

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

M 13.1 „Oberstraße / Vorderstraße“ 1. Änderung



BEGRÜNDUNG, Stand: 07.02.2022

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Plangebiet	5
4. Bestandssituation	7
5. Städtebauliche Ziele	7
6. Städtebauliche / Verkehrsplanerische Konzeption	7
7. Rechtsgrundlagen und andere Planungen.....	7
8. Planungsverfahren	9
9. Festsetzungen.....	9
9.1 Maß der baulichen Nutzung, Baufenster, Höhe	9
a) Grundflächenzahl	9
b) Baugrenzen.....	9
c) Bauweise.....	9
d) Höhen	10
9.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
9.3 Verkehrsflächen	10
9.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
9.5 Gestalterische Festsetzungen nach HBO	10
9.6 Wasserwirtschaftlichen Belange	11
9.6.1 Wasserversorgung	11
a) Trinkwasser.....	11
b) Löschwasser	11
9.6.2 Entsorgung.....	12
a) Äußere Erschließung.....	12
b) Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung ...	12
c) Innere Erschließung	12
9.7 Wasserschutzgebiete	13
9.8 Oberflächengewässer.....	13
10. Altlasten / Altablagerungen:	13
11. Denkmalschutz	14
12. Anlagen	15
12.1 Landschaftspflegerischer Beitrag.....	15
12.1.1 Dachbegrünung	15
12.1.2 Landschaftsplan	17

1. Ausgangslage

Der südöstlich der Kernstadt Königstein gelegene Stadtteil Mammolshain entstand vermutlich Anfang des 11. Jahrhunderts als Rodungssiedlung am Südhang des Hardtberges am Rande des Taunus und weist einen dörflichen Charakter auf.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für den zentralen Dorfbereich bereits im Jahr 1972 - 1974 der Bebauungsplan M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ durch die damalige Gemeinde Mammolshain und nach der Eingemeindung anschließend durch die Stadt Königstein im Taunus aufgestellt. Dessen Ziel war eine bessere Steuerungsmöglichkeit der baulichen Entwicklung in diesem Bereich. Zudem sollte der geplante Ausbau der Oberstraße und Vorderstraße bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Allerdings wurde der Straßenausbau in dem im Bebauungsplan M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ vorgesehenen Umfang nicht ausgeführt.

Aufgrund verschiedener Mängel musste der Bebauungsplan M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ im Jahr 2013 aufgehoben werden (vgl. Begründung des Aufhebungsverfahrens M1).

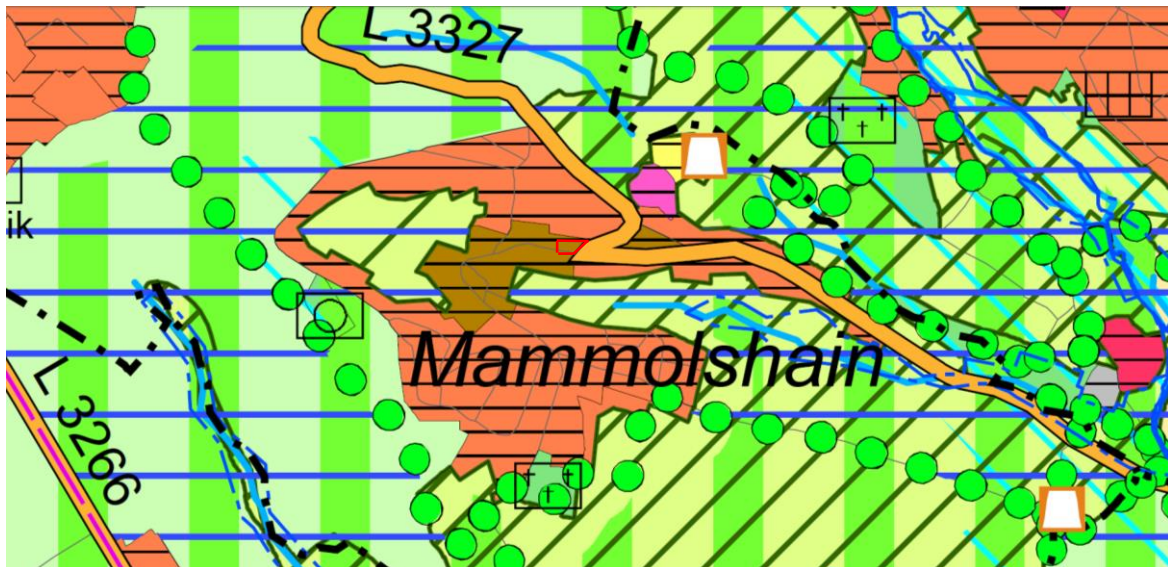
Seit dem Jahr 2003 wurde in Mammolshain zudem das Dorferneuerungsprogramm durchgeführt. In diesem Zuge wurde ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet sowie eine Dorfgestaltungssatzung erstellt, deren Geltungsbereich in weiten Teilen mit dem ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ identisch ist und für diesen Bereich weitere bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften vorschreibt.

Seit dem 21.04.2018 ist der Bebauungsplan M 13 „Oberstraße/ Vorderstraße“ rechtskräftig.

Im Zuge einer Bauanfrage in Verbindung mit der Anfrage eines möglichen Erwerbs des alten Buswartehallenhäuschens (Flur 5, Flurstück 19/5) wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes auf den Grundstücken Flur 5, Flurstücke 19/5, 19/8, 19/9, 19/10 und 532/2 notwendig, da der bestehende Bebauungsplan kein Baufenster auf den genannten Grundstücken vorsieht.

2. Übergeordnete Planungen

Der die Ebenen Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung zusammenführende Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich überwiegend „Gemischte Baufläche, Bestand“ und in den Randbereichen als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar.



Die zugehörigen verbindlichen Ziele und abwägungsbeachtlichen Grundsätze der Raumordnung listet der RPS/RegFNP in Kapitel 3.4.1. Auf. Hiernach gelten u.a.

Z3 4. 1-3

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

Das geplante „Mischgebiet“ entspricht den Zielen der Raumordnung und kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Bebauungsplanes M 13 „Oberstraße/ Vorderstraße“, liegt an der Straße „Am Mönchswald“ und wird über die „Oberstraße“ erschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Mammolshain, Flur 5, Flurstücke: 19/5, 19/8, 19/9, 19/10 und 532/2

Plangebietsgröße = 650 m²

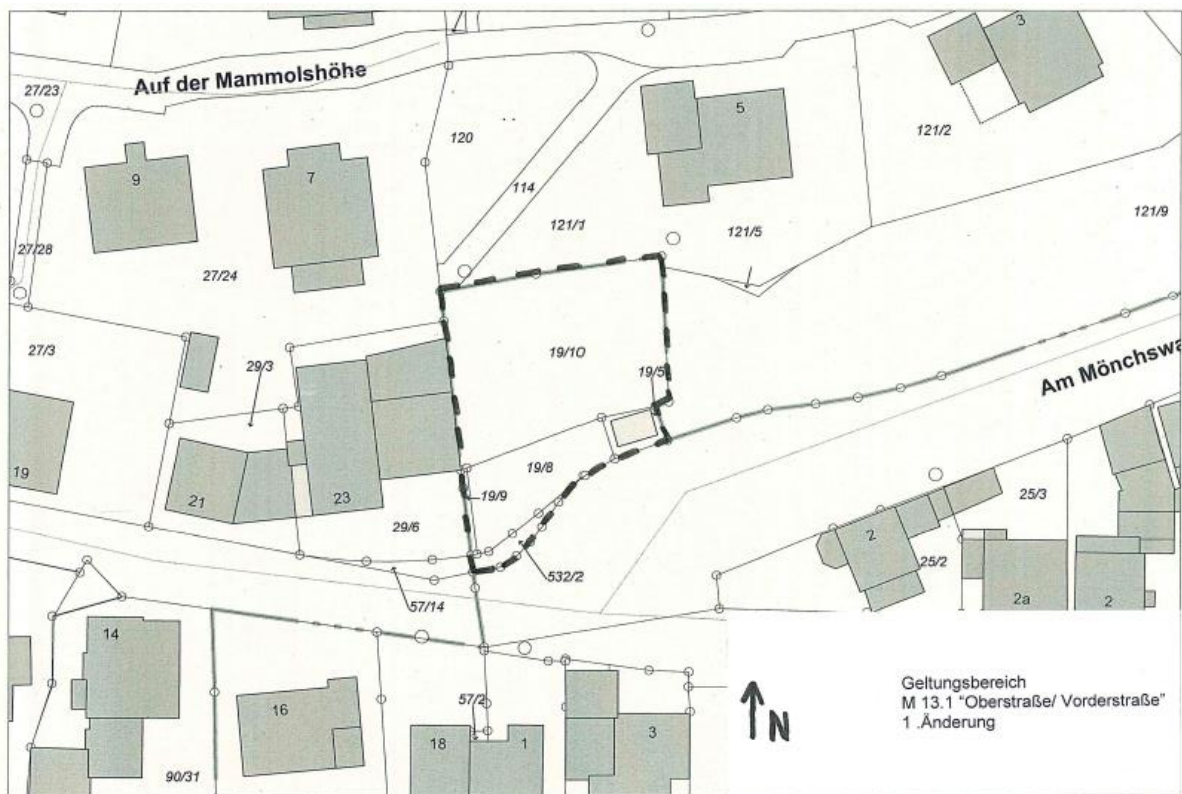
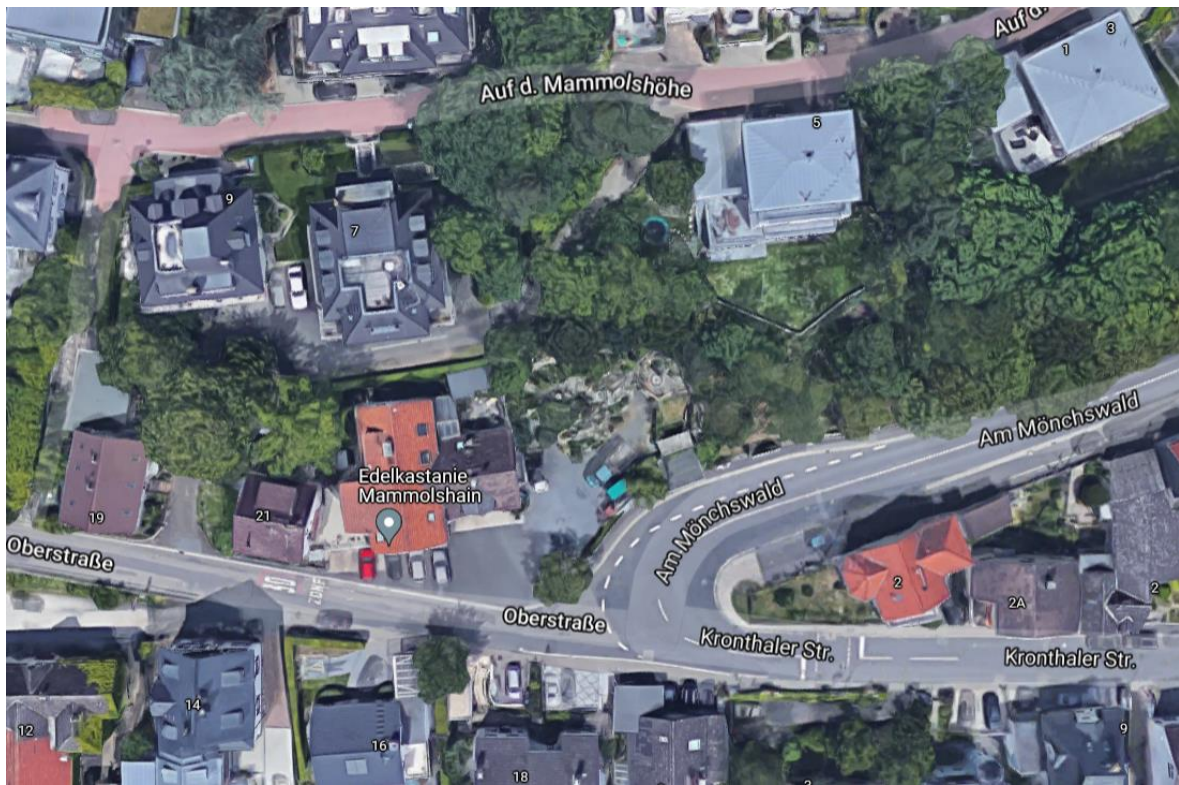


Abb. 1+2: Plangebiet (Luftbild: Google)

4. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des alten Mammolshainer Dorfkern. Das Grundstück ist Teil des Anwesens der Familie Schießer und des dazugehörigen Gartenbaubetriebes. Das Grundstück ist zurzeit nicht bebaut.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Oberstraße, welche im Osten des Plangebietes in die Kurve der Hauptstraße Am Mönchswald / Kronthaler Straße (L3327) einmündet.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Buslinie 85 des RMV, mit Verbindung von Mammolshain nach Kronberg, sowie ein Anruf-Sammeltaxi.

5. Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist, die Schaffung von Baurecht für das geplante Bauvorhaben.

Das neue Gebäude soll in einer Winkelbebauung (ca. 45°) ausgebildet werden und 2 Geschoss aufweisen. Es soll viel Glas verbaut werden sowie eine Terrassierung und eine Dachbegrünung ausgeführt werden. An dieser Stelle soll ein Gebäude entstehen, dass für das Orts- bzw. Stadtbild im Klimawandel vorbildlich wird.

6. Städtebauliche / Verkehrsplanerische Konzeption

Die Bestandssituation wird weitgehend erhalten. Die planerische Konzeption folgt den Grundzügen des Bebauungsplanes M 13 „Oberstraße/ Vorderstraße“ und der Gestaltungssatzung Mammolshain.

Da es sich um einen Gartenbaubetrieb handelt und ein begrüntes Dach entstehen soll, ist zusätzlich eine Ausnahmeregelung für die Errichtung eines Flachdaches aufgenommen. Die Ausnahmeregelung ist in der Gestaltungssatzung Mammolshain vorgesehen, dient zur Überprüfung der gestalterischen Vorgaben und wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch die vorhandene Taunusquarzit Natursteinmauer soll an der Stelle des abzureißenden Buswartehallenhäuschens ergänzt werden.

7. Rechtsgrundlagen und andere Planungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Dorfgestaltungssatzung: Gestaltungssatzung Mammolshain
- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der derzeit gültige Regionale Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014 vom 17. Oktober 2011 stellt die Fläche als Mischflächen dar. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet fest, er wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Es gelten die Verbote und Gebote der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des bestehenden Ortskerns. Die Neubebauungsmöglichkeiten liegen deutlich unterhalb der UVP-Vorhabengrenze von 20.000 m². Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen (Anlage I) ist daher nicht erforderlich.

8. Planungsverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.07.2021. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan M 13.1 „Oberstraße / Vorderstraße“ 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

9. Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung:

Da das Grundstück dem bestehenden Gartenbaubetrieb zu zuordnen ist und hier künftig auch Wohnen stattfinden wird, handelt es sich um eine klassische Mischnutzung und wird entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

In den als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Tankstellen, Vergnügungstätten).

9.1 Maß der baulichen Nutzung, Baufenster, Höhe

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem bestehenden Bebauungsplan die größtenteils übernommen werden.

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Als Obergrenze für ein „Mischgebiet“ gilt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Werte ergeben sich aus dem bestehenden Bebauungsplan und werden dem verdichteten Ortskernbereich von Mammolshain gerecht. Darüber hinaus werden maximal zwei (II) Vollgeschosse zugelassen. Diese Werte waren auch bereits im alten Bebauungsplan M1 festgesetzt und haben sich in der Praxis bewährt.

b) Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen definiert. Ziel der Baufensterfestsetzung ist, die Überbauung von prägenden Übergangsf lächen zu unterbinden.

c) Bauweise

Als Bauweise wird gemäß den Nutzungsschablonen entlang der Straße eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise ist ausnahmsweise der Anbau an Nachbargebäude zulässig, zudem muss auf der Grenze zur Straßenparzelle gebaut werden. Somit besteht die Möglichkeit, die tradierte Ortskernbauweise weiterzuentwickeln.

d) Höhen

Bezüglich der Höhenentwicklung werden zusätzlich zur Geschossigkeit Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen, um die maximale Höhenentwicklung unabhängig von den Geschosshöhen der Gebäude einschränken zu können. Aufgrund der bewegten Topografie in Mammolshain wird der Rohfußboden des Kellers bzw. untersten Geschosses als Bezugspunkt für die Traufhöhe gewählt. Damit wird auch Kellersockeln Rechnung getragen, gleichzeitig wird die Errichtung mehrerer Hangkellergeschosse untereinander verhindert. Die Höhen weichen um maximal 0,5 m im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan M 13 „Oberstraße/ Vorderstraße“ ab, da ein extensiv begrüntes Flachdach mit einem entsprechenden Substrataufbau geplant ist.

9.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Status der Stadt Königstein im Taunus als heilklimatischer Kurort wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe im Plangebiet eingeschränkt.

Da der Antragsteller ein Vorbild für den Klimaschutz erschaffen möchte, werden Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Energieerzeugung und zur insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.

Da sich das Grundstück im Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I – III am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus (WSG-ID: 434-028, StAnz. 027/1986, S.1381) befindet, wird von der üblichen Festsetzung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Bodenbeläge abgesehen. Diese Ausnahme wurde auch bereits im Bebauungsplan M 13 „Oberstraße/ Vorderstraße“ aufgenommen.

9.3 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen erfolgt entsprechend der bestehenden Straßen, Plätze und Wege. Diese werden somit auch bauplanungsrechtlich gesichert.

9.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den straßenzugewandten Bereichen der Grundstücke unzulässig. (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Anlagen für solare Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht, Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im Allgemeinen).

9.5 Gestalterische Festsetzungen nach HBO

Im Zuge der Dorferneuerung wurde in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro und im Abstimmung mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung eine Gestaltungssatzung erstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Gestaltungssatzung Mammolshain werden, mit Ausnahme der vorhandenen Natursteinwandergänzung daher im Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen nach HBO getroffen. Auf Grund dieser vorhandenen Natursteinwand wird auch auf die übliche Festsetzung des Mindestbodenabstandes von 15 cm von Zäunen auf der Straßenseite verzichtet.

9.6 Wasserwirtschaftlichen Belange

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

9.6.1 Wasserversorgung

a) Trinkwasser

Über das bestehende öffentliche Netz in der Oberstraße, Vorderstraße, Borngasse und Am Kirchberg wird der Bestand im Geltungsbereich versorgt.

Das Gebiet liegt im Bereich Mittelzone (MZ) Mammolshain. Die Versorgung erfolgt über den Hochbehälter (HB) Mammolshain (381müNN) und weiter über den Druckunterbrecher (DU) Mammolshain bzw. Druckminderschacht (DM) Am Kirchberg.

Da Mammolshain nicht über eine eigene Wassergewinnungsanlage verfügt, wird der HB Mammolshain und damit das Ortsnetz Mammolshain über die HZ Königstein versorgt.

Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann (HZ Königstein) eine Einspeisemöglichkeit für Fremdwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Taunus. Dieses Wasser kann bei Bedarf über die HZ Königstein zum HB Mammolshain weitergeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist somit ausreichend gesichert.

Die Rohwässer werden vor Einspeisung in die Hochbehälter bzw. in das Versorgungsnetz Mammolshain über die Aufbereitungsanlagen Billtal, Speckwiese und Reichenbachweg - Neu entsprechend der Trinkwasserverordnung entsäuert.

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Die Zwischenspeicherung vor Abgabe in das Versorgungsnetz Mammolshain erfolgt im HB Mammolshain. Der HB Mammolshain verfügt über ein Speichervolumen von 800m³. Der Tagesverbrauch in Mammolshain (HZ, MZ und TZ) beträgt im Normalfall ca. 220 m³ und in Spitzenzeiten im Hochsommer ca. 300 m³.

Das Gebiet befindet sich im Versorgungsbereich der Mittelzone (MZ) Mammolshain.

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) in diesem Bereich der MZ liegt zwischen 3 und 6 bar.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar +0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

b) Löschwasser

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2007 stehen im Geltungsbereich zwischen 48 m³/h (Borngasse) und 96m³/h (Oberstraße/Vorderstraße, Am Kirchberg) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

9.6.2 Entsorgung

a) Äußere Erschließung

Das anfallende Mischwasser im Gebiet wird über den öffentlichen Kanal in der Borngasse zur Regenentlastungsanlage des Abwasserverbandes Kronberg „Im Kleinfeld“ und weiter über den Verbandssammler des AV Kronberg zur Kläranlage in Kronberg geleitet.

Die vorhandenen Anlagen entwässern im Mischsystem.

b) Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung

Für den Objektbestand im Geltungsbereich ist die äußere Erschließung ausreichend. Bei weiterer Verdichtung der Bebauung sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser zu ergreifen.

c) Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist durch die vorhandene Bebauung bereits gegeben.

Für öffentliche Kanäle die über nichtöffentliche Flächen verlaufen müssen, sind noch Leitungsrechte vorzusehen (Baulast oder Grunddienstbarkeit).

Kanalhausanschlussleitungen die über benachbarte nichtöffentliche Flächen verlaufen, sind ebenfalls durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern, sofern noch nicht geschehen.

Der Bebauungsplan M 13 „Oberstraße/Vorderstraße“ sieht die Möglichkeit der Regenrückhaltung vor.

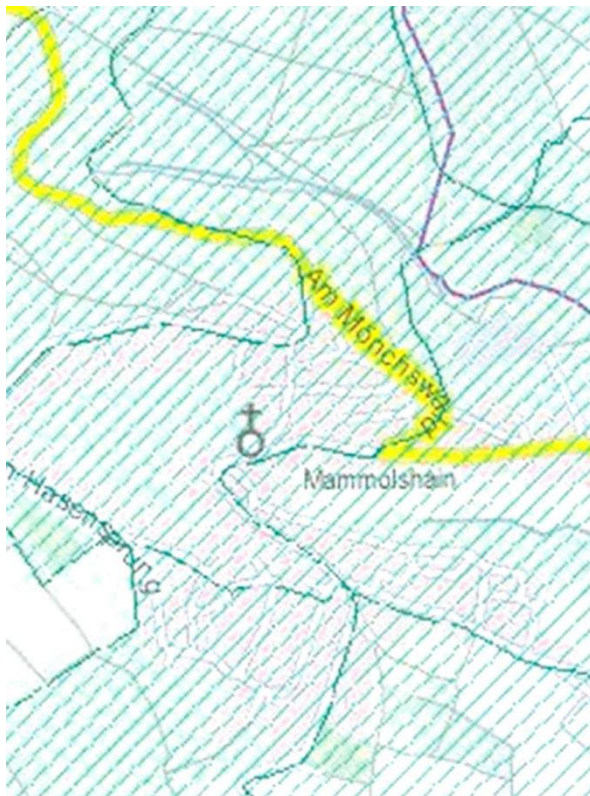
Empfohlen wird die Entwässerung und Regenrückhaltung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Brauchwassernutzung. 50% des Zisternenvolumens sollte der Abflussverzögerung und somit der Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50% des Zisternenvolumens sollte für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitgestellt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50% des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

Wird auf einem Baugrundstück die versiegelte Fläche durch einen Neubau oder Umbau erhöht muss verpflichtend eine Regenrückhaltung über eine Zisterne entsprechend den obigen Vorgaben erfolgen.

9.7 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und den Zonen C und D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen des mit Verordnung vom 30.10.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle“ der Firma Kronthal-Mineral- und Heilquellen GmbH mit Sitz in Kronberg im Taunus (WSG-ID: 434-061, StAnz. 48/1985, S. 2175). Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt auch in den Zonen III A und III B des mit Verordnung vom 12.06.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I-III am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus (WSG-ID: 434-028, StAnz.027/1986, S. 1381). Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.



Das Plangebiet liegt darüber hinaus in der Zone III B des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-033) für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen II und III Schwalbach“ der Stadt Schwalbach am Taunus. Verbote und Regelungen der jeweiligen Schutzgebiets-Verordnungen sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

9.8 Oberflächengewässer

Im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie und des Wasserhaushaltsgesetzes, sind verrohrte Bachläufe, bis 2027, nach Möglichkeit wieder offenzulegen. Im vorliegenden Fall verläuft der Badbach im Plangebiet größtenteils verrohrt. Im Westen verläuft er ungefähr bis zur Vorderstraße 47 oberirdisch, bevor er dann verrohrt durch das Plangebiet verläuft. Da diese Verrohrung unterhalb der öffentlichen Straßenfläche und unterhalb von Privatgrundstücken verläuft, ist eine Offenlegung des Badbaches im Plangebiet nicht möglich. Im Osten verläuft er außerhalb des Plangebietes, hinter dem städtischen Bolzplatz in das Badbachtal, wieder oberirdisch.

10. Altlasten / Altablagerungen:

Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte geführt:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.030-000.045	Oberstraße 23	Pfaff & Söhne Fuhrbetrieb Schiesser Gartengestaltung GmbH

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

11. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gemäß § 19 HDSchG bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). Sämtliche geplante Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG.

12. Anlagen

12.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

12.1.1 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist mehr als ein ökologisches Deckmäntelchen: Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler. Und: Der Pflanzenteppich bietet Lebensraum für Insekten oder bodenbrütende Vögel.



Dachbegrünung von extensiv bis intensiv



Als extensive Dachbegrünungen bezeichnet man 6 bis 20 Zentimeter hohe Systeme, die mit robusten, niedrigen Stauden wie Mauerpfeffer und Hauswurz bepflanzt werden. Sie sind zur gelegentlichen Kontrolle und Pflege begehbar. Bei der intensiven Dachbegrünung ermöglichen Aufbauten zwischen 12 und 40 Zentimetern Höhe, dass größere Ziergräser, Stauden, Sträucher und kleine Bäume hier wachsen können.

Vor der Entscheidung für eine Dachbegrünung muss man die statische Tragfähigkeit des Gebäudes mit dem Architekten oder Bauträger klären. Eine extensive Dachbegrünung bringt rund 40 bis 150 Kilogramm pro Quadratmeter Zusatzgewicht. Intensivbegrünungen beginnen bei 150 Kilogramm und können das Dach mit großen Pflanzgefäßen für Bäume punktuell auch mit über 500 Kilogramm belasten.

Aufbau einer Dachbegrünung

Jede Dachbegrünung besteht aus mehreren Schichten. Zuunterst trennt eine Lage Vlies das vorhandene Dach vom neuen Aufbau. Darüber wird eine wasserdichte Schutzfolie mit 20 Jahren Haltbarkeitsgarantie verlegt, ergänzend wahlweise eine Wurzelschutzfolie. Es folgt eine Speicher matte in Kombination mit einer Drainage Schicht. Sie dient dazu, einerseits Wasser zu speichern, andererseits überschüssiges Regenwasser abzuleiten. Ein Vlies als feinporiger Filter verhindert, dass ausgewaschene Substratpartikel die Drainage mit der Zeit verstopfen.

Das speziell gemischte, ungedüngte Substrat für Dachbegrünungen ist leicht und durchlässig. Luftige Materialien wie Lava, Bims oder Ziegelsplitt sorgen für eine optimale Belüftung und Entwässerung, der Humusanteil beträgt nur 10 bis 15 Prozent.

Geeignete Pflanzen für die Dachbegrünung

Für extensive Dachbegrünungen haben sich sogenannte Sedum-Mischungen bewährt. Gemeint sind damit wasserspeichernde Pflanzen wie beispielsweise Mauerpfeffer (Sedum), Hauswurz (Sempervivum) oder Steinbrech (Saxifraga). Die einfachste Methode ist es, kurze Triebstücke dieser Pflanzen als Schnittgut auf der Erde auszustreuen (Sprossmischungen). Die beste Zeit hierfür sind die Monate Mai, Juni sowie September, Oktober. Alternativen bieten Flachballen-

stauden: Pflanzen, die in sehr flachen Gefäßen angezogen und gepflanzt werden.

Je höher der Erdaufbau ist, umso mehr Pflanzen gedeihen auf dem Dach. Ab einer 15 Zentimeter starken Erdschicht ergänzen Ziergräser wie Schwingel (Festuca), Segge (Carex) oder Zittergras (Briza) die Auswahl, ebenso genügsame Stauden wie Küchenschelle (Pulsatilla), Silberwurz (Dryas) oder Fingerkraut (Potentilla) sowie hitzeverträgliche Kräuter wie Salbei, Thymian und Lavendel.

Pflege der Dachbegrünung

In den ersten vier Wochen nach der Anlage sollte man jede Woche bis zu viermal gießen, um das Anwachsen zu fördern. Danach beschränkt sich die Pflege auf ein- bis zweimaliges Unkrautjäten pro Jahr. Vor allem Baumsamen, zum Beispiel von Birken, müssen unbedingt regelmäßig entfernt werden, damit ihre Wurzeln nicht in die Drainage Schicht hineinwachsen.

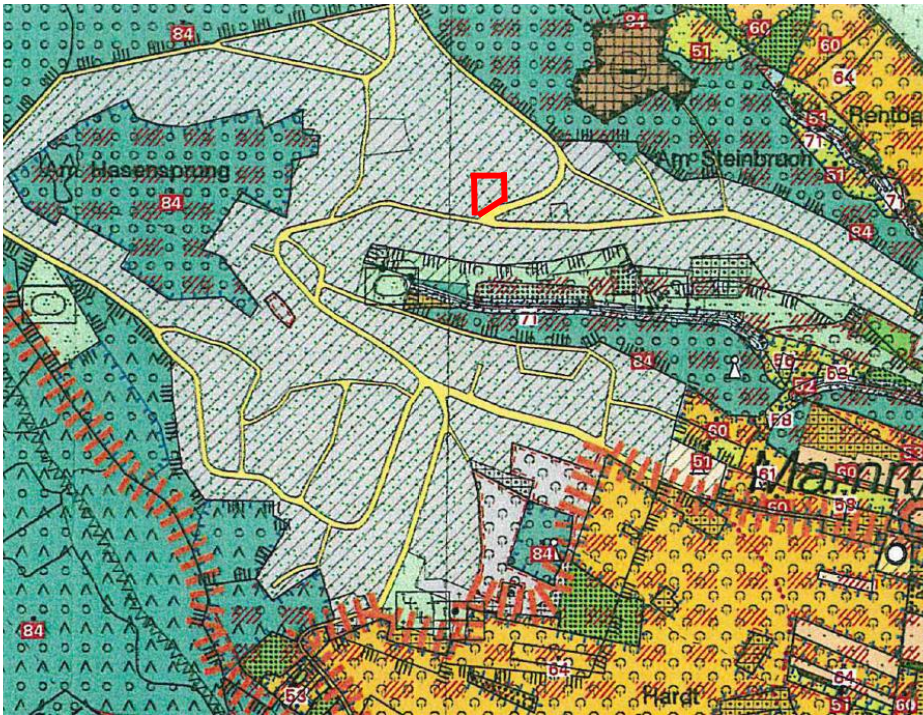
Kosten und Förderprogramme



Die Kosten für eine Dachbegrünung sind sehr unterschiedlich: Der reine Materialwert ohne Pflanzen beträgt für die extensive Dachbegrünung eines Garagendaches in Eigenarbeit rund 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter. Intensive Begrünungen sind etwa doppelt so teuer. Wer ältere Gebäude saniert und dabei Dachbegrünungen einsetzt, kann diverse Förderprogramme – zum Beispiel aus dem Bereich „Wohnraum modernisieren“ – nutzen, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) günstige Finanzierungen bieten. Eine Ersparnis bieten viele Gemeinden

zudem dadurch, dass Dachbegrünungen als Entsiegelungsmaßnahmen anerkannt und mit günstigeren Abwassergebühren belohnt werden.

12.1.2 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben.