

[2] GVBl. I vom 23.10.2010, Seite 548

e.) das Ablagern, Aufhalden oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdende Stoffen (z.B. Gifte, auswaschbare beständige Chemikalien, Öl, Teer, Finole, chemische Pflanzenschutz–, Aufwuchsbekämpfungs-, Schädlingsbekämpfungs- und Wachstumsregelungsmittel, Rückstände von Erdölbohrungen,

f.) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe.

Da das Abwasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet und außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes behandelt wird und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine der angesprochenen Vorhaben geplant sind, steht die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen. Nutzungseinschränkungen zugunsten der bestehenden Wasserschutzgebiete sind nicht erforderlich.

Bodenversiegelung und Eignung des Baugrundes

Nach einem für eine benachbarte Fläche (im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes F18) erstellten hydrogeologischen Gutachten dürfte der Boden auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 19 weitgehend aus Gleyeboden bestehen und nur schwer durchlässig sein. Der Bebauungsplan verzichtet daher auf besondere Festsetzungen z.B. zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen und verweist ausschließlich auf 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 Fahrrädern".
Die Stellplatz- und Ablösesatzung vom 23.06.2008 bestimmt in § 5 Abs. 1, dass Stellplätze und ihre Zufahrt mit Pflaster, Rasengitterstein oder anderen luft- und wasserdurchlässigen Belägen (einschließlich Unterbau) zu befestigen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gefahr der Verschmutzung von Grundwasser besteht. Die Prüfung, ob im Fall einer Ausnahme ein Widerspruch zu den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung besteht, obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Hierauf ist zu verweisen.

Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Der Bebauungsplan berührt kein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet und keine oberirdischen Gewässer.
Der BUND, Ortsverband Königstein/Glashütten, weist in seiner Stellungnahme vom 02.09.2013 unter Bezugnahme auf die Wasserrahmenrichtlinie aber auf Folgendes hin:

> Unterhalb der linken Kehre der Zuwegung ist ein Betonrohr zu erkennen. Ebenso ist quer auf halber Höhe des Wanderweges am rechten Rand der bebauten Fläche ein Tonrohr zu erkennen. Da sich unterhalb/westlich/südwestlich des Plangebietes der Forellenweiher befindet, ist hier zumindest ein Quellhorizont anzunehmen. Womöglich befinden sich daher sogar unter oder an dem Gebäude zusätzliche Sammelstellen/Sickerrohre für oberhalb austretendes Hangwasser oder Quellwasser in die Kanalisation. Es ist unbedingt zu klären, ob es sich hier um verrohrte Gewässer handelt, die nach WRRL freizulegen wären. (...)

Die Abwägung hierzu sieht wie folgt aus: Das in der Stellungnahme angesprochene Rohr ist bekannt. Ob es sich hierbei um einen Quellhorizont oder nur um die Ableitung von Hangwasser (Drainagen an der Bergseite der vorhandenen Bebauung) handelt, wird abschließend erst im Rahmen der Baufeldfreimachung beantwortet werden können. Den in der Stellungnahme angesprochenen Belangen wird im Rahmen der Bauleitplanung aber dadurch Rechnung getragen, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Nordwesten soweit talseitig verschoben wird, dass das Rohr nicht mehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Die freiwerdende Fläche wird ebenso wie die nicht überbaubare Grundstücksfläche am nordwestlichen Rand des Baugebietes bis zum Reichenbachweg auf eine

Breite von mind. 5 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, um die für eine oberflächennahe Ableitung notwendigen Bereiche vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen. Hier kann im Zuge der Baufeldfreimachung und der Erschließung z.B. ein Graben gezogen werden, die Details bleiben allerdings dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten. Die Aufgabe und der Handlungsauftrag der Bauleitplanung beschränken sich hier auf die Sicherung der Fläche.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte

Nordwestlich der ehem. Ausbildungsstätte befindet sich die Altablagerung mit der ALTIS-Schlüssel-Nr. 434 005 010 000 015. Im Rahmen des Abschlussprogramms kommunaler Altlastenbeseitigung wurde für diese Altablagerung im Jahr 2010 eine Einzelfallrecherche durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass der ehemalige Steinbruch als Hausmülldeponie der damaligen Gemeinde Falkenstein genutzt wurde und es zur Ablagerung von Abfällen kam. Ein potentielles altlastenrelevantes Risiko für die Schutzgüter konnte nicht ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer orientierenden Untergrunduntersuchung im November 2010 sollte dann klären, ob von den Mülleinlagerungen ein Gefährdungspotenzial für die relevanten Schutzgüter ausgeht. Die Untersuchung des Bodens zeigten, dass Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorlagen. Die Bodenluftproben waren hingegen unauffällig. Die orientierende Untersuchung hatte eine großflächige Ablagerung von Hausmüll festgestellt, die mit einer geringmächtigen Lage aus Bodenmaterial und Bauschutt abgedeckt war. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Wiesbaden, fanden weitergehende Untersuchungen statt. Nach deren Abschluss teilte das Regierungspräsidium Darmstadt im Magistrat der Stadt Königstein im Taunus mit Schreiben vom 07.06.2011 unter Bezugnahme auf die Sickerwasseruntersuchung durch das Büro HPC[3] mit, dass sich für das Schutzgut Grundwasser keine relevanten Auffälligkeiten ergeben haben. Der Verdacht einer Ablagerung habe sich bestätigt, allerdings bestehe nur ein geringes Risiko. Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne von Erkundungs- oder Sanierungsmaßnahmen bestehe zurzeit nicht. Die Fläche sei mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen. Weiter wird ausgeführt:

Dieser dichte Bewuchs sollte erhalten bleiben, um zu gewährleisten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser und damit ein mögliches Auswaschen von Schadstoffen aus der Auffüllung unterbunden wird. Sollte im Zuge der zukünftigen Nutzung eine Umwidmung des Geländes geplant werden, so sollte die Fläche ohne Aushub der Auffüllung keiner sensibleren Nutzung (zum Beispiel als Kinderspielplatz) zugeführt werden.
Die angetroffenen Verunreinigungen sind im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen abfalltechnisch auf ihre Relevanz zu überprüfen (eventuell Entsorgungsmehrkosten für gegebenenfalls bauartbedingt auszuhebendes Bodenmaterial).

Zur Dokumentation, dass sowohl die verfüllte Fläche als auch der Puffer bis zu der ehem. Ausbildungsstätte respektive dem geplanten Reinen Wohngebiet unberührt bleibt, erfolgt hier eine Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich und die Ausweisung als Wald, überlagert durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, um auch zukünftig Bewirtschaftungsmaßnahmen, die gegebenenfalls den Deponiekörper aufschließen, auszuschließen.

---

[3] HPC Harress Pickel consult AG, 65830 Kriftel, Projekt 2092973, 05/2011

10. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird folgender Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in die Plankarte aufgenommen:

> Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Darüber hinaus teilt das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, in seiner Stellungnahme vom 24.07.2014 mit, dass das Landesamt für Denkmalpflege an der Genehmigungsplanung für die baulichen Anlagen auf den Flurstücken 20/12 und 20/13 aufgrund der Nähe zu der denkmalgeschützten Villa Rehe (Reichenbachweg 25) mit der ebenfalls denkmalgeschützten Parkanlage zu beteiligen ist.

11. Bergaufsicht

Die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt weist in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2013 auf folgendes hin: „Das Gebiet obiger Planung wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Meinen Unterlagen zufolge ist in diesem Gebiet bisher auch kein Bergbau umgegangen.
Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben."

12. Sonstiges

Leitungsinfrastruktur

Die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH weisen in ihrer Stellungnahme vom 31.07.2013 darauf hin, dass der Hausanschluss für das Haus Reichenbachweg 24 über das Flurstück 20/11 führt, das grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Des Weiteren bestehe auf diesem Grundstück ein Versorgungsleitungsrecht in Form einer Dienstbarkeit. Die noch im Vorentwurf im Bereich von Flurstück 20/11 vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche wurde anlässlich des Vortrags zurückgenommen. Hingewiesen wird zudem auf die notwendige Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova".
Die Überbauung von Leitungstrassen ist unzulässig. Die Bestandsunterlagen können unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft abgerufen werden.

Artenschutz

Der Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, führt in seiner Stellungnahme vom 01.08.2013 aus, dass die Grundstücksbeleuchtung aufgrund der engen Lage zu Waldflächen und der Eignung dieser Grundstücke als Jagdhabitat für Fledermäuse mit uv-armem Licht vorgenommen werden sollten. Anliegende Wald(teil)flächen sollten von der Beleuchtung nicht mit erfasst werden.

Darüber hinaus wird zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Wald

Für die unmittelbar an den Waldrand anschließenden Baugrundstücke wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lastfall Baum").

13. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung i.S.d. § 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

14. Städtebauliche Vorkalkulation

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

aufgestellt: aufgestellt: