



Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 72 „KTC“ südöstlich der L 3369/Ölmühlweg

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem

UMWELTBERICHT

05. Mai 2013

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Daniel Dombrowski
Dipl.-Geogr. Anja Klein
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A

Teil A

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanes	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
4.1	Regionalplanung/ Regionaler Flächennutzungsplan	4
4.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
4.3	Informelle Planungen	5
4.4	Landschaftsplanung	5
4.5	Schutzgebiete	5
4.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	6
4.7	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	6
5.	Planverfahren	6
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.	Grünflächen / Gewässer.....	9
8.	Erschließung	10
8.1	Verkehr	10
8.2	Ver- und Entsorgung	11
9.	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	11
10.	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	14

Teil B

Umweltbericht zum Bebauungsplan K 72 „KTC“ südöstlich der L 3369/Ölmühlweg, Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Teil A

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich des Siedlungsgebietes der Kernstadt Königstein im Taunus, unmittelbar südöstlich des Ölmühlwegs (L 3369). Sowohl nördlich der Landesstraße als auch westlich und südlich des Geländes schließen sich die großen und zusammenhängend bewaldeten Flächen des Sulzbacher Waldes an. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen, die teilweise mit Obstgehölzen bestanden sind.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Königstein, Flur 24, Flurstücke 24/4, 24/5, 24/6, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 25/1 und 30 tlw.. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,75 ha.

2. Bestand

Das Plangebiet umfasst neben einem Teilabschnitt der am östlichen Rand verlaufenden Wegeparzelle Flurstück 30 die Gebäude- und Freiflächen des „Kommunikations- und Trainings-Centers Königstein GmbH“ (KTC). Der nördliche Teil des Plangebietes wird von den baulichen Anlagen des Tagungshotels des KTC mit einem Gebäudekomplex aus mehreren zum Teil miteinander verbundenen Einzelgebäuden (Häuser 1 bis 6) in gestaffelter Höhe nebst zugehörigen Freianlagen und einzelnen künstlichen Wasserflächen und Brunnenanlagen eingenommen. Die Gebäude enthalten Hotelzimmer und Apartments, Tagungsräume, gastronomische Einrichtungen sowie einen Fitnessbereich. Den Gebäuden nördlich vorgelagert befinden sich neben dem Einfahrtsbereich zudem die Stellplätze des Centers. Nach Süden schließt sich eine großzügige und dicht eingegrünte Parkanlage an, die mit einzelnen Bäumen / Baumgruppen bestanden ist und in ihrer Mitte ein kleines Solitärgebäude (Teehaus) beherbergt. Im nördlichen Bereich liegen ein ehemaliger Tennisplatz, welcher mittlerweile saisonal als Standort für das für Festlichkeiten genutzte Festzelt dient, sowie ein Bouleplatz.

Das Gelände weist ein insgesamt bewegtes Relief auf und steigt von Süd/Südost nach Nord/Nordwest recht steil an.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände des „Kommunikations- und Trainings-Centers Königstein GmbH“ (KTC) ist die Aufhebung des Bebauungsplanes K 28 „Erholungsgebiet Woogtal“ aus dem Jahr 1964, der bisher für diesen Bereich galt. Dieser Bebauungsplan beinhaltete für das Grundstück des KTC die Festsetzung „Sanatorium“, die schon lange nicht mehr der in der Zwischenzeit vollzogenen Umnutzung entspricht. Bereits 1971 wurde in dem ehemaligen Sanatoriumsgebäude ein Ausbildungszentrum eingerichtet. Seitdem wurden immer wieder bauliche Erweiterungen in Form weiterer Häuser vorgenommen, die Seminar-, Konferenz- und Tagungsräume nebst Gästezimmern beherbergen.

Seit längerem besteht der Wunsch des Betreibers, die sich bereits seit Jahren abzeichnende Entwicklung weg von der reinen Ausbildungsstätte hin zu einem Hotelbetrieb mit Kongressangebot baurechtlich nach zu vollziehen.

Die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan K 28 ist seit dem 09.03.2013 rechtskräftig. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes K 28 fällt das Plangebiet dem Außenbereich zu und unterliegt nun den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Ziel der Stadt Königstein ist es, die städtebaulichen Belange des Plangebietes durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern. Dabei sollen die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert werden; eine Ausweitung der Kubatur sowie der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen soll nicht erfolgen. Auch ist eine Ausweitung der Gebäude in den Park auszuschließen.

Des Weiteren soll die Planung zum projektierten Neubau eines Erschließungsweges mit angelagerten 50 Stellplätzen im Osten des Plangebietes, für den am 19.02.2013 eine Baugenehmigung erteilt wurde, in den Bebauungsplan übernommen werden. Mit dieser Baumaßnahme soll Abhilfe für die seit längerem herrschende angespannte Parksituation geschaffen werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplanung/ Regionaler Flächennutzungsplan

Innerhalb des Ballungsraums Frankfurt-Rhein-Main, zu welchem auch die Flächen des Plangebietes zählen, wurden Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, genehmigt am 27.06.2011, bekannt gemacht am 17.10.2011). In der Hauptkarte dieses Regionalen Flächennutzungsplanes werden die Flächen im nördlichen bebauten Abschnitt als „Sonderbaufläche Bestand, Zweckbestimmung Bildung“ und im südlichen Abschnitt als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Zudem werden die südlichen Fläche mit den Signaturen eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ sowie eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ überlagert. Im äußersten Süden erfolgt des Weiteren die Darstellung eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“.

Laut Beikarte 1 wird das Plangebiet von der nachrichtlich übernommenen Darstellung eines Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes (Schutzzone III, IIIA, IIIB oder IV) überlagert. Östlich des Plangebietes grenzt ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH) als nachrichtliche Übernahme an. Ebenfalls als nachrichtliche Übernahme ist nördlich der L 3369 ein Bann- und Schutzwald gekennzeichnet.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet aktuell nicht vor. Es ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Der ursprünglich für das Plangebiet geltende Bebauungsplan K 28 „Erholungsgebiet Woogtal“ aus dem Jahr 1964 wurde aufgehoben. Die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan K 28 ist seit dem 09.03.2013 rechtskräftig.

4.3 Informelle Planungen

Informelle Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4.4 Landschaftsplanung

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes des Umlandverbands Frankfurt (UVF, 2000) werden die Flächen des Plangebietes im Norden als „Bebauter Bereich“ und im Süden als „Grünland“ dargestellt. In der Entwicklungskarte erfolgt für die bebauten Flächen im Norden ebenfalls die Darstellung „Siedlungsbereich“, der hier jedoch zudem als Bereich für die „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ gekennzeichnet wird. Der südliche Bereich des Plangebietes wird mit den Signaturen der Entwicklungsziele „Streuobst“ sowie „Biotopverbundgebiete mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ dargestellt. Zudem sind sie Teil eines großflächig zusammenhängenden Gebietes von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Unmittelbar östlich schließen sich die Flächen des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes „Rombachtal und Auf dem Bangert bei Königstein“ (DE 5816-309) an, welches insgesamt eine Fläche von rund 84 ha umfasst.

Die westlich des Plangebietes gelegenen Streuobstbestände sind als gesetzlich nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNATSchG geschütztes Biotop registriert. Zudem schließen sich hier die Flächen des gesetzlich geschützten Biotopkomplexes „Wald-Fließgewässer-Grünland-Komplex Burghain/Rombach bei Königstein“ an (HMUELV, 2013).

Die Flächen des Plangebietes befinden sich vollständig innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (ID 434-024). Der Hauptteil befindet sich dabei in der Zone III B des Schutzgebietes, die südlichen Flächen sind Teil der Zone III A.

In einem Umkreis von 2,0 km befinden sich keine weiteren relevanten Schutzgebiete oder -objekte.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altablagerungen bekannt.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im bisherigen Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird die Planung im sogenannten „Normalverfahren“, also mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Zwar wurde für das Plangebiet der obligatorische Umweltbericht erstellt, jedoch konnte in diesem Fall auf die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Ebene des Bebauungsplanes verzichtet werden, da sich die bauliche Eingriffswirkung lediglich auf die Schaffung zusätzlichen Parkraums entlang der Ostflanke beschränkt. Hierzu wurde bereits im Rahmen des sondierten Baugenehmigungsverfahrens eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet, und entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Form von Ersatz- und Ausgleichspflanzungen sowie von Geldleistungen festgelegt. Daher sind nur die wesentlichsten Maßnahmen mit flächenhafter Ausdehnung, wie die „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) in die Planzeichnung

aufgenommen worden. Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern jedoch, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege ausreichend gewahrt werden.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes wird entsprechend der Zielsetzung (vgl. Kap. 3) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Kongresszentrum“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt. Es wurde der Bereich als sonstiges Sondergebiet abgegrenzt, auf dem sich die baulichen Haupt- und Nebenanlagen des Kongress- und Tagungszentrums befinden. Dies schließt die insgesamt sechs Hotel-/Tagungsgebäude, das rein zu Wohnzwecken dienende Gebäude im Zufahrtsbereich (zwei WE), die Stellplätze und Tiefgarage sowie die Anlagen ein, die zu Freizeit Zwecken genutzt werden (künstliche Teich- und Brunnenanlage, Tennisplatz, Boule-Feld). Es gilt anzumerken, dass der ehemalige Tennisplatz derzeit zu einer gastronomischen Außenanlage umgestaltet wird.

Im Sinne der Bestandssicherung wurde ein spezifischer, auf die Erfordernisse des bestehenden Tagungs- und Kongresstourismus zugeschnittener Nutzungskatalog bestimmt, der den aktuellen und künftigen funktionalen Anforderungen des KTC Königstein Rechnung tragen soll. Demgemäß sind im SO allgemein zulässig:

- Bauliche Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste,
- Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Hotelzimmern, Apartments und Gästezimmern
- Seminar- und Tagungsräume
- Einrichtungen und Anlagen des gastronomischen Bedarfs,
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind
- Sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung.

Um die Tagungs- und Kongressfunktion des Sondergebietes nachhaltig zu sichern und um Missverständnisse bei der Interpretation der zulässigen Nutzungen auszuschließen wurden Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Video- und AutomatenSpielhallen, Wettbüros, Spielkasinos sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, für unzulässig erklärt. Sie sind als so genannte Negativfestsetzungen deklariert.

Die in das Woogbachtal übergehende Park- und Erholungsfläche im Süden des Plangebietes wird als „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“ ausgewiesen, um sie in ihrer aktuellen Funktion zu sichern. Die daraus resultierende Teilung des Plangebiets verfolgt das Ziel, dem besonderen ökologischen Wert der Fläche Rechnung zu tragen und eine südwärtsige Ausweitung der Bebauung sowie anderer mit dem Gebietscharakter einhergehender Nutzungen zu unterbinden. Die Nutzung der Flächen erfolgt somit konform mit den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes, dessen Flächenab-

grenzung mehr oder weniger scharf auf den hier vorliegenden 1:000 Maßstab übertragen wurde. Mit den im Zuge der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen sollen die allgemeine Zulässigkeit der bereits etablierten Nutzungen geregelt sowie umfangreiche bauliche Veränderungen der Anlage ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Planungsziele mit dem Bestandsschutz als Hauptparadigma gilt es hier vom heutigen Bestand auszugehen und diesen insoweit planungsrechtlich abzusichern, dass möglichst geringe Spielräume für baulich-funktionale Modifikationen entstehen. Sowohl die derzeit überbaute Fläche als auch das vorhandene Bauvolumen der bestehenden Hauptgebäude dürfen somit nicht ausgeweitet werden. Die Baugrenzen orientieren sich deshalb an den bestehenden Grenzen der Gebäude. Neben der Funktionssicherung soll mit den gewählten Festsetzungen ein Beitrag zum Erhalt der aufgelockerten Bebauung geleistet werden. Nicht zuletzt zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen ist eine weitere Versiegelung auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Insgesamt ist ein im Ergebnis rigider Bebauungsplan zur Wahrung des Gebietscharakters unumgänglich.

Zum Zwecke der Bestandssicherung ist die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO eng am Bestand orientiert. So liegt dem Sondergebiet eine Bebauungsdichte bzw. Grundflächenzahl von 0,23 zugrunde. Hier sind allerdings nur die insgesamt sieben Hauptgebäude des Sondergebietes subsumiert worden. Balkone, Terrassen und Loggien sind dabei Bestandteil der Flächen des Hauptgebäudes. Alle weiteren baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie die Grundflächen der vorhandenen und geplanten Stellplätze samt Zufahrtsbereichen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. die erdüberdeckten Flächen der Tiefgarage), aber auch künstliche Gewässer und teilversiegelte Schotterwege sind in die Überschreitungsregelung (bis 0,5) überführt worden. Da das Verhältnis von Nebenanlagen im Vergleich zu den Hauptanlagen relativ groß ist, wurde eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 zugelassen.

Ferner ist geregelt, dass Grillplätze und Biergärten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sofern sie für eine zweckdienliche Optimierung des gastronomischen und freizeitorientierten Angebotes erforderlich sind. Zu diesem Zwecke sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung der Freisitze/Terrassen, abweichend von den aktuellen Geländehöhen bis zu +/- 1,50 m allgemein zulässig, sofern sie einer adäquaten Ausschöpfung der Freizeit- und Erholungspotentiale dienlich sind.

Von diesen Ausnahmeregelungen unberührt bleiben allerdings die Stellplätze, die nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig sind. Um eine vollständige Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden, gilt gleichzeitig, dass die geplanten Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind (s. Baugenehmigung). Damit werden naturschutzfachliche Aspekte berücksichtigt. Im Übrigen soll diese Festsetzung die bereits vorhandenen Stellplätze legalisieren und keinen Erweiterungsspielraum für über die derzeitige Neukonzeption hinausgehende Stellplätze lassen. Ähnliches gilt für Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, die außerhalb der Baugrenzen und der für Tiefgaragen eingezeichneten Flächen unzulässig sind.

Im Hinblick auf den Bestandsschutz nehmen die festgesetzten Gebäudehöhen eine Sonderstellung ein. Hier muss der Status Quo zwingend erhalten bleiben.

In diesem Zusammenhang sind die Gebäudehöhen wie folgt definiert:

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch notwendige untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen) kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um max. 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Oberkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m über NN).

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Während im Zuge völliger Neuplanungen Baugrenzen den Zweck erfüllen, ein zusammenhängendes Baufenster derart festzulegen, dass ausreichend Flexibilität für eine künftige Bebauung besteht, sollen im Zuge der hier beabsichtigten Bestandssicherung möglichst geringe Spielräume entstehen. Insofern sind im Bebauungsplan lediglich die Gebäudekanten des heutigen Bestandes nachempfunden worden.

Ferner gilt, dass untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Vorsprünge oder Feuerleitern, die max. ein Drittel der Wandlänge ausmachen, eingeschossig sind und max. eine Tiefe von einem Meter haben) die Baugrenze überschreiten dürfen, sofern die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine bauliche Nutzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit gilt, dass abgesehen vom bestehenden Teehäusschen als Solitärgebäude, keine weiteren baulichen Veränderungen im Sinne des § 14 BauNVO vorgenommen werden dürfen. Die ökologischen Belange sind daher auf dieser Fläche als vordergründig zu betrachten.

7. Grünflächen / Gewässer

Gegenstand der im Vorfeld getroffenen Zielformulierung bildete unter anderem eine nachhaltige Sicherung der sich nach Süden hin öffnenden und extensiv bewirtschafteten Grünfläche, die insgesamt einen parkähnlichen Charakter aufweist und nach Westen und Süden von den üppig bewaldeten Flächen des Sulzbacher Waldes sowie nach Osten durch das FFH-Gebiet Rombachtal und „Auf dem Bangert“ begrenzt wird.

Der südliche Teil des Plangebietes ist nach Maßgabe des Regionalen Flächennutzungsplans (2011) als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Ferner ist die von Bebauung weitgehend freigehaltene Fläche als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ deklariert und im Bebauungsplan entsprechend als „Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ möglichst flächentreu aufgenommen worden. Auf diese Weise wird dem ökologischen Wert der Fläche nachhaltig Rechnung getragen, ohne in die Eigentumsverhältnisse einzugreifen.

Im Zuge der vorgenommenen bauleitplanerischen Sicherung soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ausgeschlossen werden. Zwar wird die bestehende Bebauung in Form des zentral gelegenen und gastronomisch genutzten Teehauses planungsrechtlich legalisiert, allerdings sollen weitere bauliche Entwicklungen jedweder Art unterbunden werden.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die Erreichbarkeit des peripher und relativ isoliert gelegenen Plangebietes wird über den Ölmühlweg (L3369) sichergestellt. Die zwischen Ruppertshain und Königstein verlaufende West-Ost Tangente findet im Osten von Königstein Anschluss an die B8, die eine gute Anschlussmöglichkeit an die Kerngebiete des Frankfurter Ballungsraumes gewährleistet.

Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) gilt in einem Streifen von 20 m entlang des befestigten Fahrbahnrandes der L 3324 ein Bauverbot, dem sich eine 20 m breite Baubeschränkungszone anschließt, in der bauliche Anlagen einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Gleiche Zulässigkeitsbedingungen gelten für Werbeanlagen. Die Grenzen dieser Zonen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Da dieser Umstand jedoch in den letzten Dekaden nicht berücksichtigt wurde und die entsprechenden Bereiche bereits weiträumig einer baulichen Nutzung zugeführt worden sind, sollen lediglich in Zukunft die Zulässigkeitsbedingungen bspw. für Werbeanlagen dahingehend geprüft werden.

Was die ÖPNV-Erreichbarkeit anbelangt, so weist die isolierte Lage jedoch entscheidende Nachteile auf. So steht der 15-minütigen Pkw-Anreise ab dem Autobahnkreuz Bad Homburg bzw. ab Niedernhausen eine mindestens 70-minütige Fahrzeit mit Öffentlichen Verkehrsmitteln ab Frankfurt Hauptbahnhof entgegen. Diesen Nachteil nehmen viele der Gäste nicht an, zumal der Transport des mitgeführten Gepäcks sowie des Tagungsmaterials mit dem ÖPNV schwer zu bewältigen ist.

Aufgrund der seit einigen Jahren äußerst angespannten Parkierungssituation auf dem Gesamtareal, die auf den geringen ÖPNV-Anteil am Modal Split zurückzuführen ist, und mangelnder Alternativen zur Erweiterung bestehender Parkplätze haben sich die Planungsträger für eine neue Erschließungsachse mit darin integrierten 45 neuen Stellplätzen (Parkstreifen) entlang der östlichen Grundstücksgrenze ausgesprochen, womit die Stellplätze planerisch zu einem wesentlichen Teil dem öffentlichen Raum angehören. Ein entsprechender Bauantrag wurde am 19. Februar 2013 genehmigt.

Grundlage hierzu bildet zunächst eine von den beauftragten Landschaftsarchitekten

Sommerlad-Haase-Kuhli erarbeitete Parkraumuntersuchung, die sich auf insgesamt fünf Varianten stützte. Das Planungsbüro, welches bereits seit den 80er Jahren in die gebietsbezogenen Planungsprozesse eingebunden ist, wurde dazu aufgefordert, eine aus Naturschutzsicht verträgliche Parkplatzlösung zu entwickeln, die gleichzeitig dem Bedürfnis des Bauherrn nach einer optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche entspricht.

Als optimale Fläche zum Ausbau der Parkplätze wurde eine den städtischen Feldweg im Osten begleitende Anordnung gefunden, da eine Inanspruchnahme der zentraler gelegenen Flächen auf dem Grundstück mit erheblich größeren Eingriffen bei gleichzeitig hohen Einbußen in der erzielbaren Parkraumkapazität verbunden sind und die Vorzugsvariante über die bestehende Zufahrt angebinden werden kann.

Im Detail umfasst die Vorzugsvariante den Ausbau des heutigen Feldweges zu einem 4,20m breiten Erschließungsweg, der die Parkplätze in Schrägaufstellung anbindet. Am Ende des Erschließungsweges befindet sich ein Wendehammer für PKW, der aufgrund der Schrägaufstellung zum Wenden benötigt wird.

Um den Versiegelungsgrad auf das notwendigste Maß zu beschränken, sollen die Oberflächen des Parkplatzes mit Hilfe von Rasenpflastern mit breiten Fugen befestigt werden.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Da mit der Planung keine wesentlichen baulichen Eingriffe einhergehen, bleibt der Ist-Zustand im Bereich Ver- und Entsorgung unberührt.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

9. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Folgenden werden die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse zusammenfassend beschrieben. Die aktuellen Biotoptypen werden im Bestandsplan des landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus wird eine Bilanzierung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben. Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht.

Eine Erhebung der vorhandenen Biotopausstattung erfolgte durch Begehungen im August 2013. Auf Grundlage der Kartierungsergebnisse wurde anschließend eine Potenzialabschätzung zur Tierwelt durch das BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN vorgenommen.

- **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft**

Für das Schutzgut Boden weist das Plangebiet insgesamt keine herausragenden oder für den Naturhaushalt überdurchschnittlich bedeutsamen Funktionen auf. Herausragend schutzwürdige Böden stehen im Plangebiet zusammenfassend nicht an. Der Boden entspricht überwiegend den im Naturraum weit verbreiteten Bodentypen mit insgesamt mittlerer Bedeutung. So sind hier überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden vorherrschend, weshalb hier die Forstwirtschaft gegenüber der Landwirtschaft dominiert. Darüber hinaus ist der nördliche Teil des Plangebietes aufgrund der Bebauung und Versiegelung bereits starken anthropogenen Überprägungen unterworfen. Als sog. anthropomorphe Böden weisen sie keine natürliche Horizontabfolge mehr auf und/oder sind infolge von Umlagerungen bzw. Schadstoffeinträgen stark verändert.

Zwar befinden sich im Plangebiet keine natürlichen Oberflächengewässer, allerdings liegt das Areal zu vollem Umfang innerhalb des mit Verordnung vom 11.04.1980 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stollen-Quellen-Schürfung „Rombach Hangquelle“ der Stadt Königstein. Auf diese Weise kommt dem Gebiet eine relativ hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu.

Lediglich die entlang der Ostflanke des Plangebietes neu anzulegende Parkfläche und der damit verbundene Ausbau des Feldweges stellen einen Eingriff in den Boden-Wasser-Komplex dar. Hierzu wurden jedoch bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Vorkehrungen zur Eingriffsminimierung getroffen. So sollen Rasengittersteine mit breiten Fugen auch weiterhin eine nahezu ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers gewährleisten und einer Abnahme der Grundwasserneubildungsrate oder einem Anstieg des Oberflächenabflusses entgegenwirken.

Die Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt mittels einer Ersatzzahlung in Höhe von 14.834 €.

- **Landschaftsbild, Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter**

Während der nördliche Abschnitt des Plangebietes durch die vorhandenen Funktionalbauten der 70er Jahre gekennzeichnet ist, weist der südliche, hangabwärtige Abschnitt eine landschaftlich-parkartige Prägung auf. Insgesamt zeichnen sich, sowohl der Norden als auch der Süden, durch eine starke Durchgrünung mit Gehölzen aus, die in den Randbereichen in die großen zusammenhängenden Waldflächen übergeht. Es fehlen jedoch weitreichende Sichtbeziehungen, sodass dem Plangebiet in diesem Segment eine eher mittlere Bedeutung zukommt.

Aufgrund der hier vorgenommenen Bestandssicherung, die über die derzeitige Nutzung des Geländes hinaus keine weiteren baulichen Überprägungen und größere funktionale Veränderungen zulässt, bedarf es keiner Prognosen hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Lediglich die entlang der Ostflanke des Plangebietes neu anzulegende Parkfläche und der damit verbundene Ausbau des Feldweges stellen einen Eingriff relativ geringen Umfangs dar. Hierzu wurden jedoch bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Vorkehrungen zur Eingriffsminimierung getroffen, wie beispielsweise mittels Hydropor-Rasenpflastern, die eine weitere Durchlässigkeit erlauben. Zur naturschutzfachlichen Kompensation der tatsächlichen minimalen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ist die Herstellung einer Hecke aus heimischen Sträuchern (mindestens 2 m Wuchshöhe) entlang der Ostgrenze vorgesehen, die einen ökologisch wertigen Übergangsaum in Richtung der angrenzenden FFH-Gebiete im Bereich des Rombachtales bilden soll.

Insgesamt werden im Zuge der Bestandssicherung und den damit verbundenen restriktiven Festsetzungen im Bebauungsplan eher Beiträge zur Wahrung der landschaftsbezogenen Erholungseignung des Gebietes geleistet.

- **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Die Lebensraumfunktionen der Flächen des Plangebietes werden auch in Zukunft weiter bestehen bleiben, da im Bebauungsplan keine über die derzeitigen baulichen Nutzungen hinaus gehenden bauliche Überprägung von Flächen bzw. eine von der derzeitigen Art der baulichen Nutzung abweichende zugelassen wird. Somit bleiben sämtliche Habitatstrukturen in ihrer jetzigen Ausprägung und Charakteristik erhalten.

Bedingt durch die Festsetzung des südlichen Plangebietes als private Grünfläche und die damit einhergehende Einschränkung baulich-funktionaler Veränderungen werden weitergehende Beiträge zum Artenschutz geleistet.

- **Artenschutz**

Da keine baulichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden, wird das Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Die mit der Herstellung der östlich gelegenen Parkplätze einhergehenden Eingriffswirkungen hinsichtlich der Tierwelt fanden bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung. Entsprechende Maßnahmenvorschläge wie Pflanzgebote und Eingrünungen wurden ebenfalls auf Ebene der Genehmigungsplanung abgehandelt. Laut Nebenbestimmung zur Baugenehmigung (Schreiben vom 19.02.2013) sind als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Lebensräumen im Bereich der zu rodenden Gehölze in der Umgebung des Bauvorhabens zwei Großraumnisthilfen sowie zwei Fledermausganzzahresquartiere anzubringen.

Im Bereich der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist zur Einbindung des Baugebietes in die angrenzende Landschaft, die Herstellung von Hecken- und Gehölzstrukturen aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Davon betroffen ist die etwa 2,0 m breite Übergangszone östlich des auszubauenden Erschließungsweges.

Die Unterbrechung der Parkplatzreihe entlang der Ostflanke erfolgt durch Baumscheiden, die zum Teil die Bestandsbäume oder Neupflanzungen aufnehmen. Die Pflanzinseln oder -streifen sind im Abstand von vier Parkplätzen mit standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen (s. Baugenehmigung).

Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche

Darüber hinaus wurden weitere Vorkerhungen zur Eingriffsminimierung in Form von Festsetzungen hinsichtlich der Materialbeschaffenheit getroffen. So sollen Materialien wie

Hydropor-Rasenpflaster und grobporiger Beton größeren Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit entgegenwirken.

• **Kompensationsmaßnahmen**

Der entlang der Ostflanke neu entstehende Parkplatz repräsentiert den einzigen baulichen Eingriff im Plangebiet. Bereits im Rahmen des hierfür erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt, in deren Zuge festgelegt wurde, dass das hierdurch entstehende Defizit in Höhe von 42.382 Biotopwertpunkten (BWP) über eine Ersatzzahlung in Höhe von 14.834 € auszugleichen ist.

Darüber hinaus ist plangebietsintern entlang der Ostflanke ein 2 m schmaler Streifen mit Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. So ist für die aus der Parkraumkonzeption resultierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ein Ausgleich in Form einer Heckenpflanzung aus einheimischen Gewächsen mit mindestens 2 m Wuchshöhe zu erbringen. Dies mit dem Ziel einen ökologisch wertigen Übergangssaum in Richtung der angrenzenden FFH-Gebiete im Bereich des Rombachtales zu schaffen.

Näheres ist dem Umweltbericht sowie den, der erteilten Parkplatz-Baugenehmigung zugrunde liegenden Unterlagen zu entnehmen.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 4,75 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Sondergebiet (§11)		3,10
<i>davon überbaubar (inklusive zulässige Überschreitung der GRZ)</i>	0,73	
<i>davon anzurechnende Nebenanlagen (TGa)</i>	0,15	
<i>davon anzurechnende Nebenanlagen (St)</i>	0,35	
Straßenverkehrsfläche		0,13
Private Grünfläche		1,50
<i>davon überbaubar</i>	0,004	
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün		0,02
<i>davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	0,02	
Gesamtfläche		4,75

Königstein/Aßlar, 06.05.2014

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner

geprüft: 15.05.2014,

D. Dembrowski