

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 21.06.2021

Drucksachen-Nr.: 168/2021

Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“

- I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- III. Sonstige Änderungen und Ergänzungen
- IV. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ohne Anregungen

I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

Netzdienste RheinMain

Solmsstraße 38

60486 Frankfurt

E-Mail vom 13.11 2020

Eingang am 13. November 2020

In dem Schreiben wird auf den Umgang mit den bereits vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen und besonders auf die Gas-Hochdruckleitung in der Sodener Straße hingewiesen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der zum Erhalt festgesetzte Baum Nr. 17 (Birke) auf dem Hausanschluss des Anwesens Am Kaltenborn 3 steht. Es wird gebeten den Baum nicht zum Erhalt festzusetzen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D 11 wird entsprechend erweitert.

Die festgesetzte Birke wird ebenfalls aus den Festsetzungen gestrichen. Da es sich bei dem Grundstück um städtisches Eigentum handelt und die Birke unter die Baumschutzsatzung fällt, kann auch hierüber eine Nachpflanzung geregelt werden. Die Nachpflanzung muss dann an geeigneter Stelle erfolgen.

Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Freitag, 13. November 2020 08:45
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, K78 "Gewerbegebiet am Kreisel"

Sehr geehrte Frau Wentzell,

auf Ihre Anfrage

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 07.11.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“ der Stadt Königstein grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Hinweise:

Die Gas-Hochdruckleitung liegt im Bereich der Sodener Straße ca. 2,5 außerhalb des B-Plans.

Sie ist nicht direkt betroffen, jedoch sollte bei Arbeiten im Nahbereich rechtzeitig die Fremdbaustellenkontrolle der NRM informiert werden (Herr Scheibinger, Tel.: 069/ 213- 81563; Email: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de).

Bei der Durchgrünung des Gebietes sowie bei allen Tiefbauarbeiten, sind die Erdgasanschlüsse zu berücksichtigen. Der Baum Pos17 ist auf dem Hausanschluss der Liegenschaft Am Kalten Born 3 gepflanzt. Dieser Baum kann nicht bestehen bleiben, da die Versorgung gefährdet ist. Sollte der Baum bestehen bleiben, bitten wir um Beauftragung zur Umlegung dieses Hausanschlusses.

Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an

Frau Susanne Litz
069 213-26259
s.litz@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Kai Runge

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Sachgebietsleiter Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon 069/ 213-8 18 82
Mobil 0151/ 61 08 48 32
E-Mail k.runge@nrm-netzdienste.de
Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss,
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung, Postfach 1941, 61289 Bad
Homburg v.d. Höhe

Schreiben vom 10.11.2020

Eingang am 12.November 2020

Der Fachbereich Ländlicher Raum sieht den Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Geltungsbereiches in der Begründung mit 24 ha angegeben ist. Es wird um entsprechende Überprüfung gebeten, da von einer Größe von 2,4 ha ausgegangen wird.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den Entwurf des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende, zum Erhalt festgesetzte Grünstreifen, im Naturschutzregister des Landes Hessen als Teil eines gesetzlich geschützten Biotopkomplexes dargestellt ist. Daher sollte in diesem Bereich nochmal gesondert auf die DIN 18920 verwiesen werden.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist daraufhin, dass die Nutzungsbegrenzungslinien zwischen den einzelnen Teilbereichen nicht eindeutig sind und dadurch nicht klar ist, welche Festsetzungen (GRZ, GFZ etc.) innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf gelten.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass die unter D 8 genannten Immissionsschutzrichtwerte nicht explizit genannt werden müssen, sondern das es ausreicht, auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen hinzuweisen.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz gibt an, dass keine weiteren Altlasten bekannt seien. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die unter D 7 genannten Versickerungsanlagen insoweit nicht korrekt sind, da es sich bei Teichen nicht um Versickerungsanlagen handelt. Grundsätzlich ist die Versickerung nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig und diese erteilt der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises. Es wird gebeten, die Wasserschutzgebiete unter D1 zu ergänzen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zum Fachbereich Ländlicher Raum:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Größe des Geltungsbereiches wurde nochmals überprüft und es wurde festgestellt, dass es Komma vergessen wurde. Die Größe des Geltungsbereiches wird auf 2,4 ha geändert.

Zum Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der angesprochene Gehölzstreifen wurde nochmals auf seine Lage hin überprüft und auch mit dem Natureg Viewer verglichen. Der Gehölzstreifen liegt eindeutig außerhalb des Plangebietes und befindet sich zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße.

Da es sich laut dem Natureg Viewer um ein Teil eines Biotopkomplexes handelt, wird zum

Schutz des Streifens eine 3,0 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der entsprechende Hinweis zum Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen wird unter D 14 aufgenommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zur besseren Verständlichkeit der Abgrenzung der Teilgebiete, wird an den Grenzen der Fläche für Gemeinbedarf eine Nutzungsabgrenzungslinie gezogen.

Es wurde bewusst auf eine Festsetzung hinsichtlich GRZ, GFZ in der Fläche für Gemeinbedarf verzichtet, um den zulässigen Nutzungen (Feuerwehr, Polizei etc.) bei Bedarf genügend Entwicklungspotenzial zur Verfügung zu stellen. Die Begründung wurde unter Punkt 3.2 entsprechend angepasst.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Der Anregung wird gefolgt.

Obwohl der Wunsch nach dem ausführlichen Hinweis ebenfalls von der unteren Immissionsschutzbehörde kam, wird der Hinweis D 7 entsprechend eingekürzt

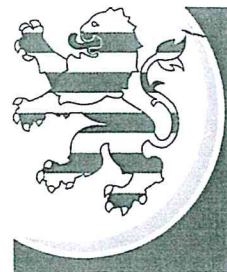
Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Hinweis zur Regenrückhaltung entfällt vollständig, da die Stadt Königstein im Taunus über eine Zisternensatzung Verfügung und diese gewichtiger ist, als ein Hinweis in einem Bebauungsplan.

Der Hinweis D 1 wird um das Wasserschutzgebiet erweitert.

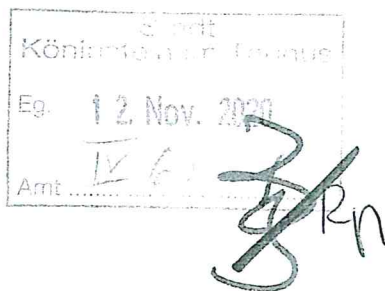
HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v. d. H.

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein



Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006
Fax: 06172 999-76-6006

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-312

10. November 2020

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“
Hier: Ihr Schreiben vom 05.10.2020 (eingegangen am 07.10.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Seitens des **Fachbereichs Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gemäß § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Aufgrund der städtebaulichen Weiterentwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“ notwendig geworden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zunächst die derzeit im Bestand vorhandene Bebauung gesichert werden. Zusätzlich sollen das Gewerbegebiet sowie der zentrenrelevante Einzelhandel gestärkt werden. Ein besonderes Augenmerk soll auf die fehlende Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets gelegt werden.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB, also im beschleunigten Verfahren, aufgestellt. Da das Plangebiet überwiegend bebaut und versiegelt ist, wird insofern keine separate Umweltprüfung erforderlich. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden somit ebenfalls nicht erforderlich.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird ein Teilbereich des Gebiets als „Gewerbegebiet, Bestand“, „Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, Bestand“ sowie als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Unter Punkt 2.1 *Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich* wird die Fläche des Geltungsbereichs mit rund 24 ha angegeben. Nach hiesiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass der räumliche Geltungsbereich rund 2,4 ha umfasst. Wir bitten um entsprechende Anpassung der Entwurfsunterlagen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sodass aus unserer Sicht keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz auf der Umsetzungsebene (Abriss-/Bauanträge) abzarbeiten ist.

Der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende und mit der Planung zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen ist im Naturschutzregister des Landes Hessen (Natureg Viewer) als Teil eines gesetzlich geschützten Biotopkomplexes dargestellt. Daraus ist zu schließen, dass es sich hierbei gegebenenfalls um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) handelt. So sollte insbesondere in diesem Bereich auf die Anwendung der DIN 18920 zum Schutz der Bäume geachtet werden.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Seitens der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** bestehen folgende Anmerkungen:

Die Nutzungsabgrenzungslinie ist zwischen den Bereichen 1 und 2 sowie 1 und 3 nicht eindeutig definiert. Dadurch ist nicht klar, welche Festsetzungen (GRZ/GFZ etc.) innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf gelten.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** gibt zum oben genannten Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Zu der Festsetzung - Teil D, Nr. 8.1 Immissionsrichtwerte:

Aus unserer Sicht müssen die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte in den Festsetzungen nicht explizit benannt werden. Das Verweisen auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen ist ausreichend. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ergeben sich dann aus dem genannten Beschluss in Verbindung mit der Gebietsausweisung.

Hinweis: Das Plangebiet ist nicht nur mit allgemeinen Wohngebieten umgeben.

Zu dem oben genannten Vorhaben gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab:

Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen.

Hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden.

Versickerung von Niederschlagswasser

In den Textfestsetzungen wird die Aussage getroffen, dass die Überläufe der Zisternen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden sollen, sondern Möglichkeiten der Versickerung (z. B. Teichanlagen) ausgenutzt werden.

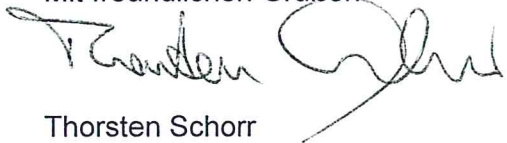
Teiche sind keine Versickerungsanlagen, sie dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Wasser. Versickerungsanlagen sind Versickerungsmulden, -rigolen und -schächte. Wir bitten dies im Bebauungsplan klarzustellen.

Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Regenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Kreisverwaltung des Hochtaunuskreises, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Wasserschutzgebiete

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan in der Zone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I bis III Am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus liegt. Der Bebauungsplan befindet sich des Weiteren in der Zone IIIB eines für die Brunnen II und III der Stadt Schwalbach im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets. Wir bitten dies im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

RP Darmstadt

Wilhelminenstraße 1-3

Wilhelminenhaus

64283 Darmstadt

E-Mail vom 11.11.2020

Eingang am 11. November 2020

In dem Schreiben wird dargelegt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, es wird aber darauf hingewiesen, dass in der Begründung im östlichen Teil des Plangebietes von einem Mischgebiet geschrieben wird, in der Plankarte allerdings ein Gewerbegebiet dargestellt ist. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass wenn es sich um ein Gewerbegebiet handelt, hier ein Abweichungstatbestand vom aus regionalplanerischer Sicht dargestellten „Vorranggebiet Siedlung“ vorliegt. Auch hinsichtlich des gewählten Planverfahrens § 13 a BauGB bestehen Bedenken hinsichtlich der Größe des Plangebietes.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind kein Landschaftsschutzgebiet und kein Natura-2000-Gebiet betroffen.

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden ist der Hinweis D 1 um das Wasserschutzgebiet WSG 434-028 zu ergänzen. Zudem sollte eine Wasserbedarfsermittlung mit Deckungsnachweis erfolgen.

Die Abteilung Bodenschutz weist auf eine weitere Altlastenfläche hin.

Aus Sicht der Abteilungen vorsorgenden Bodenschutzes, Oberflächengewässer und Abwasser bestehen keine Bedenken.

Die Abteilung Abfallwirtschaft weist auf ein Merkblatt hin.

Aus Sicht der Abteilungen Immissionsschutz und Bergaufsicht bestehen keine Bedenken.

Der Kampfmittelräumdienst wurde separat nochmal beteiligt. Die Auswertung hat ergeben, dass das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes liegt, es allerdings kein begründeter Verdacht vorliegt, das mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zurechnen ist. Auch eine mögliche Munitionsbelastung ist nicht bekannt. Sollte dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Regionalplanung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

In der Begründung unter 2.2 wird zwar ein Mischgebiet behandelt, allerdings beschreibt dieser Punkt den vorhandenen Regionalen Flächennutzungsplan.

Geplant ist im östlichen Teil des Plangebietes der städtische Betriebshof. Dieser ist nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsicht des Hochtaunuskreises am sinnvollsten in einem Gewerbegebiet verortet.

Nach Rücksprache mit der Regionalplanung wird Punkt 2.2 der Begründung um folgenden Satz ergänzt.

Die Fläche des neugeplanten Betriebshofes im Osten des Plangebietes ist mit 0,48 ha zu geringfügig um einen Abweichungstatbestand zu erwirken.

Die Größe des Plangebietes wird korrigiert und ist nunmehr 2,4 ha groß.

Die Begründung wurde unter Punkt 3.2 entsprechend angepasst.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D 1 wird entsprechend ergänzt. Unter Punkt 6.1 der Begründung wird eine Wasserbedarfsprognose erstellt.

Bodenschutz

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D 3 wird entsprechend ergänzt.

vorsorgenden Bodenschutzes

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oberflächengewässer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abfallwirtschaft

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird unter D 5 aufgenommen

Immissionsschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kampfmittelräumdienst

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D 10 wird entsprechend angepasst.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Königstein im Taunus
Postfach 14 40
61454 Königstein im Taunus

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/28-2020/1
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 07.10.2020
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum: 11. November 2020

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus Bebauungsplanentwurf Nr. K78 „Gewerbegebiet am Kreisel“ Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorgesehene Fläche (ca. 24 ha) liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gewerbegebiet, Bestand“, „Gemeinbedarf, Bestand“ und „Mischgebiet“. Dies entspricht der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ sowie „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Durch die Ausweisung der Gebiete als GE, SO Hilfeleistungszentrum und MI (wie in der Begründung dargelegt) ist die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB als erfüllt anzusehen. Es bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** somit keine Bedenken. Die Ausweisung in der Plankarte sieht im östlichen Teil des Plangebietes ebenfalls ein Gewerbegebiet vor. Da dies **nicht** mit der Begründung zum Bebauungsplan im Einklang steht, gehe ich davon aus, dass es sich hierbei um eine Fehldarstellung handelt. Vollständigkeitshalber weise ich darauf hin, dass die Ausweisung eines GE Gebietes in dieser Größenordnung in einem regionalplanerisch festgelegten „Vorranggebiet Siedlung“ einen Abweichungstatbestand darstellen würde.

Planungsrechtlicher Hinweis:

Hinsichtlich des zur Durchführung der Planung gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB erlaube ich mir den Hinweis, dass hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 13 a für das 24 ha große Plangebiet durchaus Zweifel aufkommen können. Aus Gründen der Rechtssicherheit weise ich deshalb darauf hin, dass die Anwendbarkeit des § 13a BauGB in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbar dargelegt werden sollte bzw. das zweistufige Verfahren zu wählen ist.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Aus Sicht der Abteilung **Arbeitsschutz und Umwelt** Wiesbaden teile ich Folgendes zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-028) für die Gewinnungsanlage Brunnen I-III am Schafhof der Stadt Kronberg im Taunus.

Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StaAnz: 27/86, S. 1381 ff) für die Gewinnungsanlage Brunnen I-III am Schafhof der Stadt Kronberg im Taunus ist zu beachten.

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Bereich des Bauvorhabens:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
434.005.020-000.068	Am Kaltenborn 1	Einzelhandel mit Kraftwagen
434.005.020-000.096	Mammolshainer Weg 1a	Tankstelle mit Waschhalle

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Status der Flächen: Anfangsverdacht. Die Bewertung erfolgt zum Zeitpunkt aktiver Betriebe.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es erfolgt keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.

Oberflächengewässer

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.

Abfallwirtschaft

Zum o. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass Bodenaushub unter das Abfallrecht fallen kann (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018))

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Klein-klimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

Polizeipräsidium Westhessen
-Abteilung Einsatz-
E 41- Polizeiliche Beratung
Städtebauliche Kriminalprävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden
Mail vom 11.11.2020
Eingang am 11. November 2020

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die vorhandenen Sichtachsen nicht durch Bäume verdeckt werden sollten und dass das Blattwerk erst bei 200 cm beginnen sollte.

Zudem sollten zur Gefahrenabwehr und zu Steigerung der Wehrhaftigkeit die neu zu pflanzenden Sträucher aus Dornensträuchern erfolgen. Auch sollte auf genug Abstand zwischen den Sträuchern und den Gebäuden sein, um eine gewisse bandfördernde Wirkung zu umgehen.

Der Hinweis auf die Nutzung von Bewegungsmelder unter D 7 wird begrüßt.

Zudem wird nochmal auf die Beratungsstelle der Polizei zur Einbruchsprävention hingewiesen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Die Artenliste der Sträucher wird um einheimische Dornensträucher ergänzt. Da es sich um eine Auswahlliste handelt, sind natürlich auch andere einheimische Sträucher Arten zulässig.

Auf die Einbruchsprävention wird unter D 15 nochmals hingewiesen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- K 1538-2021
Ihr Zeichen:	Herr Kai Prokasky
Ihre Nachricht vom:	11.03.2021
Ihr Ansprechpartner:	Alexander Majunke
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	16.03.2021

Königstein im Taunus, "Gewerbegebiet am Kreisel"

**Bauleitplanung; Bebauungsplan K 78
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Magistrat der Stadt
Königstein im Taunus
Herr Prokasky

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Dienststelle: E 41 - Polizeiliche Beratung
Dienstort: 65187 Wiesbaden, Konrad-Adenauer-Ring 51
Bearbeiter/in: Anders, PHK
Telefon: (06 11) 3 45-1610
E-Mail: beratungsstelle.ppwh@polizei.hessen.de
Datum: 11.11.2020

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel" – Einschätzung hinsichtlich städtebaulicher Kriminalprävention

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Grundstückseinfriedungen

Die planerische Festsetzung der Einfriedungen bis zur einer Höhe von 1,5m ist empfehlenswert. Bei den vorhandenen Bäumen beginnt das Blattwerk größtenteils erst ab 200cm, was fortgesetzt werden soll. Freie Sichtachsen stärken das subjektive Sicherheitsgefühl und die soziale Kontrolle. Hauptwege sollten in der Hauptnutzungszeit gut ausgeleuchtet werden. Durch freie Sichtachsen und entsprechender Beleuchtung zwischen den Hauptwegen und den Gebäuden, wird das Sicherheitsgefühl der Nutzer gestärkt.

Für Neuanpflanzungen für den hinteren Bereich zur B 455 wären laut der Artenliste heimische Dornsträucher zur Steigerung der Wehrhaftigkeit empfehlenswert. Einige Straucharten (Eingriffeliger oder Zweigriffeliger Weißdorn) sind Brandfördernd. Auf einen ausreichenden Abstand zu Gebäuden sollte geachtet werden. Besonders an den systemrelevanten Liegenschaften der Polizei und Feuerwehr ist es empfehlenswert.

Lichtemission

Der Vorzug des Einsatzes von Bewegungsmeldern wird begrüßt, um das Entdeckungsrisiko eines Täters zu erhöhen.

Einbruchprävention

Wir als Beratungsstelle der Polizei bieten auch jedem Neuerwerber und Planungsarchitekten die kostenlose Neubau- Umbauplanberatung zur Einbruchprävention an.

Mit freundlichen Grüßen
Frank Anders, Polizeihauptkommissar