Bebauungsplan K 67
„Herrnwaldstraße / Fuchstanzstraße“

1. Änderung (K 67.1)

Begründung – Satzung

Stadtplanungsamt Königstein im Taunus
Stand: August 2014

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan K 67 „Herrnwaldstraße / Fuchstanzstraße“ ist seit dem 29.06.2010 rechtskräftig. Das Anwesen Herrnwaldstraße 16 liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes K 67 „Herrnwaldstraße / Fuchstanzstraße“. Das Anwesen mit der vorhandenen Villenbebauung soll nun als Kindergarten genutzt werden.

Das Verfahren der Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Es werden sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 als auch eine Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und § 4 c BauGB nicht anzuwenden ist.

1. Planungserfordernis und allgemeines Interesse

Das bestehende Kindergartengebäude in der Eppsteiner Straße im Kernstadtbereich von Königstein ist seit einigen Jahren in einem desolaten Zustand und entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen. Da die baulichen Zustände am derzeitigen Standort Kindern und Personal nur noch schwer zuzumuten sind, besteht ein dringendes allgemeines Interesse an einer langfristigen Lösung. In den vergangenen Monaten wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft um den Königsteiner Kindern und Eltern eine zeitgemäße Betreuungseinrichtung bieten zu können:

- Eine Sanierung des bestehenden Kindergartengebäudes in der Eppsteiner Straße scheidet aufgrund der schlechten Bausubstanz aus, daher ist an dieser Stelle lediglich ein Abriss und Neubau des Kindergartengebäudes möglich. Die Kinder müssten in dieser Zeit in einem Übergangsquartier untergebracht werden. Es wurde hierzu eine Lösung mit provisorischen Containern geprüft, welche finanziell vergleichsweise aufwändig ist.

- Bei einem Umbau von Räumen im städtischen Kurbad ist der Denkmalschutz des Gebäudes ein Hemmnis und hätte erhöhte Kosten zur Folge.

- Das städtische Grundstück neben dem „Haus der Begegnung“ weist einen für einen Kindergarten äußerst ungünstigen Zuschnitt und eine ungeeignete Topografie auf.

- Der Abriss der Altenwohnanlage in der Georg-Pingler-Straße aus den 1970er Jahren und der Neubau eines Kindergartens an dieser Stelle weist erhöhte Kosten auf und ist zudem aus sozialen Gründen problematisch, da bestehende Mieter umquartiert werden müssten.

- Die schnelle Verfügbarkeit des Geländes des derzeitigen Betriebshofes im Forellenweg ist fraglich. Sie hängt vom Neubau des Betriebshofes am Kaltenborn ab. Die Gebäudesubstanz befindet sich zudem in einem schlechten Zustand. Im Umfeld befinden sich Gewerbebetriebe, welche zum Teil städtische Flächen gepachtet haben.

Für weitere Gewerbegrundstücke in diesem Bereich besteht hingegen die Intention, diese in Wohnbauflächen zu wandeln.

- Für den Standort Am Hardtberg ist ein Bebauungsplan vollständig neu aufzustellen. Der Standort befindet sich eher am Rand des Stadtgefüges. Derzeitige Außenbereichsfläche wird in Anspruch genommen.

Für die Stadt Königstein ergibt sich nun die Möglichkeit, das Anwesen in der Herrnwaldstraße 16 (Flurstücke 79/81, 46/2 und 79/206) als Standort für einen Kindergarten zu nutzen. Das Grundstück liegt zentral innerhalb eines großen durchgrünten Wohngebietes am Fuße des Rombergs, weist eine Gesamtfläche von 3.422 m² auf und bietet damit viel potenzielle Spielfläche. Die Königsteiner Innenstadt ist ca. 600 m (Luftlinie) von diesem Standort entfernt. Das Grundstück ist mit einer Villa bebaut, welche den Kindergarten mit derzeit 75 Plätzen beherbergen soll. Das Anwesen steht nach Umbaumaßnahmen vergleichsweise kurzfristig zur Verfügung. Die Notwendigkeit, den Kindergarten übergangsweise in teuren Behelfsbauten unterzubringen, besteht nicht.

2. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 67

Derzeit ist das Anwesen Herrnwaldstraße 16 im Bebauungsplan K 67 „Herrnwaldstraße / Fuchstanzstraße" aus dem Jahr 2010 als reines Wohngebiet festgesetzt. „Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" werden gemäß der textlichen Festsetzungen in den als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes K67 ausgeschlossen.
Die Festsetzung steht damit dem Vorhaben der Umwandlung des Anwesens in einen Kindergarten entgegen. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Grundzüge der Planung K 67

Die Grundzüge der Planung des K 67 werden in der textlichen Begründung wie folgt dargestellt:

„Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet überwiegend bebaut. Alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und wird zur sinnvolleren Überplanung in Teilgebiete gegliedert.
Dabei werden die insgesamt 15 Teilgebiete des Geltungsbereichs zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 (2) BauNVO in „Reine Wohngebiete" (WR), „Allgemeine Wohngebiete" (WA) und „Besondere Wohngebiete" (WB) eingestuft.

Die Teilgebiete mit der Festsetzung als „Reines Wohngebiet" befinden sich im westlichen und nördlichen, sowie in zentraler Lage innerhalb des Geltungsbereichs. Teilgebiete des „Allgemeinen Wohngebiets" liegen am südlichen und östlichen Außenrand des Geltungsbereichs. Die beiden Teilgebiete mit der baulichen Nutzung eines „Besonderen Wohngebiets" befinden sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Zusätzlich zu Wohnnutzung sind in diesen Teilgebieten auch gewerbliche Nutzungen vorhanden, die in einem WR oder einem WA gemäß § 3 und 4 BauNVO unzulässig sind. Die vorhandenen

gewerblichen Nutzungen sind durch entsprechende Teilgebietsausweisungen für einen künftigen Bestand und eine Weiterentwicklung zu sichern. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist ungünstig, da hier der grundsätzliche Charakter eines Wohngebiets gefährdet wäre, in einem Mischgebiet wäre künftige Bebauung durch Büro- und Gewerbebetriebe in nicht dem ortstypischen Charakter entsprechenden Ausnutzungen zulässig. Durch die Ausweisung eines „Besonderen Wohngebietes" ist der Büro- und Gewerbebestand gesichert, aber in seiner Ausnutzung grundsätzlich nur im Bestand zulässig.

Des Weiteren liegt der östliche Teil des Geltungsbereichs an überörtlich bedeutenden Straßen. Dieser Teilbereich ist durch Verkehrslärm vorbelastet. In den Bereichen an der Limburger Straße mit der höchsten Vorbelastung ist es möglich, Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken durchzuführen. Auf Grund der vorhandenen Vorbelastung, der weiteren Beurteilung gemäß § 34 BauGB und der geplanten Bestandserhaltung (kein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Lärmquelle und keine zusätzliche Bebauung außerhalb des gemäß § 34 BauGB zulässigen) sind keine weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Im Wesentlichen geht es um bestandserhaltende Maßnahmen und Festsetzungen, die einer nicht gebietstypischen Entwicklung im Plangebiet entgegenstehen sollen.

Das Wohngebiet hat sich in seinen wesentlichen Strukturen nicht einheitlich entwickelt.

Eingeschossige Einfamilienwohnhausbereiche mit großzügigen Grundstücken prägen den Innenbereich des Gebiets. Mehrfamilienwohnhäuser sowie bauliche Verdichtungen bis GRZ 0,67 im Einzelfall und Gebäuden mit 2 bis 3 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss haben jedoch vereinzelt Grundlagen dafür geschaffen, dass weitere Verdichtungen in dieser Art und Weise nicht im Rahmen der Beurteilung des § 34 BauGB verhindert werden können. Insbesondere die nicht zu regelnde Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude mit den Möglichkeiten einer 2-, 3- bis 4-Familienwohnhausbebauungen, Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhausgruppen im Einfamilienwohnhausgebiet in offener Bauweise lassen Entwicklungen zu, die den bestehenden Gebietscharakter längerfristig verändern können.[...]"

Als Sicherunginstrumente für den Gebietscharakter gemäß Planungsziel werden anschließend die folgenden Festsetzungen genannt:

- Mindestgröße von Grundstücken
- Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
- GRZ
- Höhe der baulichen Anlagen
- Geschossigkeit bzw. Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise
- Festsetzungen über die Zulässigkeit von Brennstoffen
- Verweis auf die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau für die Teilgebiete, welche an die Limburger Straße (B 8) angrenzen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und Grundstücksfreiflächen

4. Zur allgemeinen Zulässigkeit von Kindergärten in Wohngebieten

Gemäß Baunutzungsverordnung sind Kindergärten in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. In reinen Wohngebieten sind sie seit 2013 ebenfalls unter der Einschränkung zulässig, dass sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Gemäß einschlägiger Literatur sind Kindergärten mit maximal 30 – 50 Plätzen auch in reinen Wohngebieten genehmigungsfähig.

Der zu errichtende Kindergarten mit derzeit 75 Plätzen ist demnach in allgemeinen Wohngebieten zulässig, in einem reinen Wohngebiet ist ein solches Vorhaben hingegen planungsrechtlich problematisch.

Als konfliktträchtig sind bei Kindertagesstätten in Wohngebieten der durch das Bringen und Holen der Kinder verursachte Verkehr und die damit verbundenen Geräuschemissionen zu bewerten. Die Geräusche spielender Kinder sind als allgemeine Lebensäußerung der Kinder anzusehen und nicht als Emission im Sinne einschlägiger Gesetze und Richtlinien zu betrachten oder zu bewerten (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

Grundsätzlich sind die Auswirkungen derartiger Planungen auf die umliegende Bebauung und die umliegend festgesetzten Baugebietstypen zu beachten und planerisch abzuarbeiten, vgl. § 15 BauNVO.

5. Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche

Die Fläche des Grundstücks Herrnwaldstraße 16 (Flurstücke 79/81, 46/2 und 79/206) wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten festgesetzt.

An dieser Stelle soll ausschließlich Baurecht für einen Kindergarten geschaffen werden. Mit dieser Festsetzung wird die planerische Intention der Ausweisung einer Kindergartenfläche klargestellt. Ein Baurecht für andere Einrichtungen, welche sich unmittelbar störend auf die Umgebung auswirken könnten, besteht somit nicht.

6. Weitere Festsetzungen

Die Anfahrt für Eltern und Besucher soll hauptsächlich über den Speckerhohlweg erfolgen. Dies wird durch eine Anordnung der Besucherstellplätze im südwestlichen Grundstücksteil erreicht.

Damit ist überwiegend das dort festgesetzte allgemeine Wohngebiet von den verkehrlichen und emissionsmäßigen Auswirkungen betroffen. Da Kindergärten in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, sind grundsätzlich auch die verkehrlichen Folgen durch die Bewohner eines allgemeinen Wohngebietes hinzunehmen.

Durch die Anordnung der Hol- und Bringstellplätze im Südwesten des Anwesens ist voraussichtlich lediglich das Gebäude „Speckerhohlweg 3“ und ggf. „Speckerhohlweg 10“ als Teil

eines reinen Wohngebietes des angrenzenden Bebauungsplanes K 59 „Rombergweg / Parkstraße“ durch den Hol- und Bringverkehr und dessen Auswirkungen direkt betroffen.

Die weiter nördlich an die Kindergartenparzelle angrenzenden Flächen sowie die nordwestlich und nordöstlich auf den jeweils anderen Straßenseiten gegenüberliegenden reinen Wohngebietsflächen der Bebauungspläne K 59 (Parkstraße 12) und K 67 (Fuchstanzstraße 40 und 42, Herrnwaldstraße 15 und 17) werden durch die zu bewertenden verkehrs- und lärmmäßigen Auswirkungen des Kindergartens voraussichtlich in geringfügiger Art und Weise tangiert. Die Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten wird für diese Bereiche als gebietsverträglich angesehen.

Mit der vorgesehenen verkehrlichen Anbindung werden die verkehrlichen Auswirkungen auf bestehende reine Wohngebiete minimiert.

Die zu erwartenden konfliktrelevanten Auswirkungen des Kindergartens werden derzeit im Zuge von Verkehrs- und Schallschutzgutachten untersucht, deren Ergebnisse im weiteren Verfahrensgang der Bebauungsplanänderung in die zur Offenlage vorgesehenen Entwürfe eingearbeitet werden. Aus den Gutachten werden sich möglicherweise weitere Festsetzungen ergeben.

7. Verträglichkeit mit den Grundzügen der Planung des K67:

Die Grundzüge der Planung des K67 bestehen in der Sicherung des Villengebietes und des Charakters des Wohngebietes und seiner Qualitäten. Durch geeignete Festsetzungen soll eine verdichtete Bebauung, z.B. mit Reihen- und Doppelhäusern, verhindert werden. Dies erfolgt laut Begründung durch eine Reihe dort genannter Festsetzungen. Aus der Begründung geht allerdings nicht hervor, weshalb für bestimmte Bereiche reines Wohnen mit den Modifizierungen nach §1 Abs 6 BauNVO als Art der Nutzung gewählt wurde. Die genannten Planungsziele sind auch mit geeigneten Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet umsetzbar. Die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete ergibt sich laut Begründung hingegen aus den dortigen Nutzungen teilweise mit Gewerbebetrieben.

Reine Wohngebiete zeichnen sich durch eine besonders schützenswerte Wohnruhe aus. Störungen sollen sich auf ein geringstmögliches Maß beschränken.

Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes K 67 ist eine Bewahrung der Wohnruhe allerdings kein Grundzug der Planung des K67, die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ erfolgte somit unabhängig vom Gebietscharakter. Die Grundzüge des Bebauungsplans werden gemäß Begründung mit den bereits vorgenannten Festsetzungen umgesetzt.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten mit derzeit 75 Kindergartenplätzen am Rand eines reinen Wohngebiets auf einer bisher als reines Wohngebiet festgesetzten Fläche, angrenzend an ein allgemeines Wohngebiet, tangiert somit nicht die Grundzüge der Planung. Ein Kindergarten wäre ohnehin im Bereich eines allgemeinen Wohngebiets zulässig. Der Charakter als weitläufiges, durchgrüntes Villengebiet bleibt unangetastet, einer unerwünschten Verdichtung der Wohnbebauung wird kein Vorschub geleistet. Das Plangebiet im Bereich Herrnwaldstraße und Fuchstanzstraße weist auch mit einem Kin-

dergarten am Standort Hernwaldstraße 16 eindeutig villenartigen Wohngebietscharakter auf. Dies wird durch die Beibehaltung weiterer Festsetzungen unterstützt, welche als relevant für die Grundzüge der Planung anzusehen sind.

Somit werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert. Die Planänderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.