

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. S 12 "B 455 / Wiesbadener Straße"

Planstand: 31.10.2011

<u>Inhalt</u>

1	Ver	anlassung und Planziel	3	
2	Räu	Räumlicher Geltungsbereich		
3	Reg	jionaler Flächennutzungsplan	6	
4	Fes	tsetzungen	7	
	4.1	Art der baulichen Nutzung	7	
		4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	7	
		4.1.2 Sondergebiet	7	
	4.2	Maß der baulichen Nutzung	12	
		4.2.1 Grundflächenzahl	12	
		4.2.2 Geschossflächenzahl	13	
		4.2.3 Gebäudehöhen	13	
	4.3	Bauweise / Grundstücksfreiflächen	14	
5	Ver	kehrserzeugung und Verkehrsflächen / ruhender Verkehr	14	
6	lmn	nissionsschutz	15	
	6.1	Schallschutz	16	
7	Ges	staltungssatzung	17	
	7.1	Einfriedungen und Stützmauern	18	
	7.2	Begrünungen	18	
8	Umweltprüfung			
	8.1	Allgemeines	18	
	8.2	Biotop- und Nutzungstypen	19	
	8.3	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiet	19	
		8.3.1 Natura 2000	19	
9	Wasserwirtschaftliche Belange			
	9.1	Wasserversorgung	20	
	9.2	Trinkwasserschutzgebiet	20	
	9.3	Abwasser	20	
		9.3.1 Bodenversiegelung	20	
	9.4	Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer	21	
10	Stä	dtebauliche Vorkalkulation	21	
44	Doo	lanardnung	24	

1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Königstein im Taunus ist ein heilklimatischer Kurort im Hochtaunuskreis in Hessen und liegt an den waldreichen Hängen des Taunus am Rande der Stadtregion Frankfurt im Rhein-Main-Gebiet. Seit der Gebietsreform 1972 ist Schneidhain der Stadt Königstein im Taunus zugehörig.

Schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde "ein freundliches Dörfchen mit etwa 350 Einwohnern" namens Schneidhain als Wohnstandort beworben, es sollte aber noch 50 Jahre dauern, bis die geplante Bebauung realisiert wurde. Heute zählt Schneidhain rd. 3000 Einwohner. Schneidhain besitzt ein reges Vereinsleben, dass sich auch in der Sportbegeisterung der Einwohner darstellt.

Im Jahre 1930 wurde der Fußballclub FC Blau-Weiß ins Leben gerufen, welcher 1950 den ersten Sportplatz "Am Ziegelheck" von der Gemeinde Schneidhain zur Verfügung gestellt bekam. 1961 entschloss man sich, das Gelände als Bauland zu verwerten und siedelte den neuen Sportplatz in dem "sumpfigen und ewig feuchten Gebiet in der Braubach" an. 1967 wurde der Sportplatz eingeweiht und galt als Aushängeschild für Schneidhain und seinen Sport. ²

Ursprünglich in Randlage angesiedelt und auf nicht als Bauland geeignet zu scheinendem Grund untergebracht, wurde das Sportgelände im Laufe der folgenden Jahrzehente von der wachsenden Gemeinde Schneidhain in deren Innenbereich mit einbezogen. Zunächst entstand die Siedlung östlich des Plangebietes, dann die Siedlung westlich "Am Erdbeerstein".³

Die Stadt Königstein plant im Sinne der sportlichen Betätigung den Standort der Sportstätten zu verlagern. Zum Zwecke der Refinanzierung des neuen Sportgeländes südlich der Wiesbadener Straße hat die Stadt Königstein zusammen mit einem Projektentwickler Entwürfe zur Überplanung des Sportgeländes in Schneidhain erarbeitet. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und einem ergänzenden Lebensmittelmarkt wird dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet und einem Defizit im Bezug auf die Grundversorgung des Stadtteils Schneidhain Rechnung getragen.

Die bestehenden Sportanlagen und der Spielplatz werden verlagert. Für die neu zu errichtenden Sportanlagen wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch die Aufstellung des Bebauungsplanes S 13 "Sportplatz Schneidhain" beschlossen.

Auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes des Vorhabenträgers gelangen Wohnbauflächen und ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zur Ausweisung.

Der vorhandene Sportplatz ist aufgrund des Schutzanspruches der umgebenden Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich eher kritisch zu beurteilen. Die im Kontext mit dem umgebenden Wohnen ungünstige Lage der Sportstätten wird zum Anlass genommen diese zu verlagern, um die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen die den Lückenschluss zur umgebenden Bebauung bildet. Der bestehende Spielplatz wird dem nördlich gelegenen Schul- und Kindergartencampus zugeordnet.

Planziel des Bebauungsplanes "Wiesbadener Straße" ist die Ausweisung des bisherigen Ascheplatzes und der angrenzenden Flächen zwischen Wiesbadener Straße und Rossertstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie angrenzend an die Bundesstraße B 455 eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung für einen stadtteilbezogenen Lebensmittelnahversorger. Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes "Wiesbadener Straße" ist die Verlegung des Sportplatzes auf eine im Regionalen Flächennutzungsplan hierfür vorgesehene Fläche anschließend an die gewerbliche Bebauung südlich der Wiesbadener Straße.

-

http://www.schneidhain.com/ Das freundliche Dörfchen" von Beate Großmann-Hofmann

² Aus: "Platzeinweihung und Fußballwoche in Schneidhain", 1. FC Blau-Weiß 1930, 1967 (Stadt Königstein)

³ Stadt Königstein

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt entsprechend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sowie zwei Allgemeine Wohngebiete fest. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nummer 1 sollen Doppel- und Einzelhäuser zur Ausweisung gelangen, während entlang der Wiesbadener Straße Mehrfamilienhäuser geplant sind.

Im Ergebnis hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein in ihrer Sitzung am 27.01.2011 die Aufstellung der Bebauungspläne S 12 "B 455 / Wiesbadener Straße" und S 13 "Sportplatz Schneidhain" beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Abb. 1: städtebaulicher Entwurf (Quelle: Ten Brinke)



2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 12 "B 455 / Wiesbadener Straße" umfasst in der Gemarkung Schneidhain, Flur 6 die Flurstücke 22/5, 118/2 tlw., 118/3 tlw., 119/7 tlw., 119/8 tlw., 119/9 tlw., 119/11, 119/12, 119/13 tlw., 258/1 tlw. Und 258/2 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung / Kindergarten / Grundschule / Heinrich-Dorn-Halle

Osten: Wohnbebauung

Süden: Bundesstraße 455 / Gewerbe

Westen: Wohnbebauung

Ein Bebauungsplan existiert für das nachfolgend dargestellte Gebiet bisher nicht, ebenso nicht für das Gebiet östlich; der Bebauungsplan für die Siedlung westlich, "Am Erdbeerstein", befindet sich in Aufhebung.



Abb. 2: Luftbild - genordet, ohne Maßstab (Quelle: hessenviewer.de)

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S 12 "B455 / Wiesbadener Straße" liegt eine Fläche von insgesamt rd. 2,4 ha.

Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regional Flächennutzungsplan, RegFNP stellt das Plangebiet in der Gemeindekarte für die Stadt Königstein als "Wohnbaufläche, geplant" und "Gemischte Bauflächen, geplant" dar. Nördlich schließt mit Kindergarten und Schule eine "Fläche für den Gemeinbedarf" an, südlich liegt die Bundesstraße B 455, östlich und westlich ist "Wohnbaufläche, bestand" zur Darstellung gebracht worden.

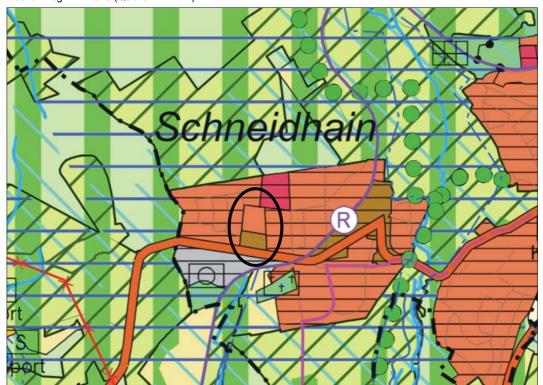


Abb. 3: RegFNP 2010 (Quelle: PVFRM)

Der Planstandort ist zwar nicht als Einzelhandelsstandort gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehen. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann gem. Z 3.4.3-2 RegFNP aber für einen Lebensmittelvollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Da der geplante Markt auch eine Nahversorgerfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete entfalten wird, ist das Planvorhaben grundsätzlich mit den Vorgaben des RegFNP vereinbar; weiterführend sei hier auf die Ausführungen in Kap. 4.1.1 verwiesen.

Auf die Ausweisung von Mischbauflächen wird zugunsten von Wohnbebauung verzichtet, da hier das Bestreben einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang hat. Die Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe (Handel) gestattet aber die Annahme des Entwickeltseins.

3 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 aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung und ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO welches in zwei Gebiete unterteilt ist, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem auf der Fläche der jetzigen Sportanlagen geplanten Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6renden Handwerksbetriebe,
- Räume, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- · Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen f
 ür Verwaltungen,
- · Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ein Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Stadtgrundriss nicht erforderlich.

3.1.2 Sondergebiet

Zur Versorgung der umliegenden Stadtbereiche wird mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Es handelt sich hierbei um das Ergebnis gesetzgeberischer Maßnahmen, veranlasst durch die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe in den 1960er und frühen 1970er Jahren. So wurde bereits mit der 2. Änderungsverordnung zur BauNVO 1977 erstmals eine entsprechende Geschossflächenregelung eingeführt. Zugrunde gelegt wurde eine Geschossfläche von 1.500 m². Mit der 3. Änderungsverordnung wurde 1986 eine Reduzierung auf 1.200 m² vorgenommen, die auch in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 noch Bestand hat. Das Bundesverwaltungsgericht konkretisiert die Regelung in zwei Grundsatzentscheidungen von 1987 dahingehend, dass das Merkmal der Großflächigkeit im Wesentlichen von der Verkaufsfläche abhängt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb lag danach vor, wenn eine Verkaufsfläche von nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 m² erreicht wird. In seiner Entscheidung vom 24.11.2005 gelangt das Bundesverwaltungsgericht in Fortführung der bisherigen Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen ist, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet.

Seit 2005 ist die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel sowohl bei den Betriebsformen als auch den Verkaufsflächen fortgeschritten. Der Regionale Flächennutzungsplan trägt dieser Entwicklung insoweit Rechnung, als er erst bei Verkaufsflächen von mehr als 1.200 m² beim Discounter und 2.000 m² beim Vollsortimenter die Erforderlichkeit eines Abweichungsverfahrens gemäß den Bestimmungen des Hess. Landesplanungsgesetzes für prüfungsrelevant erachtet.

Für den Planstandort an der Wiesbadener Straße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² für Lebensmittel und Getränke zulässig ist. Randsortimente, wie z.B. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika und Zeitschriften dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Zugelassen wird zudem ferner ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 100 m². Hierdurch wird einerseits klargestellt, dass die Fläche mit Tischen und Stühlen zum Verzehr der zuvor erworbenen Backwaren nicht fälschlicherweise auf die zulässige Verkaufsfläche angerechnet wird. Gleichzeitig wird aber die Größe des Backshops, der bei Neubauvorhaben im Eingangsbereich so angeordnet wird, dass er zeitlich unabhängig von einem Lebensmittelmarkt geöffnet werden kann, begrenzt.

3.1.2.1 Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

§ 11 Abs. 3 BauNVO beinhaltet auch den Auftrag, die von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zumindest potenziell ausgehenden Auswirkungen zu untersuchen. Es handelt sich hierbei insbesondere um schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

3.1.2.1.1 Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Bei Einzelhandelsvorhaben als potenzielle Emittenten anzusprechen sind jeweils der Kundenverkehr, der Andienverkehr, Kühlaggregate und Schne-

ckenverdichter. Diese wurden untersucht, die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in Kapitel 6.1 erörtert.

3.1.2.1.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Hier sind die Auswirkungen auf den fließenden und den ruhenden Verkehr angesprochen. Neben dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist auch von Bedeutung, inwieweit die Wohnsituation in der Nachbarschaft durch den zu erwartenden Verkehr beeinträchtigt wird. Für die Kunden- und Lieferfahrzeuge muss ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen.

Nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Königstein im Taunus vom 23.06.2008 sind bei Läden ab 600 m² Verkaufsfläche je 15 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ein vorhabeninduzierter zusätzlicher Parkdruck auf die benachbarten Straßen ist damit nicht zu besorgen. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr wird über die Bundesstraße abgewickelt, benachbarte Wohnstraßen bleiben unberührt.

Der für Lieferfahrzeuge erforderliche Raum wird ebenfalls innerhalb des Sondergebietes zur Verfügung gestellt.

3.1.2.1.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich kann beispielsweise beeinträchtigt werden, wenn durch eine übermäßige Kaufkraftkonzentration an einem Standort und daraus direkt oder indirekt bewirkte Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet werden kann.

Der Stadtteil Schneidhain verfügt aktuell über keine eigene Nahversorgung mehr. Durch die Ausweisung eines entsprechend gewidmeten Sondergebietes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Dessen Einzugsbereich umfasst den Stadtteil Schneidhain mit seinen knapp 3.000 Einwohnern.

Der Hochtaunuskreis ist der Landkreis mit der höchsten Kaufkraft in Deutschland. Königstein nimmt dabei einen Spitzenplatz ein⁴. Die Kaufkraftkennziffern je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt lagen im Jahr 2011 bei

Hochtaunuskreis 145,2Königstein i.Ts. 191,1

Diese Angaben finden ihre Bestätigung bei der Betrachtung der Haushalts-Nettoeinkommen. 87,75% der Haushalte in Königstein verfügen über ein Nettoeinkommen von mehr als 4.000 Euro. Im Hochtaunuskreis sind es nur 56,37% der Haushalte.

-

⁴ 2009 lt. IHK (Quelle: <u>www.königstein.de</u>, Abruf am 13.09.2011)

Die sortimentsbezogene Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel liegt It. Gfk bundesweit aktuell bei 2.037 €/a und Einwohner. Der Referenzwert für Königstein liegt über 2.800 €/a und Einwohner. Kaufkraft bedeutet aber nicht, dass die genannten Beträge auch tatsächlich verausgabt werden.

Auch nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wendete jeder Bundesbürger im Jahr 2009 für Nahrungs- und Genussmittel zwar über 2.000 Euro auf⁶. Von diesem Betrag abzuziehen sind aber die beim Lebensmittelhandwerk, bei Fachgeschäften, bei nicht organisierten Lebensmitteleinzelhändlern, bei Direktvermarkter usw. verausgabten Beträge. Der Umsatz des vorliegend beachtlichen institutionellen Lebensmitteleinzelhandels muss damit hinter den vom Statistischen Bundessamt genannten Betrag zurückbleiben. Er liegt bei rund 1.541 €/a und Einwohner⁶.

Unterstellt, dass die sortimentsbezogene Kaufkraft der Einwohner von Schneidhain dem Durchschnitt aller Königsteiner entspricht, stehen zur Verausgabung im institutionellen Lebensmitteleinzelhandel liegt damit bei rd. 3.000 Einwohner x 1.541 €/a = 4.623.000 €/a zur Verfügung. Aufgrund der realistischerweise anzunehmenden mehrseitigen Orientierung der Einwohner von Schneidhain werden hier nur 50% zur Anrechnung gebracht. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von

rd. 2,3 Mio. €/a.

Für das Planvorhaben setzt der Bebauungsplan eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² für Lebensmittel und Getränke fest. Hiervon entfallen je nach Anbieter 800-900 m² auf Lebensmittel und 300-400 m² auf Getränke. Bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten unterstellt würde ein Lebensmittelsupermarkt an dem Planstandort in der Wiesbadener Straße einen Jahresumsatz von 3,5 bis 3,8 Mio. € aufweisen. Die Differenz zu der realistischerweise zu erreichenden Bindungsquote beträgt damit rd. 1,2 bis 1,5 Mio. €. Diese Rahmenbedingungen führen zu der Annahme, dass der Planstandort entweder durch einen der kleineren Discounter oder einen auf Frische- und Convinienceprodukte konzentrierten Citymarkt der drei im Ballungsraum FrankfurtRheinMain anwesenden Lebensmittelvollsortimenter belegt werden wird. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche wird voraussichtlich von keinem der potenziell an dem Standort interessierten Anbieter ausgeschöpft werden.

Für die vorliegende Fragestellung wesentlich ist, dass mit dem Vollzug des Bebauungsplanes die Nahversorgung der Bevölkerung des Königsteiner Stadtteils Schneidhain wiederhergestellt wird. Wesentlich ist ferner, dass die durch das Planvorhaben generierte Umsatzumverteilung gegenüber bestehenden Märkten voraussichtlich keinen der städtebaulich schutzwürdigen Wettbewerber existenziell gefährden wird. Unter der Annahme, dass bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ein Betreiber feststeht, wird die vorstehende These in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes überprüft werden können.

Planungsbüro Holger Fischer 10/11

⁵ Quelle: (<u>www.destatis.de</u>) Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Abruf 23.12.2010, eigene Berechnung.

⁶ EHI Retail Institute Köln für das Jahr 2009 <u>www.handelsdaten.de</u>, Abruf 23.12.2010

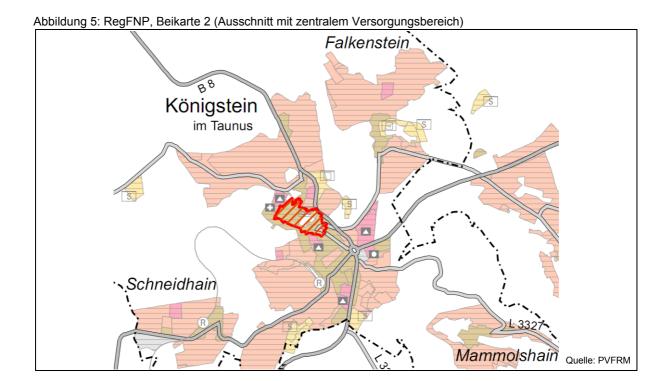
3.1.2.1.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Das Bundesverwaltungsgericht hat sich erstmals in seiner Entscheidung vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 im Zusammenhang mit einem Vorhaben nach § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Begrifflichkeit beschäftigt und hierzu ausgeführt:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden. (...)

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Königstein umfasst gemäß dem Abgrenzungsvorschlag des Regionalen Flächennutzungsplanes im Wesentlichen die Quartiere beidseits der früheren Ortsdurchfahrt im Zuge der B 8, d.h. der Frankfurter Straße, der Hauptstraße und der Kirchstraße. Einbezogen sind die Adelheidstraße, die Klosterstraße und die Georg-Pingler-Straße.



Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich 3 der 4 in der Kernstadt ansässigen Lebensmittelmärkte. Je nach Sortimentsschwerpunkt eines möglichen Betreibers ist auch von unterschiedlichen Betroffenheiten der im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Königstein ansässigen Lebensmittelmärkte auszugehen. Unter Berücksichtigung der insgesamt nur unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung des Mittelzentrums wird auch eine Vielzahl dispers im Raum verteilter Wettbewerber von der Umsatzumverteilung betroffen sein. Gerade diese Verteilung gestattet aber die Annahme,

dass die Umsatzumverteilung bei keinem der Wettbewerber die allgemeinen als kritisch bewertete 10%-Grenze erreichen oder gar überschreiten wird.

3.1.2.1.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Solche Auswirkungen kommen bei einem sich nach Lage, Umfang und Größe nicht in die Umgebungsbebauung einfügenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht. Sie können beispielsweise darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch die Anlage des Vorhabens gestört wird. Das gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

In Körnigkeit und Nutzung fügt sich die städtebauliche Entwurfsplanung in die Umgebung ein und trägt auch der Lage an der südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße Rechnung, indem die Nutzung von Süd nach Nord gestaffelt ist: zunächst ist der geplante Lebensmittelmarkt und eine intensivere Wohnnutzung vorgesehen, gefolgt von sich dem umgebenden Bestand in der Kubatur anpassenden Einfamilienhäusern. Von Wohnbebauung umgeben, die zum Bestand überleitet, bildet das Sondegebiet durch seine Nutzung ein verbindendes Element zwischen dem vorhanden und geplanten Wohnen und der gewerblichen Nutzung südlich der Wiesbadener Straße. Verkehrlich soll die Wohnbebauung über die Straße "Am Erdbeerstein" und in deren Verlauf über die vorhandene Kreuzung "Wiesbadener Straße (B 455) / Am Erdbeerstein" erschlossen werden. Der Lebensmittelmarkt soll unabhängig hiervon eine direkte Anbindung an die B 455 erhalten.

Kulturdenkmäler und denkmalgeschützte Gesamtanlagen befinden sich weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch in dessen näherer Umgebung.

3.1.2.1.6 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und entsprechend in die Abwägung einzustellen. Auswirkungen, die geeignet wer, dem Bebauungsplan entgegengehalten zu werden, sind nicht zu erwarten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt, die angeben, wie viele Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Hinzu kommt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nummer 1 wird zudem die Hausform festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Das für den geplanten Lebensmittelmarkt zur Ausweisung gelangende Sondergebiet erhält eine Grundflächenzahl von GRZ=0,6 die für Gebäude üblicher Größe ausreichend bemessen ist. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden, um dem Bedarf an Kundenstellplätzen Rechnung zu tragen.

Für das WA1 wird die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 festgesetzt, was der zulässigen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Bau NVO entspricht.

Um eine erhöhte Dichte der Bebauung zu ermöglichen wird im WA2 Grundflächenzahl auf GRZ = 0,6 festgesetzt. Diese Erhöhung der GRZ hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung und trägt dazu bei, dass die Baufelder entlang der Bundesstraße eine besondere städtebauliche Betonung erfahren, die im Entwurf des Vorhabenträgers ein wesentliches Element darstellt.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind regelmäßig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50%, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von den vorgenannten Grenzen abgewichen werden, wenn

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens gerechnet werden muss oder
- 2. die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) korrespondiert bei allen drei Baugebieten mit der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind und die zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen. Diese können der gem. der GFZ zulässigen Geschossfläche zuaddiert werden, um die Nutzung von Dach- und Kellergeschossen in dem nach Landesbauordnung zulässigen Umfang zu ermöglichen.

3.2.3 Gebäudehöhen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird auch durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO₂₀₁₁ definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in den Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenseite des Gebäudes zurückgesetztes oberstes (Staffel)Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe von dreiviertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion, gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. einer geneigten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden überwiegend zweigeschossigen Bebauung und wird auf Z = II in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Zusätzlich werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und die Kubaturen auch in ihrer Höhenentwicklung der Umgebung anzupassen. Die zulässige Sockelhöhe der Wohngebäude darf maximal 0,4 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße betragen. Die Erschließungsstraßen werden in Ost-West-Richtung in das Gelände modelliert; die Höhe über NN entspricht dem jeweiligen Schneidungspunkt mit der Straße "Am Erdbeerstein".

Innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} kann die Zahl des zulässigen Vollgeschosse auf Z = I reduziert werden, was der bei der ausgewiesenen Nutzung üblichen Höhenentwicklung entspricht. Um die Höhenentwicklung des Gebäudes zu begrenzen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximal Höhe der auf der Baulinie zu errichtenden Gebäudeaußenwand von 8,5 m zwischen Oberkante Erdgeschossrohboden bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika festgesetzt.

3.3 Bauweise / Grundstücksfreiflächen

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Länge der genannten Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Um den Hang hinauf ein aufgelockert bebautes Quartier zu erhalten werden im WA1 die Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Für das Sondergebiet ergibt sich die Bauweise aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} gelangt parallel zur nördlichen und zur westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auch eine Baulinie zum Einsatz, auf die zu bauen ist. Die Notwendigkeit der Baulinie begründet sich aus der ergänzenden Funktion der hierauf aufzubauenden Außenwand als Schallschirm gegenüber der benachbarten Wohnbebauung.

Auf den Grundstücksfreiflächen sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt. Dies dient neben der ökologischen Wertsteigerung auch der Durchgrünung und der Gliederung des Gebietes und der optischen Trennung der Erschließungsstraßen / Stellplatzflächen von den Gartenbereichen wodurch der privaten Charakter der Gärten unterstützt wird.

4 Verkehrserzeugung und Verkehrsflächen / ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers wird weiterhin über den Knotenpunkt der Bundesstraße 455 (Wiesbadener Straße) / Am Erdbeerstein erfolgen, wobei der Lebensmittelmarkt direkt von der Wiesbadener Straße aus erreicht werden kann. Um die verkehrliche Erschließung des geplanten Sportplatzes am Ortsrand sowie der geplanten Wohnbebauung und der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu sichern, muss ein Leistungsfähigkeitsnachweis der vorhandenen Kreuzung Wiesbadener Straße (B 455) / Am Erdbeerstein erbracht werden. Aus diesem Grund wurde zu Überprüfung der gesicherten Erschließung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollte die verkehrliche Erschließung der über den Bebauungsplan "Am Erdbeerstein" geplanten Wohn- und Sondergebiete überprüft und der geplante Anbindungsknotenpunkt dimensioniert werden. Hierzu wurden zunächst die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert

und die künftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt. Unter Hinzunahme der ermittelten Neuverkehrsfahrten infolge der neuen Wohngebiete, des geplanten Lebensmittelmarktes sowie durch die Verlegung des Sportplatz-Areals in den Bereich südlich der Wiesbadener Straße (B 455) konnten die bemessungsrelevanten Prognose-Belastungen 2025 abgeleitet werden. Diese stellten die Grundlage für den Nachweis der Leistungsfähigkeit sowohl des vorhanden Knotenpunktes "B 455 / Am Erdbeerstein" (KP-1) als auch der geplanten Anbindung "Lebensmittelmarkt" an die B 455

(KP-A). Die Ergebnisse zeigen, dass beide Knotenpunkte in der vorhandenen (KP-1) bzw. der geplanten Ausbauform (KP-A) auch in Zukunft die Verkehrsmengen in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können. Gemäß der Berechnungen nach HBS 2001 ist in beiden Fällen auch 2025 noch eine "sehr gute" bis "gute" Verkehrsqualität (QSV = A bzw. B) zu erwarten. Die maximalen mittleren Wartezeiten liegen im Bereich von 10 - 15 Sekunden. Die Dimensionierung der geplanten Marktanbindung ergibt einen Ausbau des Knotenpunktes mit einem Aufstellbereich (Typ 3 nach RAS-K-1 - "offene Linksabbiegespur"). Die erforderliche Aufweitung erfolgt auf der nördlichen Fahrbahnseite, d.h. in Richtung Plangebiet. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung der Vorhaben durch den Bebauungsplan "Am Erdbeerstein" auch im Prognosejahr 2025 gesichert ist."

Die für den Markt erforderliche Linksabbiegerspur ist im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten.

Die über die Bundesstraße B 455 erfolgende Haupterschließung mündet in die Straße Am Erdbeerstein. Entlang dieser Straße wird ein Fußweg installiert um die fußläufige Erreichbarkeit des Quartiers zu gewährleisten. Die Baufelder des WA2 werden nicht direkt über die Wiesbadener Straße, sondern über die Straßen Am Erdbeerstein und Am Hohlberg, bzw. über die Straße In der Brauchbach erschlossen. Von der bestehenden Wendeanlage der Straße In der Brauchbach führt ein öffentlicher Fuß- und Radweg durch das Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nummer 2 hindurch. Die Innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes mit der laufenden Nummer 1 erfolgt über Stichstraßen mit Wendeanlagen die als verkehrsberuhigte öffentliche Bereiche bzw. als Privatstraße ausgebildet werden. Nördlich der verkehrsberuhigten Bereiche sind gemeinschaftliche Stellplätze angeordnet, die den ruhenden Verkehr aufnehmen und bündeln.

Gemeinschaftsstellplätze bzw. -Garagen finden sich auch im Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nummer 2. Hier sind diese jeweils östlich und westlich den Gebäuden zugeordnet. Aufgrund der angestrebten Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus und dem Bestreben einer hohen Flächenausnutzung ist in dem Baufenster des Allgemeinen Wohngebietes mit der laufenden Nummer 2 unterhalb der südlichsten Planstraße eine Tiefgarage vorgesehen und die notwendige Anzahl an Stellplätzen herstellen zu können.

Die Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sind östlich des Baufenster unterzubringen und durch eine Schallschutzwand von der angrenzenden Wohnbebauung getrennt.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Planungsbüro Holger Fischer 10/11

_

IMB-Plan: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Am Erdbeerstein", Stand: August 2011

5.1 Schallschutz

Im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung im Süden des Plangebietes wurde aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen jedoch eigens eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse in die Bauplanung einfließen werden. Zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen tragen insbesondere nachfolgend aufgeführte Festlegungen des Bebauungsplans bei: Das eingeschossige Marktgebäude wird im westlichen Teil des Sondergebietes platziert und wirkt mithin als Schallschutz für die westlich benachbarten Wohnnutzungen. Die auf der Baulinie zu errichtende westliche Gebäudeaußenwand darf mit Ausnahme eines Notausganges keine Fenster und Türen aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Fenster und Fenstertüren, die der Belüftung und Belichtung von Sozialräumen dienen. Die Fahrwege von Kundenparkplätzen sind zur Minimierung von Fahrgeräuschen mit einer Asphaltoberfläche oder scharfkantigem, fasenfreiem Pflaster zu versehen.

Zusammenfassend wird im Folgenden aus dem Schallschutzgutachten zitiert:

"Die schalltechnischen Untersuchungen ermitteln durch Prognoseberechnungen die Geräuschimmissionsbelastung, die aus den Betriebsabläufen des geplanten Einkaufsmarktes in der Sonderbaufläche auf die angrenzenden WA-Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes einwirken. Die Berechnungen basieren auf der Ermittlung eines marktgenerierten Verkehrsaufkommens der hierzu gefertigten Verkehrsuntersuchung /1 / mit 850 Pkw-Kunden/d, entsprechend ca. 1.700 Fahrbewegungen durch Kunden von/zur Parkfläche.

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass in Höhe der unmittelbar angrenzenden WA-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete -tags 55 dB(A)-nicht erreicht werden kann.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) im Verlauf des Kunden-Parkplatzes in nördlicher Richtung mit einer Bauhöhe von h≈ 2,5 m über Niveau Kunden-Parkplatz und östlich h≈ 4 m über Niveau Kunden-Parkplatz werden zur Einhaltung des Richtwertes erforderlich.

In westlicher Richtung erzielt der geplante Baukörper des Einkaufsmarktes eine ausreichende Abschirmung der Geräuschimmissionen aus dem Kunden-Parkplatz/Anlieferungsverkehr, sodass hier ohne zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes erreicht werden kann.

Zusätzlich werden organisatorische Schallschutzmaßnahmen durch Beschränkung der Öffnungszeiten des Marktes erforderlich. So kann Anlieferungsverkehr/Parkierungsvorgänge auf dem Kunden-Parkplatz nach 22.00 Uhr / vor 06.00 Uhr und somit planungsrechtlich im "Nachtzeitraum" der TA Lärm nicht durchgeführt werden, da hierbei der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) nicht eingehalten werden kann.

Technische Einrichtungen des Marktes, die Geräuschimmissionen an der Fassade/über Dach erzeugen (Ventilatoren / Verflüssiger von Kühlgeräten, etc.) sind in ihrer Schallleistung so zu beschränken, dass hierbei in Höhe der nächstgelegenen Bebauung ein Planwert von ≤ 34 dB(A) zur Nachtzeit erreicht wird. Aufgrund weiterer gewerblicher Geräuschimmissionen zur Nachtzeit wird die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes erforderlich, sodass durch die TGA des Marktes nur noch ein Immissionsbeitrag erzeugt wird, der dem "Irrelevanzkriterium" der TA Lärm entspricht [Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB(A)].

Die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenraum der Wiesbadener Straße führt in Höhe der ersten Baureihe der geplanten Wohnbebauung zu Geräuschbelastungen an der Fassade in der Größenordnung von

tags 61 - 64 dB(A) nachts 53 - 56 dB(A)

Schallschutzmaßnahmen im Verlauf der Grundstücksgrenze (Schallschutzwände) erzielen bei Berücksichtigung noch städtebaulich vertretbarer Bauhöhen (hier berücksichtigt h≈ 2 m über Niveau Straße) Pegelreduzierungen in Abhängigkeit der Geschosse von bis -2 dB(A). Für Bezugsaufpunkte in Erdgeschossen/Wohnaußenbereiche kann hierdurch die Geräuschimmissionsbelastung zur Tageszeit unter den Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (hier hilfsweise herangezogen zur Definition der Grenze "schädlicher Umwelteinwirkungen" gegenüber Straßenverkehrsgeräuschen) - 59 dB(A) - reduziert werden. Für Obergeschosse ist die Einhaltung des Richtwertes nicht mehr sichergestellt, sodass hier ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Fensteranlagen) vorzusehen sind. Für die Dimensionierungsberechnungen der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt die Einstufung der Fassaden der Gebäude der ersten Baureihe in den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109. Der erforderliche passive Schallschutz kann dann in Abhängigkeit der jeweiligen Raumnutzung anhand der aktuellen Grundrissgestaltungen nach dem Verfahren der DIN 4109 ermittelt werden.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich -abgetrennt durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Wiesbadener Straße, gewerblich genutzte Flächen.

Die hieraus resultierenden Geräuschimmissionen wurden nach allgemeinen Planungsansätzen für Gewerbegebietsflächen der DIN 18005 sowie - konkretisierend für den Transportbetrieb der Firma Donathberechnet. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass hieraus in Höhe der nächstgelegenen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes zur Tageszeit auftreten. Für die Nachtzeit resultieren aus den mitgeteilten Fahrbewegungen (eine Lkw-Abfahrt oder Ankunft während der "lautesten Nachtstunde") ebenfalls keine Richtwertüberschreitungen. Spitzenpegel, die die Anforderungen der TA Lärm überschreiten [20 dB(A) über den Immissionsrichtwert der Nachtzeit] sind nicht zu prognostizieren.

Im Hinblick auf die Geräuschbelastung der ersten Baureihe in der Nachbarschaft des Kunden-Parkplatzes sowie des öffentlichen Straßenraumes und -gegenüber Lkw-Fahrbewegungen auf der Betriebsfläche des Transportunternehmens Donath- sollte erwogen werden, den Siedlungsbereich der ersten Baureihe nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet zu entwickeln." ⁸

Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung sind in die Planungen eingeflossen. Dem Hinweis, den Siedlungsbereich parallel der Bundesstraße als Mischgebiet zu entwickeln wird nicht gefolgt. Ziel ist hier die Nachverdichtung im Innenbereich durch Wohnnutzung.

6 Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen, Stützmauern und Begrünungsmaßnahmen.

Planungsbüro Holger Fischer 10/11

⁸ GSA, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan S 12, 05.09.2011

6.1 Einfriedungen und Stützmauern

Die Einfriedungen werden für die Baugrundstücke sowohl der Wohngebiete als auch des Sondergebietes SO_{LEH} sowohl hinsichtlich der Gestaltung als auch hinsichtlich der zulässigen Höhe begrenzt, um hier den offenen Charakter zu gewährleisten. Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabgitter bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Die Topografie gibt Anlass, eine Festsetzung zu dem Erscheinungsbild von Stützmauern zu treffen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig, die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Empfohlen werden Natursteinmauern und Gabionenwände.

6.2 Begrünungen

Mit Ausnahme der der Belichtung dienenden Dachflächenfenster sind die Dachflächen des im Sondegebiet zulässigen Lebensmittelmarktes mit einheimischen Gräsern und Wildkräutern zu begrünen. Dies dient zum einen der optischen Einpassung des Gebäudes für die hangseitig darüber liegende Wohnbebauung, andererseits sind begrünte Dachflächen durch ihre Fähigkeit zur Wasserspeicherung und -abgabe wichtige Bestandteile der Regenwasserbewirtschaftung. Für alle Teilbaugebiete wird zudem die Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der baulich nicht genutzten Flächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

7 Umweltprüfung

7.1 Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und im Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Artenschutzes sind gleichwohl zu würdigen. Zudem ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder wenn der Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.

Die Bestandsaufnahmen als Grundlage für den Umweltbericht sind abgeschlossen, der Umweltbericht wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen deren Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

7.2 Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden erfasst und bewertet. Erkenntnisse, die dem Planvorhaben entgegengehalten werden könnten, wurden hierbei nicht vorgefunden.

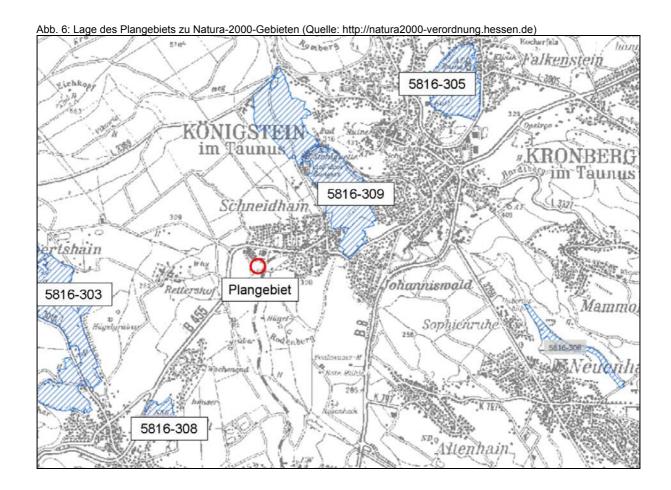
7.3 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiet

7.3.1 Natura 2000

Da das Plangebiet weder Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) noch eines Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) ist und auch nicht im Einwirkungsbereich eines solchen liegt, sind erhebliche Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten (vgl. Abb.6).

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind:

- das FFH-Gebiet Nr. 5816-303 Krebsbachtal bei Ruppertshain in ca. 1,8 km westlicher Entfernung
- das FFH-Gebiet Nr. 5816-308 NSG Kickelbach bei Fischbach in ca. 1,7 km südwestlicher Entfernung sowie
- das FFH-Gebiet Nr. 5816-309 Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein in rund 0,6-0,8 km nordöstlicher Entfernung vom Plangebiet



8 Wasserwirtschaftliche Belange

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

8.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die integrierte Lage des Plangebietes gesichert. Das gebietsinterne Wassernetz wird komplett neu verlegt. Die Ingenieurleistungen werden von dem beauftragten Büro mit den fachtechnischen Abteilungen der Stadtwerke Königstein unmittelbar abgestimmt.

8.2 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen "Braubach I-V" der Stadt Kelkheim, Main-Taunus-Kreis. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 StAnz. 11/2003 S. 1167 sind zu beachten.

8.3 Abwasser

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauplanungsrechtliche Grundlage für einen Lebensmittelmarkt sowie Wohnbebauung zu schaffen. Die Abwasserentsorgung im Trennsystem wird geprüft; ggf. wird ein ausreichen dimensioniertes Regenrückhaltebecken unterirdisch am Rand des Plangebietes angeordnet. Für das Planebiet muss daher die Abwasserentsorgung überprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt werden.

8.3.1 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan S 12 trifft hierzu keine besonderen Festsetzungen, denn es besteht unter Hinweis auf die "Satzung der Stadt Königstein i. 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" für die Bauleitplanung kein Festsetzungsbedarf. 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 hier ein Dissens mit den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung besteht, obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Hierauf ist zu verweisen.

8.4 Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Der Bebauungsplan berührt kein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet. Durch das Plangebiet führt der bereits verrohrte Braubach. Dieser wird im Zuge der Geländeangleichungen in den geplanten Gehweg der Straße "Am Erdbeerstein" verlegt.

9 Städtebauliche Vorkalkulation

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

10 Bodenordnung

aufgestellt:

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich	

aufgestellt: