

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan: Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 12.02.2024

**Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung**

Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Bundeswehr, 30.11.2023
2. Landesamt für Denkmalpflege, 07.12.2023
3. Stadtwerke Königstein, 24.08.2023 und 07.12.2023
4. Amt für Bodenmanagement, 08.12.2023
5. Eisenbahnbundesamt, 09.12.2023
6. Hessische Landesbahn, 11.12.2023
7. Telekom, 11.12.2023
8. RMV, 14.12.2023
9. Abwasserverband Main-Taunus, 18.12.2023
10. Deutscher Wetterdienst, 18.12.2023
11. Deutsche Flugsicherung, 19.12.2023
12. Hochtaunuskreis, 04.01.2024
13. Kampfmittelräumdienst beim RP DA, 09.01.2024
14. Main-Taunus-Kreis, 09.01.2024
15. Regionalverband, 09.01.2024
16. Stadtverwaltung Königstein - FD Grünplanung Umwelt, 09.01.2024
17. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 11.01.2024
18. RP Darmstadt, 12.01.2024
19. Hessen Mobil, 26.01.2024
20. BUND, 31.01.2024
21. Wasserbeschaffungsverband Taunus, 09.02.2024

Keine Stellungnahme

1. Pfarrei Maria Himmelfahrt im Taunus, 11.12.2023
2. Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus, 12.12.2023

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1	Bundeswehr, 30.11.2023	
	vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt, Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
2	Landesamt für Denkmalpflege, 07.12.2023	
	gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Ein Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern ist in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter E Ziff. 2 aufgenommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege ist im Rahmen der Offenlage der Bebauungsplanunterlagen nicht eingegangen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
3	Stadtwerke Königstein, 24.08.2023 und 07.12.2023	
	Stellungnahme der Stadtwerke zur Wasserversorgung und Entwässerung:	

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p><u>1. Wasserversorgung</u> <u>1.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit</u></p>	
<p>Über das öffentliche Netz der Stadtwerke in der Wiesbadener Straße (B 455) kann ausreichend Trinkwasser für das Gebiet bereitgestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Zu beachten ist, dass in diesem Bereich die öffentliche Wasserversorgungsleitung DN 200 über das ehemalige Donath-Gelände (Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstück 102/5) im Planungsgebiet verläuft. Für die Sicherung dieser öffentlichen Wasserversorgungsleitung besteht eine Grundbucheintragung. Der Trassenbereich dieser Wasserleitung darf nicht überbaut werden. Der entsprechende Schutzstreifen ist freizuhalten (auch keine Bepflanzung mit Bäumen o.ä.). Ein Lageplan ist beigelegt (siehe Anlage 1).</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Umlegung der Wasserversorgungsleitung erforderlich, da das Planvorhaben im Bereich der bestehenden Leitung vorgesehen ist. Daher ist die Umlegung der Versorgungsleitung in den nicht überbauten Vorgartenbereich gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt ergänzend über den Durchführungsvertrag. Die neue Trasse und der Schutzstreifen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Umlegung der Versorgungsleitung wurde mit den Stadtwerken Königstein und der Stadt Königstein abgestimmt. Eine Zustimmung zur Umlegung der Leitung wurde in Aussicht gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt die Vorgaben zum Trassenbereich der Wasserleitung und wurde zum Satzungsbeschluss zur Berücksichtigung der Belange nochmal geringfügig angepasst. Redaktionelle Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
<p>Eine weitere öffentliche Wasserleitung DN 100 befindet sich westlich vom Planungsgebiet in der Seitenstraße Wiesbadener Straße.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Das Gebiet liegt in der Versorgungszone Schneidhain und wird über den Hochbehälter HBSchneidhain (359 müNN) versorgt. Der HB Schneidhain wird über die Mittelzone Königstein und diese über die Hochzone Königstein befüllt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Bei Mehrbedarf bestehen im HB Tillmann und im HB Hardtberg Einspeisemöglichkeiten für Fremdbezug durch den WBV Taunus. Die</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Bezugsmenge ist abhängig von den Lieferverträgen und von den Möglichkeiten des Vorlieferanten (Hessenwasser) des WBV und kann nichtuneingeschränkt erhöht werden. Im Notfall kann die Versorgungszone Schneidhain zusätzlich auch über die Pumpstation im Liederbachtal mitversorgt werden. Im Normalbetrieb versorgt die Pumpstation Liederbachtal mit den dazugehörigen Tiefbrunnen (Brunnen Schneidhain und Brunnen II-V Liederbachtal) die Tiefzone Königstein.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Durch die geplante Bebauung mit 60 WE (geschätzt ca. 150 zusätzliche Einwohner) und einemspezifischen Wasserverbrauch von 118 l/EWxd (Statistik Stadtwerke aus dem Jahr 2022) wird aufgrund der Wohnbebauung mit einem zusätzlichen Trinkwasserbedarf von ca. 18 m³/d gerechnet. Insgesamt wird unter Einbeziehung der Verbräuche der U3-Gruppen und des Drogeriemarktes mit einem zusätzlichen Wasserbedarf von 25 m³/d kalkuliert. Bei einer durchschnittlichen Trinkwasserabgabe von 2.700 m³/d, hat diese Menge eine untergeordnete Bedeutung. Für die Trinkwasserversorgung sind vielmehr die Verbrauchsspitzen an heißen Sommertagen in einer Trockenperiode problematisch, da hier sehr viel Trinkwasser zweckentfremdet für die Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet wird. Durch das vom Planer noch vorzulegende Regenwasserbewirtschaftungskonzept muss hier gezielt gegengesteuert werden, damit die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet als abschließend ausreichend gesichert bewertet werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen sind Angaben zum Trinkwasserbedarf beigefügt. Die Ausführungen sind Bestandteil des Energiekonzepts und finden sich dort im Bereich Sanitärinstallation und sind ebenso in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 6.2 (Ver- und Entsorgung aufgeführt). Der gesamte Trinkwasserbedarf ist gemäß Energiekonzept mit V_s 48,64 l/s und V_{max} 2,16 l/s angegeben. Die zu erwartende erforderliche Jahrestrinkwassermenge beträgt auf Basis der verwendeten Daten ca. 8.900 m³/a.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass im Rahmen der Entwässerungsplanung eine Regenwasserzisterne vorgesehen ist, die sowohl in den Wintermonaten als auch in den Sommermonaten den Trinkwasserbedarf reduziert, da keine zusätzlichen Trinkwassermengen für z.B. die Bewässerung der Außenanlage herangezogen werden müssen.</p> <p>Der Trinkwasserbedarf wurde somit dargelegt. Die Auslegung des Summen- und Spitzendurchflusses ist nach DIN EN 806 erfolgt und gibt dabei genauere Werte als die Schätzung des Jahresbedarfs an.</p> <p>Der Summendurchfluss, Spitzendurchfluss und der jährliche Wasserbedarf sind somit ermittelt. Eine Ergänzung weiterer technischer Werte erfolgt nicht. Die entsprechenden Angaben wurden in Kapitel 6.2.1 (<i>Trinkwasser, Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit, Löschwasser</i>) der Begründung übertragen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet kann abschließend als ausreichend gesichert bewertet werden.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Redaktionelle Ergänzung der Begründung zur Offenlage und zum Satzungsbeschluss
	<u>1.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität</u>	
	Die Rohwässer der Wassergewinnungsanlagen werden über die Aufbereitungsanlagen AFB Falkenstein-Neu, AFB Biiltal und AFB Speckwiese entsäuert. Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	<u>1.3 Versorgungsdruck</u>	
	Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Schneidhain. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt bei ca. 6 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	<u>1.4 Löschwasserversorgung</u>	
	Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen in der Wiesbadener Straße mindestens 48 m ³ /h (= 800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung. Ein entsprechender Hydrantenplan als Übersicht und mit Legende (blaue Punkte = 48 m ³ /h) ist in der Anlage beigefügt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Den Bebauungsplanunterlagen sind Angaben zum Trinkwasserbedarf und zur Löschwasserversorgung beigefügt. Die Ausführungen sind Bestandteil des Energiekonzepts und finden sich dort im Bereich Sanitärinstallation und sind ebenso in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 6.2 (Ver- und Entsorgung) aufgeführt. Der gesamte Trinkwasserbedarf ist gemäß Energiekonzept mit V_s 48,64 l/s und V_{max} 2,16 l/s angegeben. Die zu erwartende erforderliche Jahrestrinkwassermenge beträgt auf Basis der verwendeten Daten ca. 8.900 m ³ /a. Der Summendurchfluss, Spitzendurchfluss und der jährliche Wasserbedarf sind somit ermittelt. Eine Ergänzung weiterer technischer Werte erfolgt nicht. Die entsprechenden Angaben wurden in Kapitel 6.2.1 (<i>Trinkwasser, Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit, Löschwasser</i>) der Begründung übertragen.

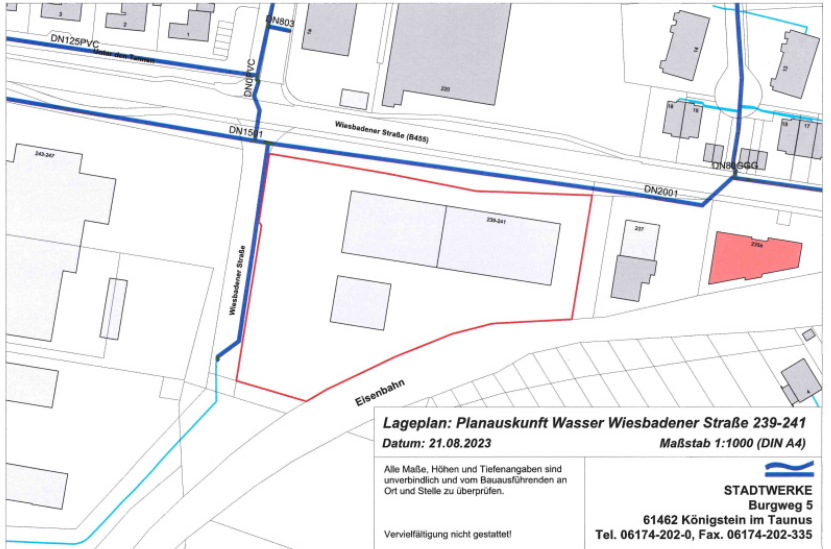
Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Gemäß Hydrantenplan der Stadtwerke stehen in der Wiesbadener Straße mindestens 48 m³/h (= 800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.</p> <p>Da diese Menge unterhalb der seitens der Richtlinie geforderten 96 m³/h liegt, werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen: Die Sprinkleranlage für die Gewerbeflächen wird entsprechend größer dimensioniert, um einen längeren Zeitraum eine Sprinklerung aufrecht zu erhalten. Der höherdimensionierte Tank der Sprinkleranlage des Gewerbes steht auch bei einem Brandfall innerhalb der Wohnanlage über einen Außenanschluss zur Verfügung.</p> <p>Im vorliegenden Projekt wird das Regenwasser der Dachflächen über eine Zisterne gesammelt. Die Nutzung des Regenwassers ist in den Planungen bereits mit berücksichtigt. Das gespeicherte Regenwasservolumen kann bis zu 115.000 Liter betragen. Das gespeicherte Regenwasser steht bei einem Löschangriff mit zur Verfügung. Diese Information wurde in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Nachweis eines nachhaltigen Wasserkonzepts und einer effizienten Wasserversorgung wurde geführt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p><u>2. Entwässerung / Abwasserbeseitigung</u></p>	
	<p><u>2.1 Innere und äußere Erschließung</u></p> <p>Nördlich vom Planungsgebiet in der Wiesbadener Straße (B 455) und westlich in der Seitenstraße Wiesbadener Straße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle DN 900 SB bzw. DN 300 Stz. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann hier eingeleitet werden. Die Entsorgung erfolgt dann über den öffentlichen Kanal der Stadt zu den Verbandsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und weiter zur Kläranlage nach Frankfurt-Sindlingen. Aufgrund der vorhandenen Topografie sind je nach Planung der Bebauung gegebenenfalls Hebeanlagen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Das anfallende Schmutz- und Regenwassernetz in Tiefgarage 1 und 2 wird über eine Doppelhebeanlage nach draußen geführt.</p> <p>Insgesamt ist mit folgendem Schmutzwasseranfall zu rechnen:</p> <p><i>Gesamt Schmutzwasseranfall: Abflusskennzahl K für unregelmäßige Nutzung: 0,5, DU 436,90 l/s, Q_{ww} 10,45 l/s</i></p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Entwässerungskonzeption beigefügt.</p> <p>Festsetzungen und Erläuterungen zur Entwässerungskonzeption sind</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

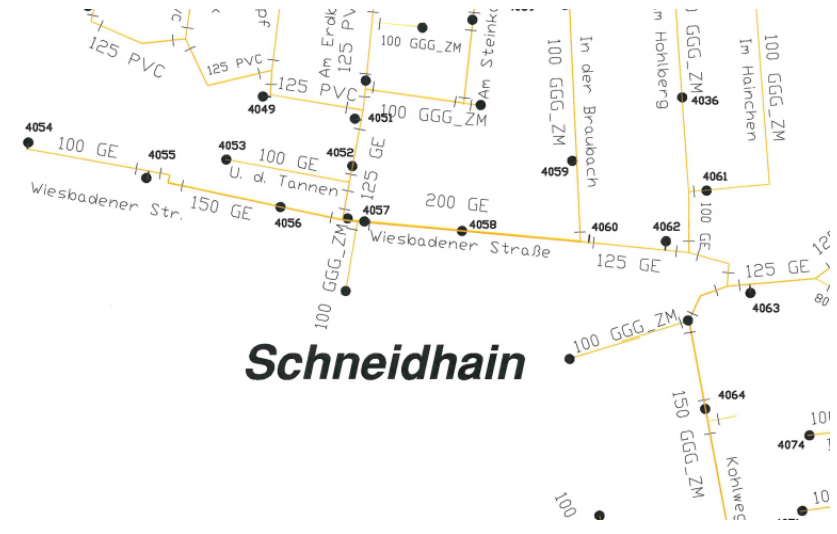
		Bestandteil der Bebauungsplan. Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss
	Die vorhandenen privaten Entwässerungsanlagen der inneren Erschließung durch die ehemalige Nutzung der Fa. Donath sind zurückzubauen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen In den Braubach unterhalb des Plangebiets führt eine Entwässerungsleitung DN 700. Mittels dieser Leitung werden derzeit die Oberflächenwasser des Donath-Gelände in den Braubach abgeleitet. Diese Leitung wird im Rahmen der Neubebauung des Plangebiets und durch die Ausführung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts stillgelegt und zurückgebaut. Der Nachweis wird Entwässerungsgesuch geführt. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	<u>2.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung)</u> Der vorhandene öffentliche Mischwasserkanal in der Wiesbadener Straße ist bereits ausgelastet. Die Einleitung von zusätzlichem Regenwasser aus dem Planungsgebiet in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Wiesbadener Straße ist somit aus hydraulischen Gründen nichtmöglich. Hier ist die Entwässerung der anfallenden Regenwassermengen über die vorhandene Braubachverrohrung zu prüfen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Den Bebauungsplanunterlagen ist eine Entwässerungskonzeption zur Regenwasserbewirtschaftung beigelegt. Die Ausführungen sind Bestandteil des Energiekonzepts und finden sich dort im Bereich Sanitärinstallation und sind ebenso in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 6.2 (Ver- und Entsorgung aufgeführt). Im Rahmen der bodengutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit keine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist. Eine Entwässerungskonzeption wurde erarbeitet. Die Regenrückhaltung erfolgt auf den geplanten Gründachflächen und über eine zentrale Regenrückhaltung. Das Regenwasser der Dachflächen wird über eine Zisterne gesammelt und nur der Überlauf bei vollen Behältern leitet das Wasser in das Rohrnetz ein (Ableitung Regenwasser in Braubachverrohrung). Das gleiche gilt für die Retentionsabläufe auf der TG Decke. Durch diese Maßnahmen kann der Regenzyklus verzögert eingeleitet werden und schützt daher den Bachlauf vor Überflutung.

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Zudem ist die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für Toilettenanlagen im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie als Technikwasser vorgesehen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>ANLAGE1</p>	 <p>Lageplan: Planauskunft Wasser Wiesbadener Straße 239-241 Datum: 21.08.2023 Maßstab 1:1000 (DIN A4)</p> <p>Alle Maße, Höhen und Tiefenangaben sind unverbindlich und vom Bauausführenden an Ort und Stelle zu überprüfen.</p> <p>Vervielfältigung nicht gestattet!</p> <p>STADTWERKE Burgweg 5 61462 Königstein im Taunus Tel. 06174-202-0, Fax. 06174-202-335</p>

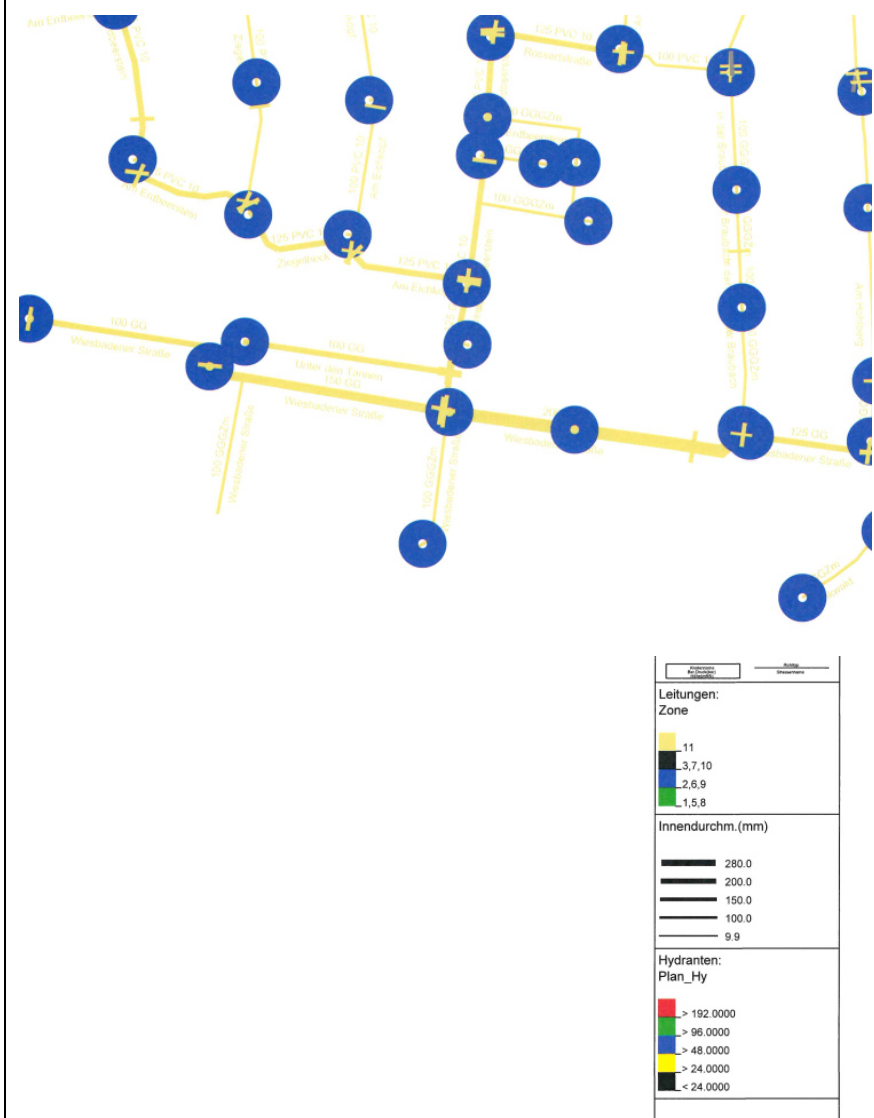
Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

ANLAGE2



Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

ANLAGE 3



Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
4	Amt für Bodenmanagement, 08.12.2023	
	entsprechend den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:	
	für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung und den Bereich des Liegenschaftskatasters werden keine Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das o. g. Vorhaben vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
5	Eisenbahnbundesamt, 09.12.2023	
	Ihr Schreiben ist am 29.11.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.	
	- Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	- Ich empfehle Ihnen, das Regierungspräsidium Darmstadt zu beteiligen, das in Hessen seit dem 1. Juli 2012 die eisenbahntechnische Aufsicht über die nichtbundeseigenen Eisenbahnen (NE-Bahnen) ausübt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt. Mit Rückmeldung vom 12.01.24 wurden keine Angaben zu nichtbundeseigenen Eisenbahnen (NE-Bahnen) geäußert. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

6	Hessische Landesbahn, 11.12.2023	
	hiermit erhalten Sie die Stellungnahme der HLB Basis AG zum obengenannten Verfahren.	
	Das Plangebiet grenzt im Süden an die NE-Strecke 9360 (Frankfurt-Höchst nach Königstein). Hieraus ergeben sich einige nachbarschaftsrechtliche Abhängigkeiten, welche in diesem Schreiben aufgeführt sind.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Der Gleisbereich gilt als öffentliche Verkehrsfläche. Abstandsflächen nach HBO dürfen dementsprechend in die Verkehrsfläche hineinragen, maximal bis zur Mitte des grenznächsten Gleises.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen Abstandsflächenregelungen nach HBO wurden berücksichtigt. Die Abstandsflächen ragen teilweise in den Gleisbereich hinein, bleiben aber hinter der Mitte des grenznächsten Gleises zurück. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Die Fläche ist ein dem Eisenbahnbetrieb gewidmetes Grundstück. Daraus gehen folgende Bestimmungen hervor	
	Das Grundstück muss zur Eisenbahn hin, im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen - derart eingefriedet sein, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von den Anliegern und ihren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupftüren in den Zaun eingebaut werden	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Infolge der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Hessischen Landesbahn wurde bereits auf die Vorgabe zur Errichtung von Einfriedungen zu Bahnanlagen reagiert. Im Freianlagenplan wurden bereits zur Offenlage die Anforderungen umgesetzt. Die vorgesehenen Gärten schließen nicht direkt an die Grundstücksgrenze an. Von angrenzenden Wegen sind keine Zugangstore geplant. Zur Bahnseite werden somit keine Garten- oder Schlupftüren errichtet. Zudem ist unter B Ziff. 3.1.4 (Einfriedungen und Hecken) festgesetzt, dass im Bereich zur Bahnanlage in der Nähe von PKW-Stellplätzen zusätzlich zu der Einfriedung Schutzplanken oder andere geeignete bauliche Vorkehrungen zu versehen sind, die ein Abrollen von Fahrzeugen zum Bahngelände verhindern. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

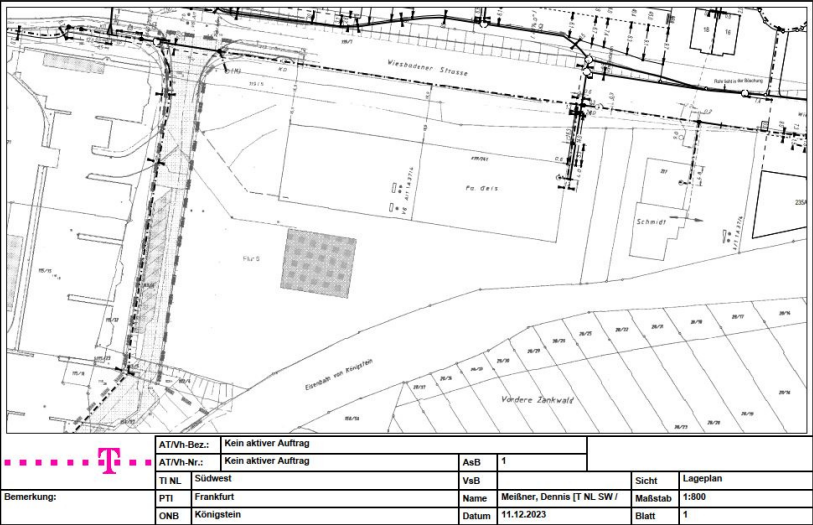
Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Dem Bahngelände einschl. Bahnseitengräben dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Das dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende Entwässerungskonzept sieht nicht vor, dass dem Bahnseitengräben Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Eventuelle Bepflanzungen durch Bäume und Büsche sind so weit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, dass deren Äste nicht über die Grundstücksgrenze ragen. Der Antragsteller hat für den Rückschnitt der Äste zu sorgen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Infolge der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Hessischen Landesbahn wurde bereits auf die Vorgabe zu Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze zur Bahn reagiert. Im Freianlagenplan wurde berücksichtigt, dass Bepflanzungen und Äste die Grundstücksgrenzen und Einfriedungen zu Bahnanlagen nicht überschreiten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Alle Maßnahmen, die im Zuge einer eventuellen Elektrifizierung (15kV, 16,7Hz) der Strecke erforderlich werden, müssen von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf deren Kosten nachgerüstet werden. Diese betrifft im Rissbereich (Abstand 4m von der Gleisachse) der Oberleitung errichtete Gebäude oder Einfriedungen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Maßnahmen zu einer eventuellen Elektrifizierung sind zum derzeitigen Stand nicht bekannt.</p> <p>Die Grundstücksgrenzen selbst sind bereits mehr als 4 m von der Gleisachse entfernt. Eine entsprechende Markierungslinie ist im Freianlagenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Die vorhandene Böschung der Eisenbahnstrecke darf nicht angepasst oder verändert werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Bei der in der Stellungnahme benannten Böschung handelt es sich um die Böschung der Eisenbahnstrecke und nicht um die Böschung des Vorhabengrundstücks. Die Böschung der Eisenbahnstrecke darf im Rahmen von Baumaßnahmen nicht verändert werden, was gemäß nicht vorgesehen ist. Eingriffe in die Böschung des Vorhabenplans bleiben zulässig.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	Außerdem ergeben sich folgende allgemeine Hinweise:	
	Bahneigenes Gelände darf weder über noch unter Terrain in Anspruch genommen werden. Arbeiten im Gefahrenbereich der Bahn dürfen auch während der Bauphase nicht stattfinden bzw. müssen rechtzeitig - mindestens 3 Arbeitstage vorher- bei Betriebsleitung der HLB Basis AG, Standort Königstein (Tel. 06174 / 2901-10) angekündigt werden.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung; wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	Ungesicherte Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches der Gleise (45° nach unten, ab Schwellenkopf) und außerhalb des Gefahrenraums des Gleises liegen. Hier ist ein Abstand von >3,00m einzuhalten.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung; wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	Der Antragsteller muss sich darüber im Klaren sein, dass von dem Betrieb der Eisenbahn Lärm ausgeht. Die Eisenbahn wird keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen durchführen.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) unter A Ziff. 11 und A. Ziff. 13 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschl. Funkenflug entstehen, sind in jedem Fall ausgeschlossen.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Entsprechende Vereinbarungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
7	Telekom, 11.12.2023	
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>																															
	<p>Ihr Schreiben vom 29.11.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Das Vorhandensein von Telekommunikationsanlagen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>																														
	 <table border="1" data-bbox="315 1021 1124 1109"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>AaB</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ATVh-Nr.:</td> <td>Kein aktiver Auftrag</td> <td>VaB</td> <td></td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Südwest</td> <td>Name</td> <td>Meißner, Dennis [T NL SW]</td> <td>Maßstab</td> <td>1:800</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>PTI Frankfurt</td> <td>Datum</td> <td>11.12.2023</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ONB Königstein</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AaB	1			ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VaB		Sicht	Lageplan	TI NL	Südwest	Name	Meißner, Dennis [T NL SW]	Maßstab	1:800	Bemerkung:	PTI Frankfurt	Datum	11.12.2023	Blatt	1		ONB Königstein					
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AaB	1																													
ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VaB		Sicht	Lageplan																											
TI NL	Südwest	Name	Meißner, Dennis [T NL SW]	Maßstab	1:800																											
Bemerkung:	PTI Frankfurt	Datum	11.12.2023	Blatt	1																											
	ONB Königstein																															
	<p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Das Vorhandensein von Telekommunikationslinien im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden diese bei Bedarf und im Erfordernis gesichert, verändert oder verlegt. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>																														
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p>																														

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p>	<p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung; wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die Abstimmung, der anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung; wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Für den (Abbruch) Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung; wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung; wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung; wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt	
	<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Freianlagenplan, der eine Vereinbarkeit des Vorhabens und von Leitungen vorsieht.</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind neu zu errichtende Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlage an der Wiesbadener Straße festgesetzt. Die übrigen Neuanpflanzungen sind in Qualität und Anzahl in den textlichen Festsetzungen vorgegeben. Die jeweiligen Standorte sind im Freianlagenplan verortet, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist und für den über den Durchführungsvertrag eine Umsetzungsverpflichtung besteht.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung wird sichergestellt, dass Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden</p> <p>Es wurde folgender Hinweis zu Leitungsschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen unter E Ziff. 9 aufgenommen:</p> <p><i>Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) ist zu beachten.</i></p> <p>Redaktionelle Ergänzung eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss</p>
8	RMV, 14.12.2023	
	Sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens, vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.	

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Die Haltestelle Königstein-Schneidhain Werk Seeger zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barriere freiausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Der barrierefreie Ausbau der Haltestelle Königstein-Schneidhain Werk Seeger ist eine sinnvolle bauliche Maßnahme, der durch die entsprechende zuständige Stelle geplant und umgesetzt werden sollte. Die hierfür notwendigen Flächen sind jedoch nicht im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link: https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
9	Abwasserverband Main-Taunus, 18.12.2023	
	der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zum Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Königstein im Taunus wie folgt Stellung:	
	1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Der Betrieb und die Unterhaltung des bestehenden Kanalsystems unterliegen der Stadt Königstein. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>2. Das im Bestand bereits nahezu vollständig bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße des gesamten Geltungsbereichs von rund 0,94 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt weitgehend über die städtische Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) und die städtische Regentlastungsanlage RO7 „Regenüberlauf (RÜ)Schneidhain-Süd“ bis zum Anschluss an den Gruppensammler der Abwassergruppe Liederbach des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von hier aus über die weiterführenden Abwasseranlagen (Gruppensammler und Regentlastungsanlagen) des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regentlastungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) bisher die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.	
	5. Das Plangebiet muss als urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen und hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen sowie der prognostizierten ca. 150 zusätzlichen Einwohner bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2 Jahren erfolgt, für den neuen IST-Zustand bzw. Prognose-Zustand (ca. 2035) entsprechend berücksichtigt werden.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Befestigung u. a. von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und sonstigen Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweise, - Extensive Begrünung von Flachdächern, - Ableitung, Sammlung und Rückhaltung u. a. des auf Dachflächen anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers (soweit dieses nicht versickert werden kann) in geeigneten Anlagen (wie z. B. Zisternen) und dessen Verwendung/Verwertung (als Brauchwasser oder zur Grünanlagenbewässerung) sowie die gedrosselte Einleitung des verbleibenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation - (Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG und des § 37 Abs. 4 HWG zum Umgang und der Verwertung von Niederschlagswasser) <p>werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Offenlage wurden Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Das anfallende Regenwasser wird auf der Gründachfläche gespeichert und verbraucht. Überschüssiges Regenwasser fließt in eine Regenwassernutzungsanlage. Diese versorgt die WC-Bereiche im Bürobetrieb der geplanten Gewerbeeinheiten sowie die Technik und Gartenbewässerungsstränge. Die Tiefgaragendecke wird nach dem gleichen Prinzip entwässert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	7. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich: 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen. Dadurch 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.</p>	<p>Zur Offenlage wurden Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Regenrückhaltung erfolgt auf den geplanten Gründachflächen und über eine zentrale Regenrückhaltung (Zisterne). Bei vollen Behältern leitet ein Überlauf das Wasser in das Rohrnetz ein (Ableitung Regenwasser in Braubachverrohrung). Die gleiche Vorgehensweise gilt für die vorgesehenen Retentionsabläufe auf der TG Decke. Durch diese Maßnahmen kann gegen den Regenzyklus verzögert eingeleitet werden und der Bachlauf vor Überflutung geschützt werden. Flächen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Freianlagenplan eingetragen und ablesbar.</p> <p>Zudem ist die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für Toilettenanlagen im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie als Technikwasser vorgesehen.</p> <p>Die Nutzung des Regenwassers wurde somit in den Planungen bereits mit berücksichtigt. Die komplette Außenanlage sowie das Technikwasser und die WC-Spülungen in den Gewerbebereichen laufen über das gespeicherte Regenwasservolumen von 115.000 Liter.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>8. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe <u>nicht</u> vorhanden. Der im Planungsbereich unterirdisch verlaufende verrohrte Braubach, ein kleinerer seitlicher Nebenzufluss des vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltenden Liederbaches, wird nach wie vor durch die Stadt Königstein im Taunus und im Unterlauf durch die Stadt Kelkheim (Taunus) unterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>9. Der im Planungsbereich verrohrte Braubach soll zur Umsetzung des Planvorhabens umgelegt werden. Der Abwasserverband Main-Taunus empfiehlt im Zuge der Umlegung des Braubachs, diesen auch zu renaturieren, d. h. wieder freizulegen und ein offenes naturnahes Gewässerprofil mit einem standortgerechten Uferbewuchs herzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die ursprünglich mit der Offenlage formulierte Planungsabsicht zur Umlegung des verrohrten Braubachs ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Der Braubach wird in seinem Bestandsverlauf nicht berührt und geändert. Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt ohne einen</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		entsprechenden Eingriff. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	10. Für den Braubach im Planungsbereich Königstein-Schneidhain wurde durch das Land Hessen bisher kein Überschwemmungsgebiet rechtskräftig festgesetzt. Auch im vom Land Hessen aufgestellten „Hochwasserrisikomanagementplan Sulzbach/Liederbach“ wurde der Braubach im Bereich Königstein-Schneidhain in den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten nicht berücksichtigt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
10	Deutscher Wetterdienst, 18.12.2023	
	der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpersonen des DWD gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
11	Deutsche Flugsicherung, 19.12.2023	
	durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

12	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss, 04.01.2024	
	<p>vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gern. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.</p>	
	<p><u>Anlass und Ziel der Planung</u></p> <p>Mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan soll auf dem bisher überwiegend gewerblich genutzten ehemaligen Donath Gelände im äußersten Südwesten der Stadt Königstein / Stadtteil Schneidhain Wohnbebauung entstehen. Hierfür wird ein familienfreundliches und durchgrüntes Wohnquartier auf einer Fläche von ca. 0,75 ha geplant.</p> <p>Das Gelände befindet sich im Bereich eines ehemaligen Steinbruchs, der wiederverfüllt und vollständig versiegelt wurde. Für die Wiedernutzbarmachung werden die versiegelten Flächen aufgebrochen und Bestandsbebauung zurückgebaut.</p>	
	<p><u>Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</u></p> <p>Das Verfahren wird als vorhabenbezogenes Bauvorhaben der Innenentwicklung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Angestrebt wird eine Gebietsfestsetzung als „Urbanes Gebiet (MU)“. Nach dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird der Standort als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Aufgrund dieser Durchführungsart ist trotz abweichendem RegFNP die Planung ohne vorherige Änderung des RegFNP möglich. Wir weisen aber darauf hin, dass die benötigte Änderung im Nachhinein trotzdem erforderlich ist. Durch die Berichtigung wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Trotz des abweichenden RegFNP ist die Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne vorherige Änderung des RegFNP möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; Durch die Berichtigung wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p><u>Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</u></p> <p>Da es sich bei dem Vorhaben um eine Wiedernutzbarmachung eines bereits versiegelten Geländes handelt, spricht aus landwirtschaftlicher Sicht nichts gegen das Projekt. Entwicklungen im Innenbereich werden von unserer Seite grundsätzlich begrüßt. Ein externer Ausgleich findet nicht statt.</p> <p>Es gibt keine landwirtschaftlichen Bedenken, da keine öffentlichen Belange der Landwirtschaft berührt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p><u>Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</u></p> <p>Es gibt keine forstwirtschaftlichen Bedenken, da keine öffentlichen Belange des Forstes berührt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den eingereichten Vorhaben- und Entwicklungsplanentwurf „Ehemals Donath-Gelände“ der Stadt Königstein. Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Umnutzung für einen bereits bebauten Bereich. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine ganze Reihe von Durchgrünungsmaßnahmen vor, die ausdrücklich begrüßt werden. Trotz alledem verbleiben noch folgende offene Punkte, die berücksichtigt werden müssten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p><u>Festsetzungen zu Gehölzbeständen</u></p> <p>Entgegen der Aussage auf S. 23 der Begründung wurden die gemäß floristischer Erhebung als erhaltenswert eingestuft, mehrstämmigen Ahornbäume am Einfahrtsbereich nicht festgesetzt. Es sollte dargelegt werden, weshalb diese hochwertigen Biotopstrukturen nicht, wie in Maßnahme 2 der floristischen und faunistischen Erhebungen beschrieben, erhalten werden können</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Die Begrifflichkeit „<i>erhaltenswert</i>“ ist gegenüber der Bezeichnung „<i>ist zu erhalten</i>“ lediglich als „Empfehlung zum Erhalt“ zu deuten. Geschützte Arte oder mögliche Habitate (z.B. Baumhöhlen) wurden im Baum nicht festgestellt, die einen Erhalt notwendig machen.</p> <p>Die beiden mehrstämmigen Ahorne in der nordwestlichen Ecke des Projektgebiets können nicht erhalten werden, da sie sich in einem Bereich befinden, der für den Bau des Baukörpers E ausgehoben wird.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Sie sind derzeit weniger als einen Meter von der Fassade entfernt, so dass selbst unter der Annahme, dass der Aushubbereich genau mit dem Bereich des Gebäudes übereinstimmt, die Kronen und Wurzeln der Bäume bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden müssten. Eine Erhaltung der beiden Bäume ist dann nur durch Umplanung der Architektur möglich.</p> <p>Die Ahornbäume befinden sich nicht nur im Bereich der geplanten Bebauung, sondern auch in einem Bereich, der für die Verlegung von zwei Wasser- bzw. Gasleitungen benötigt wird. Die Leitungen sind als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Stadt Königstein bzw. die Mainova im Grundbuch eingetragen und queren im Bestand das Grundstück im Bereich der geplanten Bebauung. Die Leitungen müssen verlegt werden, um die Bebauung zu ermöglichen. Hierfür ist als Leistungsrecht die Fläche L1 im Bebauungsplan festgesetzt und alternativlos. Für die geplante und erforderliche Verlegung müssten die Kronen und Wurzeln der Bäume von der Wiesbadener Straße aus ebenfalls bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden.</p> <p>Im Plangebiet werden als Ersatz und zur Kompensation zahlreiche Baumpflanzungen vorgenommen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind neu zu errichtende Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlage an der Wiesbadener Straße festgesetzt. Die übrigen Neuanpflanzungen sind in Qualität und Anzahl in den textlichen Festsetzungen vorgegeben. Gemäß A Ziff. 12.2 sind auf den Privatgrundstücken mind. 16 Laubbäume 1. Ordnung und 10 kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die jeweiligen Standorte sind im Freianlagenplan verortet, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist und für den über den Durchführungsvertrag eine Umsetzungsverpflichtung besteht.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 12.4 macht eine Rodung der festgesetzten Baumhecke möglich. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass bei jeder Rodung der Artenschutz berücksichtigt werden muss. Dies bezieht sich nicht nur auf eine Rodungszeitenbeschränkung,</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Es ist möglich, durch die Pflanzung von Sträuchern einheimischer Arten (als Hecke) und teilweise Bäumen, die für die Ansiedlung von Insekten und Vögeln geeignet sind, eine Hecke-Struktur zu schaffen.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>sondern ggf. auch einen Strukturausgleich (z. B. Ersatzpflanzungen und / oder Nisthilfen).</p>	<p>Infolge der eingegangenen Stellungnahmen zur Offenlage wurde der Freianlagenplan geringfügig angepasst. Hierbei wurde u.a. die vorgesehene Spielfläche im Plangebiet dahingehend geändert, in diesem Bereich eine durchgehende Heckenstruktur zu erhalten.</p> <p>In der textlichen Festsetzung A Ziff. 12.4 ist zudem festgesetzt, dass bei notwendigen Rodungen Ersatzpflanzungen erforderlich und vorzunehmen sind.</p> <p>Die Vorgaben des Artenschutzes gelten grundsätzlich und sind jederzeit zu berücksichtigen.</p> <p>Geringfügige Änderung des Freianlagenplans zum Satzungsbeschluss</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz (vgl. Floristische und Faunistische Erhebungen, S. 18, Punkt 4.5), aber auch hinsichtlich des Landschaftsbildes (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, S. 21, Nr. 2.8), ist darauf zu achten, dass die bestehende Baumheckenstruktur am südöstlichen Planungsrand in ihrer geschlossenen Form erhalten bleibt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die möglichst vollständige Erhaltung der Baumheckenstruktur ist vorgesehen. Es ist Ziel, eine „geschlossene“ Baumhecke zu erhalten bzw. zu entwickeln. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen zur Offenlage wurde der Freianlagenplan geringfügig angepasst. Eine möglichst durchgehende Heckenstruktur wird dabei angestrebt.</p> <p>In der textlichen Festsetzung A Ziff. 12.4 ist zudem festgesetzt, dass bei notwendigen Rodungen Ersatzpflanzungen erforderlich und vorzunehmen sind.</p> <p>Die Vorgaben des Artenschutzes gelten grundsätzlich und sind jederzeit zu berücksichtigen.</p> <p>Geringfügige Änderung des Freianlagenplans zum Satzungsbeschluss</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Fraglich ist, ob der Artenschutzgutachter den Wirkfaktor der betriebsbedingten Lichtemissionen infolge der die Baumhecke überragenden Häuser (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, S. 21,</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die betriebsbedingten Lichtemissionen wurden in der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Dies ist jedoch im Fachbreitrag nicht explizit ausgeführt, da die zu erwartenden Störungen</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Nr. 2.8) auf die südlich angrenzende Fläche betrachtet hat. Dieser Wirkfaktor wird in Tabelle 1 (Artenschutzrechtliche Prüfung, S. 10) nicht aufgeführt.</p>	<p>als zu geringfügig eingestuft wurden. Da keine starken Lichtquellen, wie Leuchtreklamen oder ähnliches geplant sind, ist von einer normalen Hausbeleuchtung und von Streulicht aus den Fenstern auszugehen. Die potentielle Störwirkung wird folglich nur den Bereich unmittelbar südlich der geplanten Bebauung betreffen. Hier wurden im Rahmen der Erfassungen ausschließlich weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen, die regelmäßig im Siedlungsbereich angetroffen werden und bei denen man von einer entsprechenden Toleranz ausgehen kann.</p> <p>Zudem wird auf die fachgutachterliche Empfehlung zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG hingewiesen, die die Verwendung voll abgeschirmter Leuchten (besonders Wandleuchten), die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (“down-lights“) sowie die Einschränkungen zur Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) beinhalten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebene Maßnahme Nr. 3 zur Baufeldfreimachung sollte ebenfalls in den Festsetzungen als Hinweis aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wurde unter E Ziff. 5 ein Hinweis zur Bauflächenfreiräumung im Zusammenhang mit dem Artenschutz aufgenommen:</p> <p><i>Während der Baufeldfreiräumung sind regelmäßige Kontrollen durch eine Fachkundige Person auf mögliche Vorkommen der Blindschleiche durchzuführen.</i></p> <p>Redaktionelle Ergänzung eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet und nunmehr seit dem 08.06.2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in Kraft getreten ist. Insbesondere zum Schutz gegen Vogelschlag sowie zu lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten gibt das HeNatG Regelungen vor (vgl. auch Landschaftspflegerischer Begleitplan), die als Hinweise in die Festsetzungen einfließen sollten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Das neue Hessische Naturschutzgesetz wurde beachtet. Zum Schutz vor Lichtverschmutzung und zur Verhinderung von Vogelschlag wurden bereits zur Offenlage unter A Ziff. 8.5.3 und 8.5.4 entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<u>Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.</u>	
	Die Bauaufsichtsbehörde führt wie folgt aus: <u>Bebauungsplan</u>	
	Die Baufenster sind ausreichend zu vermaßen. Es fehlen teilweise notwendige Maße zur eindeutigen Festlegung der Baufenster.	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch zusätzliche Maßangaben ergänzt.</p> <p>Redaktionelle und informatorische Anpassung der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss</p>
	Die Nutzung der Kita sollte im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Es besteht kein Erfordernis zur Kenntlichmachung der KITA im Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Kita ist über die textlichen Festsetzungen gewährleistet. Eine genaue Verortung der geplanten Kita ist dem Vorhabenplan zu entnehmen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	Die Fläche der Tiefgarage und deren Bezeichnung ist in den B-Plan mit aufzunehmen.	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Ein Erfordernis zur Festsetzung der Fläche der Tiefgarage besteht nicht. Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung wird die zulässige Fläche der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Regelung zur Überschreitung der GR (GRZ 2) gesteuert. Eine weiterführende ausreichende Absicherung der Tiefgaragenplanung erfolgt zudem über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über den Durchführungsvertrag.</p> <p>Infolge der eingegangenen Stellungnahmen zur Offenlage wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig angepasst und redaktionell geändert. Hierzu gehört auch eine geringfügige Änderung der Tiefgaragenplanung unter Einhaltung der bestehenden Vorgaben und Festsetzungen.</p> <p>Redaktionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		sowie der Begründung zum Satzungsbeschluss
	Die Darstellungsart der bestehenden Gebäude sollte in der Legende erwähnt werden.	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Die Legende wurde um eine Darstellung der bestehenden Gebäude ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss</p>
	Die Bäume aus dem Freiflächenplan sollten ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen werden.	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Eine Übernahme der Bäume aus dem Freiflächenplan in die Planzeichnung erfolgt nicht. Über die textlichen Festsetzungen der Baumpflanzungen in Anzahl und Qualität gemäß A Ziff. 12.2 wird das Anpflanzen der vorgesehenen Bäume gemäß Freiflächenplan angemessen gesichert. Baumstandorte können sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verschieben. Um hier Unstimmigkeiten zu vermeiden, wird auf die Verortung der Bäume im Bebauungsplan verzichtet. Der Freiflächenplan ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans und über die Absicherung über den Durchführungsvertrag besteht folglich eine Umsetzungsverpflichtung. Die Gewährleistung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist gegeben.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume zur Anpflanzung erfolgen im Rahmen der Stellplatzplanung. Die weitere Begrünung des Plangebiets ergibt sich aus dem Freianlagenplan. Zur Vereinfachung des Planbildes und zur Beibehaltung der Leserlichkeit der Planzeichnung wird vom Eintrag aller neu anzupflanzenden Bäume im Bebauungsplan abgesehen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	Teilweise scheinen sich die Abstandsflächen zu überlagern. Dies sollte im Vorfeld geprüft und vermieden werden. Eine Berechnung lag den Planunterlagen nicht bei.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Eine Abstandsflächenprüfung ist nicht verpflichtender Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Im Falle geringfügiger Überschneidungen können über den Nachweis</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sich überlagernde Abstandsflächen abweichend von der Hessischen Bauordnung (HBO) zugelassen werden.</p> <p>Das Vorhabengrundstück befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Im Falle von Abweichungen von Vorgaben im Binnenbereich des Grundstücks ist eine nachbarschaftliche Zustimmung aufgrund der einheitlichen Besitzverhältnisse nicht erforderlich.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p><u>Textliche Festsetzungen/Begründung</u></p> <p>A 4.1.2 - Da es sich hierbei teilweise um Anlagen handelt, welche der Hauptanlage hinzugerechnet werden, sollte die maximale Überschreitungstiefe oder Fläche begrenzt werden.</p>	<p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt</p> <p>Die textliche Festsetzung A Ziff. 4.1.2 wird für bestimmte in der Festsetzung genannte Anlagen klarstellend geändert. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen darf jeweils bis zu einer Größe von 10 m² und bis zu einer Tiefe von 2 m erfolgen. Mit dieser Klarstellung wird gewährleistet, dass eine einheitlich städtebauliche Steuerung dieser Anlagen erfolgt und die Berechnung der Grundflächen der Hauptanlagen (GR) eindeutig erfolgen kann.</p> <p>Klarstellung der Festsetzung und Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>A 6.3 - Hier sollte die Fläche der Fahrradabstellplätze auf die Fläche der notwendigen, errechneten Abstellplätze für Fahrräder reduziert werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung A 6.3 wurde klarstellend um maximal zulässige Flächengrößen für Fahrradabstellplätze ergänzt.</p> <p>Anpassung und redaktionelle Klarstellung der Festsetzung und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>A 8.5.3 - Hier sollte die Formulierung „vorzugsweise“ gestrichen werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>In der Festsetzung wird A 8.5.3 wird die Formulierung vorzugsweise klarstellend gestrichen. Die Errichtung einer insektenfreundlichen- und fledermausfreundlichen Beleuchtung wird gemäß der Festsetzung im Spektrum der vorgegebenen Lichtfarbe ausgeführt.</p> <p>Anpassung und redaktionelle Klarstellung der Festsetzung zum</p>

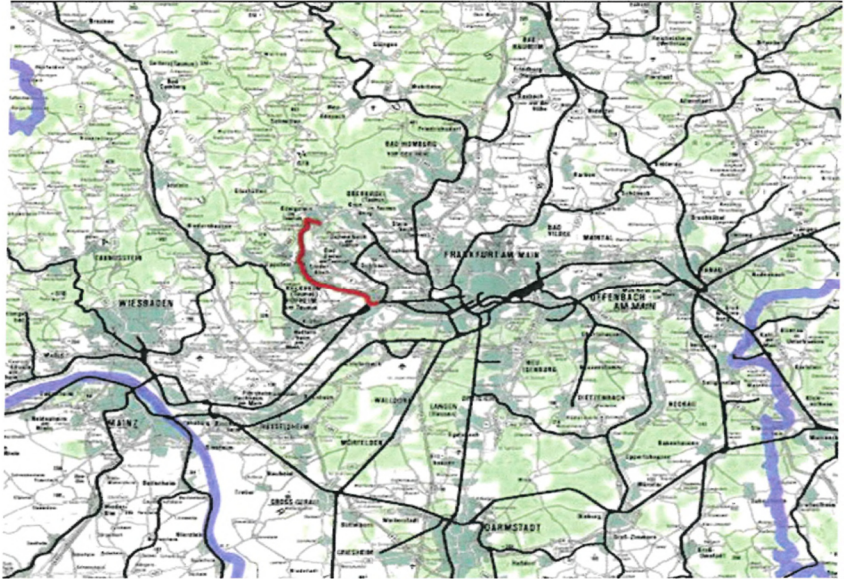
Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Satzungsbeschluss
	A 11.3 - Hier sollte es wahrscheinlich eine Maximalhöhe von 2,00 m heißen?	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Zur Ausbildung und Gewährleistung eines baulichen Schallschutzes in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen außerhalb der Fassadenbereiche in Baufeldern BF 1 bis 3 sind in den oberen Geschossen Wandscheiben oder ebenfalls verschiebbare Glaselemente vorzusehen, welche einschließlich der Brüstung eine Mindesthöhe von 2,0 m über dem Niveau der Terrasse aufweisen. Die Mindesthöhe bezieht sich auf die Höhe der Abschirmung über dem Bezugspunkt Terrasse/Dachterrasse. Die Mindesthöhe dient der Abschirmung von Lärmemissionen über dem festgesetzten Niveau. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mittels der Festsetzung gewährleistet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	B 4. - Hinweis: Diese Art von Stützmauerkonstruktion löst Abstandsflächen aus.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Gleisbereich gilt als öffentliche Verkehrsfläche. Abstandsflächen nach HBO dürfen dementsprechend in die Verkehrsfläche hineinragen, maximal bis zur Mitte des grenznächsten Gleises.</p> <p>Die gemäß Vorhabenplan vorgesehenen Stützmauerkonstruktionen halten unter der vorstehenden Maßgabe alle Abstandsflächenvorhaben ein.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>B 7.1 - Eine pauschale Minderung der Stellplätze um 11% ist nicht möglich, da dies im Widerspruch zur bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht steht. Andernfalls wäre die mit der Stellplatzpflicht verbundene Hauptnutzung nicht zulässig. Die Festsetzung wäre abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Im Genehmigungsverfahren kann die Bauherrschaft gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königstein für die beantragte Nutzung die Stellplätze gemäß § 5 Abs. 4 mit Zustimmung mindern. Der Vorbehalt des Landesrechts spiegelt die Selbstverständlichkeit, dass landesrechtliche Regelungen parallel zum Bauplanungsrecht gelten. Sie</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Die bisher getroffene Festsetzung B.7.1 zur Herstellung von Stellplätzen entfällt. Im Genehmigungsverfahren kann die Bauherrschaft gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königstein für die beantragte Nutzung die Stellplätze gemäß § 5 Abs. 4 mit Zustimmung mindern, eine Festsetzung zur Verbundeffekten von Apotheke und Arztpraxis ist jedoch nicht mehr aufgenommen.</p> <p>Entfall der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>sind bei der Festsetzung von Beschränkungen zu beachten, werden aber nicht abgeändert. (Kommentar zu § 12 BauNVO Spannowsky / Hornmann / Kämper) Ein Synergieeffekt zwischen Apotheke und Arztpraxis ist nicht erkennbar. Bei einer Nutzungsänderung müsste der Bebauungsplan geändert werden.</p>	
	<p>B 7.2 - Eine Ablöse von Stellplätzen durch Carsharing ist nicht möglich, da hier keine Gleichstellung der Anwohner vorliegt. Die Stellplätze müssten einzelnen Wohnungen zugeordnet und öffentlich-rechtlich gesichert werden. Dies ist nicht praktikabel.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Die Festsetzung wird jedoch klarstellend geändert. Von einer Ablöse je Stellplatz wird abgesehen.</p> <p>Die Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen für Car-Sharing-Angebote wird grundsätzlich dahingehend geändert, dass die Reduzierung der Stellplätze über Car-Sharing Angebote mittels einer anderen Berechnungssystematik erfolgt (textliche Festsetzung B Ziff. 7 - Stellplatzreduzierung bei Car-Sharing Angebot).</p> <p>Es soll ein Car-Sharing-Angebot im Quartier verortet werden, um künftigen Anwohnern des Quartiers zu ermöglichen, auf das eigene Auto bzw. einen Zweitwagen zu verzichten. Daher wird festgelegt, dass bei einem Angebot und der Bereitstellung von privaten Car-Sharing-Fahrzeugen der Stellplatzschlüssel bei Wohnungen über 60 m² von 2,0 auf 1,75 Stellplätze je Wohnung reduziert werden kann.</p> <p>Dadurch sollen der Anreiz und die Möglichkeit geschaffen werden, auf die Anschaffung eines Zweitwagens zu verzichten. Gemäß der Anzahl der zu erwartenden Wohnungen über 60 m² Gesamtfläche ergibt die Reduzierung des vorgesehenen Stellplatzschlüssels auf 1,75 einen Verzicht von insgesamt 9 nachzuweisenden Stellplätzen. Dieser Verzicht wird zum Teil durch das Angebot von Car-Sharing-Stellplätzen wieder reduziert.</p> <p>Das Angebot an möglichen Car-Sharing-Stellplätzen wird vertraglich insgesamt auf maximal drei Stellplätze begrenzt, da ein höheres Angebot die Nachfrage im Quartier übersteigen würde. Weitere Regelungen zur Umsetzung des Car-Sharing-Angebots werden im Durchführungsvertrag getroffen.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Sollte kein privates Car-Sharing-Angebot angeboten werden, gilt jeweils die aktuelle rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus.</p> <p>Klarstellende Änderung der Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Die untere Denkmalschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung: Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Die Denkmalschutzbehörde weist auf Folgendes hin:</p> <p>Unter „4.3. Denkmalschutz“ ist vermerkt, dass sich keine denkmalgeschützten Objekte in der Umgebung befänden. Das ist nicht korrekt, wir bitten daher um <u>Korrektur</u>.</p> <p>Das Plangebiet grenzt südlich an die denkmalgeschützte Eisenbahnlinie an. Sie ist mit folgendem Text in der Denkmaltopographie vermerkt:</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Der Textbaustein zur denkmalgeschützten Eisenbahnlinie gemäß Denkmaltopographie wurde unter Kapitel 4.3 (Denkmalschutz) in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	 <p>The map shows the region around Königstein im Taunus, including areas like Wiesbaden, Bad Nauheim, and Bad Homburg. A red line highlights a specific railway line or area of interest, likely the one mentioned in the text as being protected as a monument.</p>	

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Streckenöffnung: 24.02.1902</p> <p>Streckenlänge: 15,60 km</p> <p>Streckenummer (NE): 9360</p> <p>Bauherr/Betreiber: Kleinbahn Höchst - Königstein (Königsteiner Kleinbahn)</p>	
<p>Bahnstrecke: Unter Eindruck der „Homburger Bahn“ bereits 1861 erstes Finanzierungsprojekt einer Privatbahn als Ersatz der Postkutsche von Frankfurt in den Luftkurort. Mit fortschreitender Industrialisierung bis 1895 wiederholte Diskussion über Bahntrassen in Verbindung mit „Bad-Sodener-“ oder „Kronberger Bahn“ - v.a. für die aus dem Taunus nach Höchst strebenden Arbeiter. Seit 1898 seitens der Gemeinde Höchst Planung einer Bahnstrecke ins Weiltal, der sich 1900 ebenso die Ge-meinde Königstein anschloss. Innerhalb eines Jahres 1901-02 schließlich Bau der Privatbahn mit einer von dem Wiesbadener Bahningenieur Stöfer festgelegten Trasse und sieben formal ähnlichen Stationsgebäuden zur Förderung des Kurbetriebs, wobei der preußische Staat ein Drittel der Kosten übernahm. Verlängerung über Ruppertshain, Schloßborn, Glashütten nach Niederreifenberg verhinderte der Kriegsausbruch 1914. Ursprüngliche Streckenführung der Stichbahn ab weiter östlich ge-legenem Inselbahnhof der „Taunusbahn“ (bis 1928). Trasse flach und relativ geradlinig entlang dem rechten Ufer des Liederbachs (Spurweite 1,435 m, max. Steigung ab Hornau 1:40), wobei insgesamt 235 Höhenmeter überwunden werden. Seit 1975 Abbau von Güter- und Ausweichgleisen.</p> <p>Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.</p>	
<p>Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p><u>Wasserversorgung</u></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen sind Angaben zum Trinkwasserbedarf beige-fügt. Die Ausführungen sind Bestandteil des Energiekonzepts und finden sich dort im Bereich Sanitärinstallation und sind ebenso in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 6.2 (Ver- und Entsorgung</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>In der Planbegründung wird ausgesagt, dass über das öffentliche Netz der Stadtwerke in der Wiesbadener Straße (B 455) ausreichend Trinkwasser für das Gebiet bereitgestellt werden kann.</p> <p>Wie der zusätzliche Wasserbedarf - angegeben wird eine Jahresmenge von 8.900 cbm - über das derzeit zur Verfügung stehende Wasserdargebot der Stadt Königstein gedeckt werden kann, geht aus den Planunterlagen nicht hervor.</p>	<p>aufgeführt). Der gesamte Trinkwasserbedarf ist gemäß Energiekonzept mit V_s 48,64 l/s und V_{max} 2,16 l/s angegeben. Die zu erwartende erforderliche Jahrestrinkwassermenge beträgt auf Basis der verwendeten Daten ca. 8.900 m³/a.</p> <p>Ergänzend ist anzumerken, dass im Rahmen der Entwässerungsplanung eine Regenwasserzisterne vorgesehen ist, die sowohl in den Wintermonaten als auch in den Sommermonaten den Trinkwasserbedarf reduziert, da keine zusätzlichen Trinkwassermengen für z.B. die Bewässerung der Außenanlage herangezogen werden müssen.</p> <p>Der Trinkwasserbedarf wurde somit dargelegt. Die Auslegung des Summen- und Spitzendurchflusses ist nach DIN EN 806 erfolgt und gibt dabei genauere Werte als die Schätzung des Jahresbedarfs an.</p> <p>Gemäß Auskunft der Stadtwerke Königstein wird Folgendes zum Belang der Trinkwasserversorgung mitgeteilt:</p> <p>Voraussetzung für die Umsetzung des vorliegenden Bauprojekts ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Dabei werden auch die Stadtwerke als Träger öffentlicher Belange bzw. als Trinkwasserversorger beteiligt. Die Verfahren werden von der Stadt offengelegt und sind jedem interessiertem Bürger zugänglich. Näheres dazu kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Königstein erfragt werden.</p> <p>Die Stadtwerke haben in den jeweiligen Stellungnahmen selbstverständlich auch die Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung überprüft. Dabei ist festzustellen, dass Probleme in der Wasserversorgung ausschließlich durch die Verbrauchsspitzen in den Sommermonaten bei länger ausbleibenden Niederschlägen entstehen. Dabei werden Unmengen an Trinkwasser für die Gartenbewässerung zweckentfremdet verbraucht. Um hier gegenzusteuern, musste in den vergangenen Jahren mehrmals die Wasserknappheit gemäß Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Königstein ausgerufen werden. Der Wassernotstand wurde in den letzten Jahren nicht ausgerufen.</p> <p>Abschließend ist anzumerken, dass für den persönlichen menschlichen Bedarf an Trinkwasser immer ausreichend vorhanden war.</p>
--	---

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	<p>Ziffer 2.2.3 der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023) konkretisiert, welche Informationen und Nachweise der Deckungsnachweis zum Inhalt haben sollte. In den Erläuterungen in Ziffer 6.2.1 - Trinkwasser, Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit, Löschwasser - der Planbegründung fehlen wesentliche Aspekte der in Ziffer 2.2.3 aufgeführten Anforderungen an den Deckungsnachweis.</p> <p>Um den Zielen der Arbeitshilfe gerecht zu werden, ist die Planbegründung in Ziffer 6.2.1 zu vervollständigen.</p>	<p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen sind Angaben zum Trinkwasserbedarf und zur Löschwasserversorgung beigefügt. Die Ausführungen sind Bestandteil des Energiekonzepts und finden sich dort im Bereich Sanitärinstallation und sind ebenso in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 6.2 (Ver- und Entsorgung) aufgeführt.</p> <p>Der gesamte Trinkwasserbedarf ist gemäß Energiekonzept mit V_s 48,64 l/s und V_{max} 2,16 l/s angegeben. Die zu erwartende erforderliche Jahrestrinkwassermenge beträgt auf Basis der verwendeten Daten ca. 8.900 m³/a.</p> <p>Der Summendurchfluss, Spitzendurchfluss und der jährliche Wasserbedarf sind somit ermittelt. Eine Ergänzung weiterer technischer Werte erfolgt nicht. Die entsprechenden Angaben wurden in Kapitel 6.2.1 (<i>Trinkwasser, Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit, Löschwasser</i>) der Begründung übertragen.</p> <p>Gemäß Hydrantenplan der Stadtwerke stehen in der Wiesbadener Straße mindestens 48 m³/h (= 800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.</p> <p>Da diese Menge unterhalb der seitens der Richtlinie geforderten 96 m³/h liegt, werden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen: Die Sprinkleranlage für die Gewerbeflächen wird entsprechend größer dimensioniert, um einen längeren Zeitraum eine Sprinklerung aufrecht zu erhalten. Der höherdimensionierte Tank der Sprinkleranlage des Gewerbes steht auch bei einem Brandfall innerhalb der Wohnanlage über einen Außenanschluss zur Verfügung.</p> <p>Darüber hinaus wird im vorliegenden Projekt das Regenwasser der Dachflächen über eine Zisterne gesammelt. Die Nutzung des Regenwassers ist in den Planungen bereits mit berücksichtigt. Das gespeicherte Regenwasservolumen kann bis zu 115.000 Liter betragen. Das gespeicherte Regenwasser steht bei einem Löschangriff mit zur</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Verfügung. Diese Information wurde in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Nachweis eines nachhaltigen Wasserkonzepts und einer effizienten Wasserversorgung wurde geführt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
13	Kampfmittelräumdienst, 05.01.2024	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die in der Offenlage vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt und werden zum Satzungsbeschluss in die Planunterlagen aufgenommen (siehe Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter E Ziff. 8).</p> <p>Ergänzung eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die in der Offenlage vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt werden zum Satzungsbeschluss in die Planunterlagen (textliche Festsetzungen und Begründung) aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Der in der Offenlage vorgebrachte und zum Satzungsbeschluss aufgenommene Hinweis zur erforderlichen Sondierung auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.	Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg),	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31 467).Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gern. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Beachtung und Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
14	Main-Taunuskreis, 09.01.2024	
	seitens des Main-Taunus-Kreises bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
15	Regionalverband FrankfurtRheinMain, 09.01.2024	
	zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt den Bereich des im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebiets als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Es besteht daher eine Abweichung vom RPS/RegFNP 2010. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch vor einer Änderung oder Ergänzung des RPS/RegFNP 2010 möglich. Der RPS/RegFNP 2010 ist im Wege der Berichtigung anzupassen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Trotz des abweichenden RegFNP ist die Planung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne vorherige Änderung des RegFNP möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; Durch die Berichtigung wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird daher um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gern. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Eine Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung an Regionalverband FrankfurtRheinMain erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Es wird eine maximale Verkaufsfläche für Einzelhandel von 798 m² vorgesehen. Damit wird die Schwelle zur Großflächigkeit unterschritten. Der Bereich des Vorhabens befindet sich im unmittelbaren Anschluss an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen. Er wird daher als städtebaulich integriert eingeschätzt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.01.24 bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Hierbei wird angemerkt:</p> <p>Durch die Planung werden die in Kapitel 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgesetzten Ziele zum Thema Einzelhandel berührt. Der künftige Verbrauchermarkt soll mit einer geplanten Verkaufsfläche von rund 800 m² errichtet werden. Es handelt sich nicht um großflächigen Einzelhandel. Der Lebensmitteldiscounter Netto wird in der Einzelhandelslage „Wiesbadener Straße“ räumlich vom Plangebiet getrennt sein, so dass es sich auch künftig nicht um eine Agglomeration mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe handeln wird.</p> <p>Die Schwelle zur Großflächigkeit bleibt unterschritten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Für die weitere Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.</p> <p>Ebenso erfolgt die störfallrechtliche Bewertung gern. § 50 BImSchG in Bezug auf benachbarte Gewerbebetriebe durch das Regierungspräsidium Darmstadt</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.01.24 bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens kann von einem förmlichen Zielabweichungsverfahren abgesehen werden. Die Planung kann gemäß § 1 Abs.4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p> <p>Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.09.23 gibt es keine Betroffenheit des Plangebiets von Gefahren mit gefährlichen</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Stoffen. In der Nachbarschaft befindet sich kein Betrieb, der unter die Gefahrstoffverordnung (Seveso III) fällt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Auf Grundlage der Ergebnisse unseres automatisierten Verfahrens zur Strategischen Umweltprüfung (SUP) ergeben die folgenden Hinweise:</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die SUP wurde bei der Erstellung des Landschaftlichen Begleitplans geprüft. Relevante Belange wurden bereits in dem Begleitplan beachtet. Die darin verwendeten Wirkzonen haben keine rechtliche Bindung und dienen lediglich als Hinweis für die automatische Abfrage. Die Hinweise wurden mit dem Bestand und der Planung auf mögliche Auswirkungen geprüft.</p> <p>Das Plangebiet wurde zudem über die öffentlich zugänglichen Geodienste, Geodaten und Hinweiskarten auf umwelt-, naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange überprüft. Diese verwendeten Datengrundlagen sind genauer als die SUP und geben Hinweise, diese besser zu deuten. Die SUP, die ebenfalls auf diese Daten zugreift, lieferte hierbei für das Vorhaben keine relevanten Zusatzinformationen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m zum FFH-Gebiet „Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein“. Als Wirkzone wird für FFH-Gebiete ein Abstand von 1.000 m angenommen. Damit befindet sich das Vorhaben innerhalb der Wirkzone.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Bei der Erstellung des Landschaftlichen Begleitplans wurde das Vorhaben auf mögliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet geprüft.</p> <p>Da die jetzige und geplante Nutzung keine für das FFH-Gebiet typischen Biotope oder Lebensraumtypen ausweist sind keine ökologisch-funktionale Zusammenhänge zum FFH-Gebiet ersichtlich. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat zudem keine für das FFH-Gebiet schutzwürdigen Arten (z.B. Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Rebhuhn) festgestellt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich etwa 600 m vom FFH-Gebiet entfernt. Dazwischen befindet sich der dichtbebaute Siedlungsbereich Schneidhains. Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele (geschützte Biotope, Lebensraumtypen, geschützte Arten) ersichtlich.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	<p>Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie befinden sich (potenziell) gesetzlich geschützte Biotop bzw. ein Biotopverbundsystem. Als Wirkzone wird für diese Flächen ein Abstand von 300 m angenommen. Damit befindet sich das Vorhaben innerhalb der Wirkzone.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die umliegenden Nutzungen (Gewerbeflächen, Bahntrassen, Sportflächen, Wohnbauflächen) und die Kleingartennutzungen innerhalb der naheliegenden Streuobstwiese bestehen bereits Störfaktoren gegenüber den genannten Biotopen.</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das naheliegende (potenziell) gesetzlich geschützte Biotop und auf das Biotopverbundsystem ersichtlich.</p> <p>Zum Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen und der darin festgestellten Tierwelt wurde im Bebauungsplan die dichte Baumhecke im Süden zum Erhalt festgesetzt (textliche Festsetzung A Ziff. 12.4).</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie Flächen befinden, deren Böden extreme Standorteigenschaften aufweisen und welche damit von großer Bedeutung für die Biodiversität sind. Der Bereich wird vom Braubach durchflossen und weist in Teilen eine mittlere bis hohe potenzielle Hangrutschgefährdung auf.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Auswirkungen auf die Flächen der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie sind nicht ersichtlich.</p> <p>Die Böden im Plangebiet sind bereits vollständig durch Bodenabtrag, -auftrag und -durchmischung überformt. Die Plangebietsfläche ist bereits durch eine anthropogene Terrassierung angehoben.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet eine hohe Starkregengefährdung aufweist. Der westliche Teil des Plangebiets stellt als holozäner Auenbereich eine potenzielle Überschwemmungsfläche dar, welche bei einer Umsetzung der Planung allerdings verloren geht.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Der holozäne Auenbereich ist bereits durch Bodenabtrag, -auftrag und -durchmischung im Plangebiet überformt. Insbesondere durch die Terrassierung (künstliche Aufschüttung) der Plangebietsfläche sind die Bodenfunktionen des Auenbereiches bereits vollständig zerstört.</p> <p>Da der Boden im Plangebiet bereits fast vollständig verdichtet bzw. versiegelt ist, sind mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse ersichtlich.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
16	Stadtverwaltung Königstein - FD Grünplanung Umwelt, 09.01.2024	
	Zu A Planungsrechtliche Festsetzungen 12.1, 12.2, 12.3 und 12.4 sowie B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und F Pflanzliste Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen müssen zu 75 % aus einheimische Arten bestehen.	Der Anregung wurde gefolgt Die Festsetzungen A Ziff. 12.3 und Ziff. 12.4 wurden klarstellend und ergänzend geändert. Der hohe geforderte Prozentsatz an einheimischen Arten wird unterstützt., da in Teilen vorhandene ökologisch bedeutsame Baumhecken-Strukturen ersetzt werden. Daher ist eine einheimische artenreiche Pflanzenauswahl ein ökologisch wertigerer Ersatz für die teilweise bestehenden Naturgegebenheiten. Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss
	Zu A Planungsrechtliche Festsetzungen 8.2 Fahrzeugabstellflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Pflasterflächen müssen einen Fugenanteil von mindestens 40 % aufweisen.	Der Anregung wurde gefolgt Ein Fugenanteil von mindestens 40 % in den Pflasterflächen von Stellplätzen sorgt für mehr Oberflächenversickerung in diesen Bereichen (sowie für eine gewisse Reduzierung der Aufheizung), was in der Folge in gewissem Maße zu einer Entlastung des städtischen Kanalsystems führt. Während eine stärker befahrene Fläche (Zufahrt), z.B. durch Rasenliner (40 % Fugenanteil), hierfür nicht geeignet ist (wegen der Scherkräfte), besteht in den Stellplätzen eine Chance, die Versickerung (sowie eine Reduzierung des Aufheizungseffekts) nachzuholen. Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen und

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Begründung zum Satzungsbeschluss
17	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 11.01.2024	
	wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
18	Regierungspräsidium Darmstadt, 12.01.2024	
	<u>A Beabsichtigte Planung</u> Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemals Donath-Gelände“ beabsichtigt die Stadt Königstein im Taunus eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines urbanen Quartiers mit Wohn- und Gewerbeflächen, einer sozialen Einrichtung (U3-Kindertagesstätte) und Einzelhandel zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1ha.	
	<u>B. Stellungnahme</u> I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:	
	<u>Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 –Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</u> Von der Planung ist eine im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellte gewerbliche Baufläche, Bestand, welche dadurch zugleich regionalplanerisch als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen ist, berührt. Durch die o.a. Planung werden die in Kapitel 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgesetzten Ziele zum Thema Einzelhandel berührt. Der künftige Verbrauchermarkt soll	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen keine regionalplanerischen Bedenken Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>mit einer geplanten Verkaufsfläche von rund 800 m² errichtet werden. Es handelt sich nicht um großflächigen Einzelhandel. Der Lebensmitteldiscounter Netto wird in der Einzelhandelslage „Wiesbadener Straße“ räumlich vom Plangebiet getrennt sein, so dass es sich auch künftig nicht um eine Agglomeration mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe handeln wird. Gemäß Ziel Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 ist auch eine Ansiedelung von nicht großflächigem Einzelhandels innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe unzulässig. Aufgrund der hier fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens kann von einem förmlichen Zielabweichungsverfahren abgesehen werden.</p>	
	<p>II. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs.4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs.4 BauGB ist erfüllt. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p><u>Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden</u> Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p>	
	<p><u>1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-027) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Braubach der Stadt Kelkheim (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StaAnz: 11/2003, S. 1167 ff) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Braubach ist zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Die Lage des Plangebiets in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet wurde bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren nachrichtlich in die Unterlagen (siehe textliche Festsetzungen D Ziff. 1) aufgenommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p><u>2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p>	
	<p><u>a. Nachsorgender Bodenschutz</u></p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Im Zuge des oben genannten Verfahrens wurde ein Bodengutachten vorgelegt.</p> <p>Mit der geotechnischen Baugrunderkundung wurden erhöhte Werte für Schwermetalle, PAK, Benzo(a)pyren aufgezeigt. Die ermittelten Gehalte an PAK und Chlorid sind teilweise so hoch, dass eine Verwertung der Böden nicht mehr möglich ist. Bis in Tiefenlagen von über 5 – 7 m u GOK wurden anthropogene Belastungen (z. B. bauschutthaltige Auffüllungen, bituminöse Bestandteile (Asphalt)) ermittelt.</p> <p>Eine Nutzung des Grundstücks für Wohnbebauungszwecke ist nicht möglich, da Prüfwerte von BBodSchG/BBodSchV in den angefüllten Böden überschritten wurden.</p> <p>Die vorliegenden Ergebnisse machen eine Aufnahme des Grundstücks in die hessische Altflächendatei (Datenbank ALTIS) notwendig. Der Status der Gesamtfläche ist abhängig von den anstehenden Sanierungsmaßnahmen (z.B. Aushub der Auffüllung) und den mir vorzulegenden Bericht über eine Freimessung der Sohle und der Baugrubenwände</p>	<p>Die Ausführungen zum nachsorgenden Bodenschutz wurden vom RP Darmstadt bereits im Rahmen der frühzeitigen Kenntnisnahme der Planungen vorgetragen. Den Anregungen wurde gefolgt und eine entsprechende Festsetzung zum Umgang mit den Belangen des Bodenschutzes zur Offenlage in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (A Ziff. 13). Bei der Festsetzung handelt es sich um eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.</p> <p>Die Festsetzung gibt vor, dass zunächst ein Sanierungskonzept (beim RP Darmstadt) vorgelegt und abgeschlossen sein muss, bevor die Wohnnutzung aufgenommen werden darf. Die Baugenehmigung ist somit nicht an das Sanierungskonzept geknüpft. Der Beginn der Bautätigkeiten im Plangebiet ist nach Erteilung der Baugenehmigung jederzeit möglich. Allerdings kann die Wohnnutzung nach Fertigstellung der Wohnanlage nicht aufgenommen werden, wenn kein abgeschlossenes Sanierungskonzept vorliegt.</p> <p>Es ist vorgesehen, das Sanierungskonzept und deren Umsetzung vor der Bautätigkeit zu erstellen. Optimalerweise lässt der Vorhabenträger dieses frühzeitig durchführen und legt es beim RP Darmstadt vor und besitzt nach Nachweis/Genehmigung/Freigabe durch die Genehmigungsbehörde alle Möglichkeiten zur Errichtung des Vorhabens und auch der späteren Nutzungen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat somit nach der Baugenehmigung keine Einschränkungen bei der Aufnahme der Bautätigkeiten, aber trotzdem die Sanierungs- und Nachweispflicht zum Belang Boden und zum nachsorgenden Bodenschutz vor Nutzungsaufnahme der Wohngebäude.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung A Ziff. 13 ist folgende konkrete Vorgehensweise zur Zulässigkeit der Wohnnutzung erforderlich:</p> <p><i>Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung ist unzulässig, bis durch eine gezielte Untersuchung der Flächen im Sinne einer Freimessung der Sohle und der Baugrubenwände und ggfs. durch das Ergreifen geeigneter Maßnahmen sichergestellt und nachgewiesen ist, dass kein</i></p>
--	---

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p><i>Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gegeben ist.</i></p> <p><i>Evtl. notwendige weiterführende Sicherungsmaßnahmen werden über den Durchführungsvertrag geregelt.</i></p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der getroffenen Festsetzung gewährleistet. Eine Unbedenklichkeit kann festgestellt werden.</p> <p>Das RP Darmstadt hat mit E-Mail vom 26.09.23 sein Einverständnis zur Festsetzung und Vorgehensweise erteilt. Die Errichtung von Wohnbauvorhaben auf sanierten Böden wird unterstützt. Ein bodenschutzrechtliches Verfahren zur Umsetzung und zum Nachweis der erforderlichen Maßnahmen erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.</p> <p>Das RP Darmstadt hat im Rahmen der Erarbeitung der Abwägungsempfehlungen diese Vorgehensweise am 17.01.24 nochmal telefonisch bestätigt.</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung A Ziff. 13 zur Zulässigkeit der Wohnnutzung wurde durch gutachterliche Rückmeldung und eingegangener Stellungnahmen noch dahingehend ergänzt, dass auch ein Gefährdungspotenzial für den Wirkungspfad Boden-Wasser auszuschließen ist. Es besteht ohnehin die Pflicht, die drei Wirkungspfade <i>Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Wasser</i> nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu prüfen.</p> <p>Die vorgesehene Vorgehensweise und aufgenommene Festsetzung in den Bebauungsplan haben weiterhin Bestand und wurden gemäß gutachterlicher Rückmeldung noch um den Wirkungspfad Boden-Wasser ergänzt</p> <p>Klarstellende redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p><u>b. Vorsorgender Bodenschutz</u></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Das Bauleitplanverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es erfolgt keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.</p>	
<p><u>3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer</u></p> <p>Aus Sicht der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Der Braubach ist ein Gewässer 3. Ordnung mit der Gewässerkennzahl 249236 und entspringt seiner natürlichen Quelle nördlich des Stadtteils Schneidhain. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs tritt der Braubach aus seiner gefassten Quelle zu Tage und fließt als oberirdisches Gewässer in südlicher Richtung dem Liederbach zu. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine offene Wasserführung, da der Braubach den Geltungsbereich unterirdisch quert.</p> <p>Ergänzend zur ursprünglichen Planung erklären Sie mit der E-Mail vom 22.12.2023, dass Sie die Baumaßnahmen in der zukünftigen Planung so gestalten, dass Sie den Braubach im Bereich des Plangebietes unberührt lassen. In diesem Fall würde es von Seiten des Dezernates 41.2 keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben geben.</p> <p>Allerdings sind die aktuellen Planunterlagen noch auf dem Stand der ursprünglichen Planung. Insofern sind die Unterlagen zur Bauleitplanung in der vorliegenden Form nicht abschließend prüffähig. Es fehlen relevante Inhalte zur Wasserführung des Braubachs unterhalb des Geländes sowie Beschreibungen, wie mit der Wasserführung umgegangen wird. Die Planänderungen in Bezug auf die Lage der Tiefgarage muss den Unterlagen mit detaillierten Angaben zum Braubach hinsichtlich der Lage und der Überbauung im weiteren Verfahren beigefügt werden.</p> <p>Die abschließende Stellungnahme erfolgt, sobald die geforderten Angaben nachgereicht werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Zum Planstand der Offenlage war zur Umsetzung des Vorhabens eine Umlegung des Braubachkanals innerhalb des Plangebiets unter gleichzeitiger Beibehaltung seiner bisherigen beiden Anschlusspunkte vorgesehen. Hierfür war für die voraussichtliche Lage ein Hinweis in der Planzeichnung eingetragen und die zukünftige Lage mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplanentwurf gesichert. Diese Planung wurde der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zur Offenlage vorgelegt. Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich maßgeblich auf diesen Stand.</p> <p>Parallel zur Offenlage wurde aufgrund neuer Planungserkenntnisse diese Planungsabsicht zurückgestellt. Es wurde beschlossen, dass die Vorhabenplanung und insbesondere die geplante Tiefgarage zum Satzungsbeschluss nochmal geändert und angepasst werden und demzufolge der Bestandsverlauf des Braubachs insgesamt nicht angefasst und geändert wird. Dies wurde dem RP Darmstadt im Offenlageverfahren in der E-Mail vom 22.12.2023 angekündigt.</p> <p>Das RP Darmstadt hat im Rahmen der Offenlage in seiner Stellungnahme nochmal klargestellt, dass es, sofern der Braubach im Bereich des Plangebiets unberührt bleibt, seitens des Fachdezernats keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Hierfür wurde um die Übersendung der Unterlagen zur Ansicht gebeten.</p> <p>Die Umplanung gemäß Vorhabenplan wurde dem RP Darmstadt vorgelegt. Mit Rückmeldung vom 25.01.24 bestätigt das RP Darmstadt, dass nach Vorlage der aktuellen Planunterlagen ersichtlich ist, dass der Braubach nicht mehr verlegt werden soll.</p> <p>Daher gibt es von Seiten des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Erforderliche Maßnahmen (z.B. im Falle von Reparaturmaßnahmen) werden in Folge über den Durchführungsvertrag vereinbart und geregelt und vor Satzungsbeschluss dort final aufgenommen.</p> <p>Das bisher festgesetzte Leitungsrecht L2 für die vormals vorgesehene Umlegung des Braubachs verbleibt in der Planzeichnung. Für den Fall, dass im Rahmen der Ausführungsplanung unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die eine Umlegung des Brauchbachs erforderlich machen, wäre für eine zukünftige Führung des Brauchbachs bereits ein Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Es werden keine weiteren Festsetzungen zum Umgang mit dem Braubach im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Redaktionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p><u>4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen aus abwasserrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In meiner Stellungnahme vom 15.08.2023 (Az.: IV/Wi 41.2 – 67 u 03.03) zum Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Vorgaben, die zur Verringerung des Niederschlagswasseranfalls beitragen thematisiert, die in den "Textlichen Festsetzungen zum Entwurf" (Stand: 12.10.2023) auch übernommen wurden, wie die Dachbegrünung bei der Vorgabe von Flachdächern, die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Freiflächen.</p> <p>Ein konkretes Entwässerungskonzept liegt nicht vor.</p> <p>Sollte eine Versickerung mittels einer Versickerungsanlage erfolgen, ist an potentiell infrage kommenden Standorten einer Versickerungsanlage die Versickerungsfähigkeit der Bodenschicht durch ausreichende Bodenuntersuchungen mittels eines hydrogeologischen Gutachtens zu verifizieren.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen ist eine Entwässerungskonzeption zur Regenwasserbewirtschaftung beigelegt. Die Ausführungen sind Bestandteil des Energiekonzepts und finden sich dort im Bereich Sanitärinstallation und sind ebenso in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 6.2 (Ver- und Entsorgung aufgeführt).</p> <p>Im Rahmen der bodengutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit keine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist. Eine Entwässerungskonzeption wurde erarbeitet.</p> <p>Die Regenrückhaltung erfolgt auf den geplanten Gründachflächen und über eine zentrale Regenrückhaltung. Das Regenwasser der Dachflächen wird über eine Zisterne gesammelt und nur der Überlauf bei vollen Behältern leitet das Wasser in das Rohrnetz ein (Ableitung Regenwasser in Braubachverrohrung). Das gleiche gilt für die Retentionsabläufe auf der TG Decke. Durch diese Maßnahmen kann der Regenzyklus verzögert eingeleitet werden und schützt daher den Bachlauf vor Überflutung.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Die Einleitmengen in die Kanalisation sind mit dem zuständigen Betreiber zu klären. Die hinzukommende versiegelte Fläche ist bei der zu aktualisierenden Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der hinzukommenden Wassermengen auf nachgeschaltete Regenentlastungsanlage ist zu prüfen. Die SMUSI Kriterien sind einzuhalten. Gegebenenfalls wären weitere Entlastungsmöglichkeiten zu prüfen.</p>	<p>Zudem ist die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für Toilettenanlagen im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie als Technikwasser vorgesehen.</p> <p>Flächen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Freianlagenplan eingetragen und ablesbar.</p> <p>Nördlich vom Planungsgebiet in der Wiesbadener Straße (B 455) und westlich in der Seitenstraße der Wiesbadener Straße befinden sich öffentliche Mischwasserkanäle DN 900 SB bzw. DN 300 Stz. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann hier eingeleitet werden. Die Entsorgung erfolgt dann über den öffentlichen Kanal der Stadt zu den Verbandsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und weiter zur Kläranlage nach Frankfurt-Sindlingen. Aufgrund der vorhandenen Topografie sind je nach Planung der Bebauung gegebenenfalls Hebeanlagen erforderlich.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Abwasserverband Main-Taunus vom 18.12.23 wurde mitgeteilt:</p> <p>Das im Bestand bereits nahezu vollständig bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße des gesamten Geltungsbereichs von rund 0,94 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung berücksichtigt.</p> <p>Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) bisher die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen</p>
--	--

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.</p> <p>Das Plangebiet muss als urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen und hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen sowie der prognostizierten ca. 150 zusätzlichen Einwohner bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2 Jahren erfolgt, für den neuen IST-Zustand bzw. Prognose-Zustand (ca. 2035) entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Hinweis: Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz schreibt außerdem die Verwertung von Niederschlagswasser durch die Person vor, bei der es anfällt.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Zudem gilt für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (also auch für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) der § 57 WHG.</p> <p>§ 57 (1): Die Menge und Schädlichkeit des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Den Bebauungsplanunterlagen ist eine Entwässerungskonzeption zur Regenwasserbewirtschaftung beigelegt. Die Ausführungen sind Bestandteil des Energiekonzepts und finden sich dort im Bereich Sanitärinstallation und sind ebenso in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziff. 6.2 (Ver- und Entsorgung aufgeführt).</p> <p>Im Rahmen der bodengutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit keine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet.</p> <p>Im Rahmen der bodengutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der grundsätzlichen Bodenbeschaffenheit keine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist. Eine Entwässerungskonzeption wurde erarbeitet.</p> <p>Die Regenrückhaltung erfolgt auf den geplanten Gründachflächen und über eine zentrale Regenrückhaltung. Das Regenwasser der Dachflächen wird über eine Zisterne gesammelt und nur der Überlauf bei vollen Behältern leitet das Wasser in das Rohrnetz ein (Ableitung Regenwasser in Braubachverrohrung). Das gleiche gilt für die Retentionsabläufe auf der TG Decke. Durch diese Maßnahmen kann der</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Regenzyklus verzögert eingeleitet werden und schützt daher den Bachlauf vor Überflutung.</p> <p>Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens sind auch außerhalb der Tiefgarage keine Oberflächenmulden vorgesehen. Versickerungsvorgänge sind insgesamt nicht vorgesehen.</p> <p>Flächen und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Freianlagenplan eingetragen und ablesbar.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p><u>5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft</u></p> <p>Die in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genannten zu beachtenden Punkte wurden weitestgehend in die "Textlichen Festsetzungen zum Entwurf" (Stand: 12.10.2023) übernommen. Es bestehen daher keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p><u>6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)</u></p> <p>Das schalltechnische Gutachten der Firma Technische Überwachung Hessen GmbH, TÜV mit der Projektnummer T 4550-2 wurde auf Plausibilität geprüft. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen im Rahmen der Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Die im Kapitel 8 des Gutachtens dargestellten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen müssen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>In anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden Schallschutzmaßnahmen im Detail geprüft und festgeschrieben.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die schallgutachterlichen Festsetzungen des schalltechnischen Gutachtens wurden zur Offenlage in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter A Ziff. 11 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) aufgenommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p><u>7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <p>vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <p>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 Bergechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u></p> <p>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u></p> <p>Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u></p> <p>Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.</p>	
<p>C. III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p><u>I. 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</u></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem BauGB vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)</p>	
	<p><u>D. Hinweise</u></p> <p>Hinweise zu den Belangen des Kampfmittelräumdienstes habe ich bereits im vorherigen Verfahrensschritt gegeben.</p> <p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beim RP DA wurde zur Offenlage vorgelegt. Es muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden.</p> <p>Vor Beginn der Tätigkeiten muss die Kampfmittelfreiheit durch eine Sondierung gewährleistet werden. Ein entsprechender Hinweis wurde zum Satzungsbeschluss unter E Ziff. 8 Kampfmittelbelastung und -räumung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen um einen Hinweis zum Satzungsbeschluss</p>
19	HessenMobil, 26.01.2024	
	<p>Hessen Mobil nimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Aus der Stellungnahme von HessenMobil ergibt sich kein Änderungserfordernis an den Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Zur Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers, mit mehreren Wohngebäuden sowie einem gewerblich genutzten Teil und einer in das Quartier integrierten Kindertagesstätte, ist geplant, die nicht mehr genutzten Flächen eines ehemaligen Logistikgeländes entsprechend umzunutzen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Königstein-Schneidhain, unmittelbar an der B455 „Wiesbadener Straße“, über die auch die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgen soll.</p>	

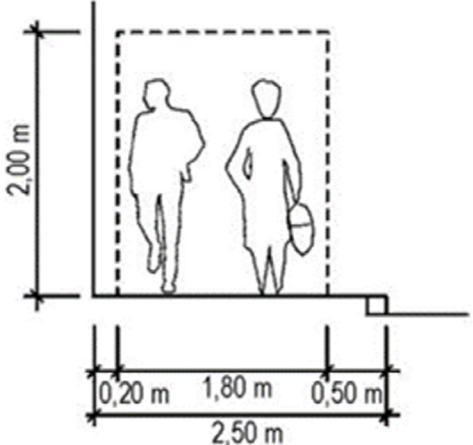
Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs erhält das Quartier eine zentrale Tiefgarage. Innerhalb der geplanten Bebauung sind keine weiteren Flächen für den motorisierten Verkehr geplant, sondern ausschließlich fußläufige Verbindungen vorgesehen. Für die Zufahrt zu den Stellplätzen der quartierseigenen Tiefgarage sowie zu einigen oberirdisch angelegten Stellplätzen, die den Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, ist die Anlage einer direkten Zufahrt mit gesonderter Linksabbiegespur von der B 455 geplant, die in direkter Gegenlage zur bestehenden Zufahrt eines Lebensmittelmarktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße vorgesehen ist. Die Realisierung der Linksabbiegespur ist durch entsprechende Ummarkierung, ohne bauliche Eingriffe in den Straßenraum vorgesehen, so dass nach der Realisierung beide Liegenschaften über einen gemeinsamen Knotenpunkt mit jeweils gesonderten Linksabbiegestreifen erschlossen werden können.</p>	
	<p>Die Zufahrt des Anlieferungsverkehrs (LKW) für den gewerblich genutzten Quartiersteil sowie eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur geplanten Kindertagesstätte, ist über den vorhandenen Gemeindestraßenanschluss „Zum Braubachtal“/ B455/ „Am Erdbeerstein“ vorgesehen, der in der Vergangenheit auch bereits zur Erschließung des Logistikgeländes genutzt wurde.</p>	
	<p>Hessen Mobil stimmt der geplanten Quartiersentwicklung sowie der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung grundsätzlich zu, weist aber auf folgende Punkte hin:</p>	
	<p>Die verkehrliche Erschließung sowie die resultierenden verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Neubauprojektes auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Bundesstraße 455 wurden in einer aktuellen Verkehrsuntersuchung der IMB Plan GmbH betrachtet. Gemäß der Verkehrsuntersuchung können die beiden bemessungsrelevanten Knotenpunkte KP-1 (vorhandener Straßenanschluss Gemeindestraßen/B455) und KP-2 (neu geplante Zufahrt B455) die künftigen Verkehrsmengen aufnehmen und gut abwickeln. Hessen Mobil stimmt dem Leistungsfähigkeitsnachweis zu.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde wie beschrieben über die Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Für die neu geplante Einmündung (KP-1) wurde eine Sichtweitenanalyse erstellt und ein Schleppkurvennachweis (Bemessungsfahrzeug Pkw) unter Einbeziehung der bereits vorhandenen gegenüberliegenden Zufahrt des Lebensmittelmarktes vorgelegt. Dieser wird für die Warenanlieferung im Bestand mit Lkw angefahren. Für das Bemessungsfahrzeug Lkw wurde kein Schleppkurvennachweis vorgelegt. Hessen Mobil geht davon aus, dass die Befahrbarkeit der vorhandenen Zufahrt bereits im Bestand funktioniert bzw. mittels Schleppkurven überprüft wurde.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Befahrbarkeit der vorhandenen Zufahrt funktioniert auch künftig wie im Bestand.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Für den am KP-2 vorgesehenen Ausbau als Kreuzung mit zusätzlichen Linksabbiegerstreifen soll die vorhandene Sperrfläche der bestehenden Zufahrt des Lebensmittelmarktes in einen Linksabbiegerstreifen zur Erschließung des Bauvorhabens umgewandelt werden. Die vorgesehene Aufstelllänge von LA = 10 m wird in der Verkehrsuntersuchung als ausreichend bewertet. Weitere bauliche Maßnahmen sind gemäß den Berechnungsergebnissen der Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Der geplante Linksabbiegerstreifen entspricht mit 3,50 m sowohl der Abbiegespur zum Lebensmittelmarkt, als auch den durchgehenden Fahrstreifen. Dies entspricht den Vorgaben der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) Kap. 6.3.1. Der Umgestaltung des Knotenpunktes durch Ummarkierung kann zugestimmt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Ausbau erfolgt wie in der straßenbautechnischen Voruntersuchung dargestellt (s. VU, Anhang C) durch Ummarkieren der heutigen Sperrfläche.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Hessen Mobil weist darauf hin, dass Gehwege, wie im Bild 70 der RAST dargestellt, im Regelfall eine Seitenraumbreite von mindestens 2,50 m erfordern. Nur in engen Ortsdurchfahrten können bei Anwendung des Separationsprinzips und bei geringem Fußgängerverkehr, beidseitige Gehwege mit einer Breite von 1,50 m angelegt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Entlang der Ortsdurchfahrt (Wiesbadener Straße, B455) sind beidseitig Gehwege mit Breiten von mehr als 1,50 m vorhanden. Die Mindestanforderungen gemäß der RAST 06 werden erfüllt. Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebietes insgesamt vier Zugangsbereiche vorgesehen, in denen auf Längen von bis zu 12 m Begegnungsbreiten von bis zu 4 m gegeben sind.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanungen bzw. des Bauantrags wird noch einmal geprüft, ob u.U. eine durchgehende Verbreiterung des Gehwegs im Bereich des Plangebiets möglich ist.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<div style="text-align: center;">  </div> <p>Bild 70: Regelbreite eines Seitenraums</p> <p>Diese Gehwegbreite von 2,50 m wird augenscheinlich an der B455 „Wiesbadener Straße“ im Bereich der geplanten Bebauung nicht eingehalten. Es ist zu überprüfen, ob der Gehweg, ggf. unter Grundstücksinanspruchnahme auf die richtlinienkonformen 2,50 m verbreitert werden kann, zumal bei der geplanten Bebauung die Einrichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen ist.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Des Weiteren ist zu bedenken, dass Fußgänger nicht die vorhandenen beiden Querungsstellen in ca. 100 m Entfernung zur Überquerung der Bundesstraße nutzen, sondern auf dem kürzesten Weg, ungesichert die Straße von dem geplanten Wohnquartier zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Lebensmittelmarkt überqueren.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Sowohl westlich wie auch östlich des Plangebietes sind sichere Querungsmöglichkeiten über die B 455 vorhanden. Im Westen erfolgt dies über eine Mitteltrennung, östlich darüber hinaus über eine Fußgängerschutzanlage (FSA). Die Entfernungen zwischen den Querungsstellen beträgt je nach Plangebietszugang zwischen 40 - 60 m und liegt somit in gut erreichbarer Entfernung. Eine weitere Verdichtung der Abstände durch Querungsstellen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Bei der geplanten Umgestaltung des Knotenpunktes handelt es sich vornehmlich um eine Änderung der Markierung. Sollten im folgenden Planungsprozess baulichen Änderungen oder Anpassungen im Zuge der Bundesstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vorgesehen sein oder auf Grund von weiteren Prüfergebnissen erforderlich werden, sind diese seitens der Stadt Königstein frühzeitig in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße, der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Hochtaunuskreises sowie dem regionalen Verkehrsdienst der Polizei zu prüfen und umzusetzen. Die Kostentragung erfolgt hierbei durch den Verursacher.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Linksabbiegerstreifen wird Hessen Mobil als Straßenbaulastträger zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
20	BUND, 31.01.2024	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.</p>	
	<p>Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel</p>	
	<p>Es wird an das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz erinnert. Daraus folgt für jeden Bebauungsplan schlicht und ergreifend, dass wir nicht darauf warten können, bis der Gesetzgeber irgendwann eine bessere Regelung vorlegt. Wir müssen, können und sollen alles tun, was einigermaßen begründet mit Sicherheit kommende Regelungen vorwegnimmt. Das ist insbesondere deshalb wichtig, weil dieser Bebauungsplan für sehr lange Zeit nicht mehr geändert werden wird und daher auf einige zehner Jahre hinaus die Emissionen im Plangebiet mit bestimmen wird. Dies ist auch im Hinblick auf die Klimawandelfolgen</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>bzw. die Anpassung an diese (Klimawandelanpassung) besonders wichtig.</p>	<p>der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Zur Ausführung dieser Grundnorm und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu gehören auch Vorgaben und Maßnahmen zum Umgang mit den Klimawandelfolgen bzw. die Anpassung an diese (Klimawandelanpassung).</p> <p>Im Rahmen des Vorhabens wird eine vormals nahezu vollständig versiegelte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und mit diversen grünordnerischen Maßnahmen versehen, was einen positiven Beitrag hierzu leistet.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Aus diesem Grund muss – auch ohne, dass von höherer Stelle Regelungen vorgegeben sind – im Sinne des Klimaschutzes vorsorgend gehandelt werden. Außerdem ist es praktisch unmöglich, im Sinne des Umweltschutzes „zu viel“ zu tun.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange des Artenschutzes, Schallschutzes, die Verkehrsentwicklung und die Beurteilung des Baugrundes betreffen.</p> <p>Aspekte des Klimaschutzes und Umweltschutzes wurden dabei ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Der vorliegende Bebauungsplan hat mit den vorgestellten Planungen die Kernpunkte Strom und Wärme (aber auch Kälte!) bereits perfekt erfüllt. Auch der Fahrradverkehr wird vorbildlich gefördert. Dass Car-Sharing geplant wird ist ebenfalls sehr begrüßenswert. Wo es noch Verbesserungsbedarf gibt, ist im Umgang mit dem Regenwasser.</p> <p style="text-align: center;">Textvorschläge zur direkten Aufnahme in die Textfestsetzungen sind zur leichteren Unterscheidbarkeit</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	zu Begründungen und Erklärungen etc. <u>ingerückt</u> formatiert.	
	Wasser	
	<p>Als Klimawandelanpassung wird auch eine blau-grüne Infrastruktur bezeichnet. Diese erhöht durch geeignete Maßnahmen die Versickerungsfähigkeit des Bodens (Grundwasserneubildung wird unterstützt) und die Abkühlung der Umgebung durch mehr Pflanzen (Verdunstung von Wasser wird erhöht). Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere eine Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein möglichst geringes Maß, das Auffangen und das Versickern von möglichst viel Regenwasser und eine Verbesserung des Kleinklimas durch viele Pflanzen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Das gesamte Plangebiet wird neu entwickelt. Eine vormals nahezu vollständig versiegelte Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. Hierzu gehören auch Vorgaben und Maßnahmen zum Umgang mit den Klimawandelfolgen bzw. die Anpassung an diese (Klimawandelanpassung). Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung z.B. durch Dachbegrünungen und ein umfangreiches Pflanzkonzept sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Dazu zählt auch, dass die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Vorliegend handelt es sich um keine Maßnahme einer städtischen Versorgungssituation, sondern um ein privates Bauvorhaben.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Verglichen mit der jetzigen Situation ist anzunehmen, dass nur die Dachflächen der Donath-Gebäude in die Kanalisation entwässern. Einen Keller und damit auch eine evtl. Drainage scheint Donath nicht zu haben. Das komplette oder nahezu das komplette Regenwasser scheint zu versickern oder hangabwärts in Richtung Bahnschienen abzulaufen. Mit der vorgesehenen Bebauung wird das komplette Regenwasser aufgefangen und verwendet oder gar als Überlauf in die Kanalisation abgegeben zu werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Entwässerungskonzeption beigefügt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Daraus folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Möglichst viel Regenwasser ist aufzufangen und ist zu versickern, wenn es nicht benötigt wird. 	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Entwässerungskonzeption beigefügt.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>2. Das Regenwasser ist zu nutzen (Gartenbewässerung oder Brauchwasser), das schont die Trinkwasserreserven.</p> <p>3. Ein Abschlagen von Regenwasser in die Kanalisation, wenn z. B die Zisternen voll sind, ist unbedingt zu vermeiden! In einem solchen Fall soll soviel Regenwasser wie möglich auf dem Gelände selbst – bepflanzte Bodenmulden oder als kleine Mulden angelegte Stellplätze (siehe A 8.2) – und den Dächern zurückgehalten werden. Überschüssiges Regenwasser sollte in den Braubach abgegeben werden (können).</p>	<p>Festsetzungen und Erläuterungen zur Entwässerungskonzeption sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>4. Aus diesem Grund können daher auch versiegelte Stellplätze oder Drainagen, die in die Kanalisation entwässern, nicht zugelassen werden. Siehe dazu: Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., Seite Fehler! Textmarke nicht definiert., und Kapitel A 8.1 und 8.2 Behandlung von Niederschlagswasser, befestigte Freiflächen, Seite 80.</p>	
	<p>Salzen im Winter</p> <p>Bei Entwässerung der Verkehrsflächen direkt in den Vorfluter, den Braubach, muss die Nutzung von Salz untersagt werden, um das Ausspülen von im Winter angesammelten Salz in den Braubach zu verhindern. Splitt oder Sand stellen hervorragende Alternativmethoden dar, um eine mit Schnee oder Eis bedeckte Fläche rutschfest zu machen. Solche Flächen müssen nicht schnee- oder eisfrei gehalten werden, sie müssen nur unfallfrei mit normalen der Witterung angepasster Fußbekleidung bzw. Winterreifen begeh- bzw. befahrbar sein. Hier wäre die Stadt zwingend in der Pflicht, ihren Winterdienst entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Entwässerung der Verkehrsflächen und die Auswahl hierfür geeigneter Methoden und Maßnahmen ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Organisatorische Anpassungen des Winterdienstes zum Salzen im Winter werden auf einer anderen Ebene als das Bebauungsplanverfahren geregelt. Der Betrieb des Winterdienstes wird nicht einer fachplanerischen Prüfung unterzogen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Ein Streuen von Salz hat häufig den gegenteiligen Effekt: Morgens wird Salz gestreut, das Eis oder der Schnee taut. Tagsüber fällt u.U. weiterer Schnee oder Regen. Der entstandene Schneematsch ist seifig und rutschig. Fallen die Temperaturen im Laufe des Tages oder der Nacht wieder, gefriert der Schneematsch zu einer spiegelglatten Oberfläche, insbesondere dann, wenn der Boden nicht wasserdurchlässig ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Verwendung oder der Ausschluss bestimmter Stoffe zum Salzen im Winter ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Der Betrieb des Winterdienstes wird nicht einer fachplanerischen Prüfung unterzogen.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Schnee, auch festgetretener Schnee enthält immer noch Luft und wirkt dadurch weicher, die Schuhe haben mehr Grip, was durch gröberen Split, feineren Split oder Sand, Asche etc. nach Bedarf zusätzlich verstärkt werden kann.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Als Beispiel verweist der BUND auf den Neubau des Sportplatzes in Schneidhain. Die Erschließungsstraße bzw. das gesamte Gelände darf nicht gesalzen werden, da sie bzw. es mittelbar in den Braubach, in dessen Verlauf ein Naturschutzgebiet liegt, entwässern. Im vorliegenden Fall findet sich die gleiche Konstellation.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Verwendung oder der Ausschluss bestimmter Stoffe zum Salzen im Winter ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Der Betrieb des Winterdienstes wird nicht einer fachplanerischen Prüfung unterzogen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<p>Anmerkungen zu den Gutachten und Plänen</p>	
<p>Anmerkungen zu den Plänen</p>	
<p>Die Pläne laut Anlage 4 „Freianlagenpläne“ und den Entwurfsplänen (Anlage 1 und 1a) widersprechen sich bezüglich der eingezeichneten Bäume. Sie widersprechen auch B 12.4, denn dort wird von mehrstämmigen Ahornbäumen gesprochen:</p> <p>„Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind die bestehenden erhaltungswürdigen Biotopstrukturen (mehrstämmigen Ahornbäume und Baumhecke entlang der südlichen Flächenbegrenzung) zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die beiden mehrstämmigen Ahorne in der nordwestlichen Ecke des Projektgebiets können nicht erhalten werden, da sie sich in einem Bereich befinden, der für den Bau des Baukörpers E ausgehoben wird. Sie sind derzeit weniger als einen Meter von der Fassade entfernt, so dass selbst unter der Annahme, dass der Aushubbereich genau mit dem Bereich des Gebäudes übereinstimmt, die Kronen und Wurzeln der Bäume bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden müssten. Eine Erhaltung der beiden Bäume ist dann nur durch Umplanung der Architektur möglich.</p> <p>Die textliche Festsetzung A Ziff. 12. 4 wird dahingehend redaktionell klarstellend geändert, dass die Baumhecke entlang der südlichen Flächenbegrenzung gemeint ist.</p> <p>Die Begrifflichkeit „erhaltenswert bzw. -würdig“ ist gegenüber der Bezeichnung „ist zu erhalten“ lediglich als „Empfehlung zum Erhalt“ zu deuten. Geschützte Arten oder mögliche Habitate (z.B. Baumhöhlen) wurden im Baum nicht festgestellt, die einen Erhalt notwendig machen.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Ein gleichwertiger Ersatz für entfernte Biotopstrukturen ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch eine durchgehende Bepflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern gewährleistet. Falls auch Nisthilfen empfohlen werden, können diese problemlos in diese neue Gehölzstruktur integriert werden, z.B. durch das Aufhängen von entsprechenden artspezifischen Nistkästen und dgl.</p> <p>Redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Wenn die Ahornbäume innerhalb der Baumhecke zu finden sein sollten, müsste auch von einer „Biotopstruktur“ gesprochen werden und nicht von Biotopstrukturen, der Mehrzahl. Da mir weiter keine mehrstämmigen Ahornbäume auf dem Gelände mit Ausnahme der zwei in der nordwestlichen Ecke bekannt sind (allerdings konnte ich das Grundstück nicht besichtigen), gehe ich davon aus, dass diese gemeint sein müssen. Es sind für diese Bäume aber keine umgrenzten Flächen oder sonstige Planzeichen zu finden.</p> <p>Bitte arbeiten Sie den Plan von Anlage 1 nach oder verweisen Sie dort auf einen vorzulegenden Freiflächenplan, der entsprechende Festsetzungen enthält, und tragen Sie dort die mehrstämmigen Ahornbäume in der nordwestlichen Ecke als zum Erhalt festgesetzt ein.</p> <p>Siehe auch Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., Seite Fehler! Textmarke nicht definiert.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die beiden mehrstämmigen Ahorne in der nordwestlichen Ecke des Projektgebiets können nicht erhalten werden, da sie sich in einem Bereich befinden, der für den Bau des Baukörpers E ausgehoben wird. Sie sind derzeit weniger als einen Meter von der Fassade entfernt, so dass selbst unter der Annahme, dass der Aushubbereich genau mit dem Bereich des Gebäudes übereinstimmt, die Kronen und Wurzeln der Bäume bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden müssten. Eine Erhaltung der beiden Bäume ist dann nur durch Umplanung der Architektur möglich.</p> <p>Die textliche Festsetzung A Ziff. 12. 4 wird dahingehend redaktionell klarstellend geändert, dass die Baumhecke entlang der südlichen Flächenbegrenzung gemeint ist.</p> <p>Die Begrifflichkeit „<i>erhaltenswert bzw. -würdig</i>“ ist gegenüber der Bezeichnung „<i>ist zu erhalten</i>“ lediglich als „Empfehlung zum Erhalt“ zu deuten. Geschützte Arten oder mögliche Habitate (z.B. Baumhöhlen) wurden im Baum nicht festgestellt, die einen Erhalt notwendig machen.</p> <p>Redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Anmerkungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</p>	
	<p>Zitat aus dem Artenschutzbericht (z. B S. 13): „Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Planbereich sowie</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Der zitierte Ausschluss erfolgt bezogen auf die jeweilige Tiergruppe. Da es sich um ein Fachgutachten handelt, wird vorausgesetzt, dass ein</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.“ Es wäre wünschenswert, wenn hier mit ein oder zwei Beispielen der Ausschluss begründet werden könnte. Z.B. bei den Amphibien, dass ein Teich etc. fehlt.</p>	<p>entsprechendes Vorwissen über die Tiergruppen besteht. Entsprechende kurze Erläuterungen wurden zur besseren Verständlichkeit im Fachbeitrag ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung des Fachbeitrags zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Zitat (S. 19): „Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen.“ Da alle Arten immer ihnen passende ökologische Nischen besetzen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Arten „einfach so“ ausweichen können, denn in aller Regel sind in der Umgebung bereits mögliche passende Nischen bereits besetzt. Wenn man diese Aussage treffen möchte, sollte man „leere Nischen“ in der Umgebung, bzw. „Alternativflächen“ auch nachweisen können. So ist das nur eine leere Behauptung.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Formulierung des Fachbeitrags bezieht sich auf Nahrungsgäste (keine Reviervögel) sowohl im Planungsraum als auch die Arten außerhalb des Planungsraums bearbeitet. Dies ist im vorliegenden Fall unglücklich formuliert, das die an dieser Stelle bearbeiteten Arten Gelbspötter, Goldammer, Grauspecht, Mauersegler und Mäusebussard im Plangebiet nicht nachgewiesen wurden und somit auch keine Betroffenheit aufweisen und nicht in Alternativhabitats ausweichen müssen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Nesting-Tubes zum Nachweis von Haselmäusen: Der BUND steht dieser Nachweismethode eher ablehnend gegenüber, da Haselmäuse diese nicht immer annehmen. Es gibt Habitate, in denen Haselmäuse nachgewiesen wurden, die aber die Nesting-Tubes nicht angenommen haben. Eine bessere Nachweismethode ist das Nutzen von Röhren mit „Stempelkissen“ (Kohlenstoff) am Ein- und Ausgang und Papier zur Aufnahme der Fußabdrücke dazwischen im Inneren der Röhre.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Einsatz von Nesting-Tubes stellt eine empfohlene Kartiermethode für die Haselmaus dar (vgl. Kartiermethodenerleitfadens, Fauna und Flora bei straßenrechtlichen Eingriffsvorhaben in Hessen, 3. Fassung, 2020, Hessen Mobil). Die angeratenen Röhren mit „Stempelkissen“ (Kohlenstoff) wurden vom Fachplanungsbüro bereits bei anderen Erfassungen eingesetzt, lieferten hierbei jedoch keine besseren Ergebnisse.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Ansonsten ist der Artenschutzbericht für die schöne sachliche Strukturierung zu loben.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Anmerkungen zum Gutachten „Floristische und Faunistische Erhebungen“</p>	

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

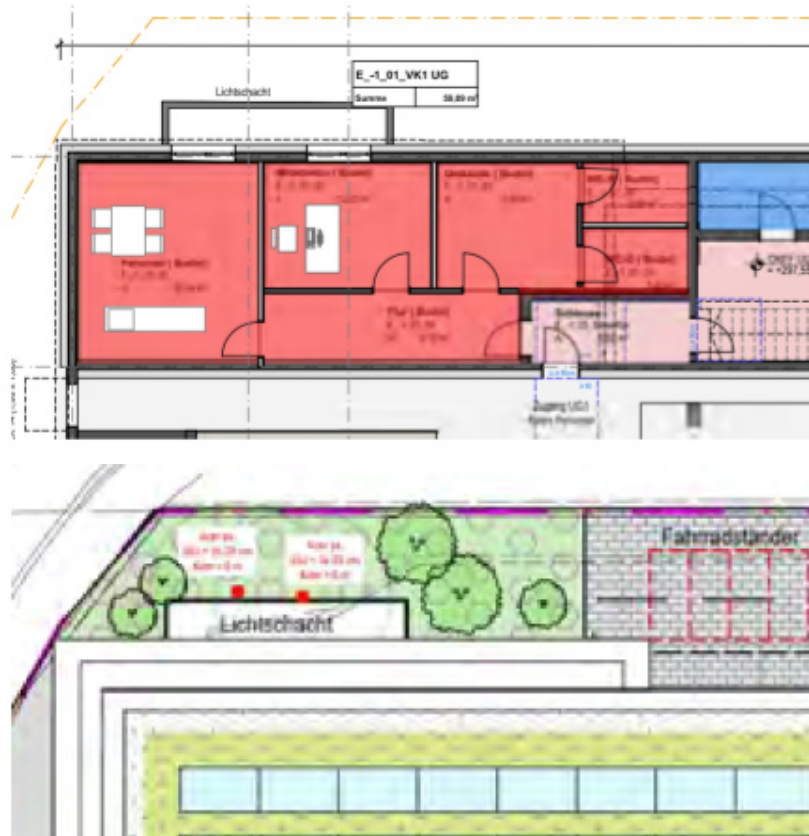
<p>Zitat: „Etwa 10 m südlich der Untersuchungsfläche entspringt der Braubach aus einer gefassten Quelle hinter dem angrenzenden Gleisbett. Die Untersuchungsfläche befindet sich auf einem Teilbereich des natürlichen Talbodens des Braubaches. Vermutlich liegt die natürliche Quelle des Baches unter dem Untersuchungsraum oder weiter nördlich.“ Der Braubach hat seinen Quellhorizont unter bzw. hinter dem südlichen Teil von Schneidhain. Ein Zufluss kommt aus dem Wald westlich von Schneidhain und verläuft teilweise verrohrt oder offen quer durch Schneidhain und unterquert das Plangebiet.</p> <p>Ein weiterer Zufluss kommt aus dem Gelände von Seeger-Orbis, vermutlich Drainagen und Regenwasserableitungen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Braubach entspringt einer Quelle im Wald nördlich von Schneidhain (siehe Abbildung 2 im Landschaftspflegerischen Begleitplan).</p> <p>Der Zufluss vom Seeger-Orbis verläuft südlich und damit außerhalb des Plangebietes in den Braubach.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
<div data-bbox="311 687 1133 1126" data-label="Image"> </div> <p>Abb. 4: Mehrstämmige Ahornbäume am nördlichen Einfahrtsbereich</p> <p>Die zwei mehrstämmigen Ahornbäume auf der Ecke Wiesbadener Straße/Zum Braubachtal werden besonders hervorgehoben und sind auch ortsbildprägend, wenn man nach Schneidhain hineinfährt. Eine Fällung dieser Bäume muss unbedingt verhindert werden. Das empfiehlt auch der Bericht: „Als erhaltungswürdige Biotopstrukturen sind die mehrstämmigen Ahornbäume am Einfahrtsbereich [...] zu benennen.“ (Seite 19/21)</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Die Begrifflichkeit „erhaltenswert“ ist gegenüber der Bezeichnung „ist zu erhalten“ lediglich als „Empfehlung zum Erhalt“ zu deuten. Geschützte Arte oder mögliche Habitate (z.B. Baumhöhlen) wurden im Baum nicht festgestellt, die einen Erhalt notwendig machen.</p> <p>Die beiden mehrstämmigen Ahorne in der nordwestlichen Ecke des Projektgebiets können nicht erhalten werden, da sie sich in einem Bereich befinden, der für den Bau des Baukörpers E ausgehoben wird. Sie sind derzeit weniger als einen Meter von der Fassade entfernt, so dass selbst unter der Annahme, dass der Aushubbereich genau mit dem Bereich des Gebäudes übereinstimmt, die Kronen und Wurzeln der Bäume bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden müssten. Eine Erhaltung der beiden Bäume ist dann nur durch Umplanung der Architektur möglich.</p> <p>Ausführungen zum Umgang mit den zwei mehrstämmigen Ahornbäumen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Nach den vorliegenden Planungsunterlagen sind in den Karten in dieser Ecke zwei rote Punkte markiert, deren Beschriftung leider nicht lesbar ist. Ich gehe davon aus, dass es sich um diese Bäume handeln könnte. Sie stehen laut Plan direkt an einem Lichtschacht. Ohne den Lichtschacht scheint es möglich, die Bäume zu erhalten.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Die beiden mehrstämmigen Ahorne in der nordwestlichen Ecke des Projektgebiets können nicht erhalten werden, da sie sich in einem Bereich befinden, der für den Bau des Baukörpers E ausgehoben wird. Sie sind derzeit weniger als einen Meter von der Fassade entfernt, so dass selbst unter der Annahme, dass der Aushubbereich genau mit dem Bereich des Gebäudes übereinstimmt, die Kronen und Wurzeln der Bäume bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden müssten. Eine Erhaltung der beiden Bäume ist dann nur durch Umplanung der Architektur möglich.</p> <p>Die Begrifflichkeit „<i>erhaltenswert bzw. -würdig</i>“ ist gegenüber der Bezeichnung „<i>ist zu erhalten</i>“ lediglich als „Empfehlung zum Erhalt“ zu deuten. Geschützte Arten oder mögliche Habitate (z.B. Baumhöhlen) wurden im Baum nicht festgestellt, die einen Erhalt notwendig machen.</p> <p>Der vormals nahezu vollständig versiegelte Vorhabenbereich wird im Rahmen der Neuplanung einer umfassenden neuen Grünplanung unterzogen und auf Grundlage eines Freianlagenplans wurden grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind neu zu errichtende Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlage an der Wiesbadener Straße festgesetzt. Die übrigen Neuanpflanzungen sind in Qualität und Anzahl in den textlichen Festsetzungen vorgegeben. Die jeweiligen Standorte sind im Freianlagenplan verortet, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist, für den über den Durchführungsvertrag eine Umsetzungsverpflichtung besteht.</p> <p>Ausführungen zum Umgang mit den zwei mehrstämmigen Ahornbäumen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Ahornbäume sind Herzwurzler, die mit zunehmenden Alter eine Pfahlwurzel ausbilden. Nach den mir vorliegenden Quellen ist der Durchmesser dieser Wurzel nach 60-70 Jahren etwa 2,50 bis 3 m. Das bedeutet, dass diese Bäume mit Wurzelschutz und wenn an dieser Stelle die Baugrube platzsparend mit senkrechter Abfangung gestaltet</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Die Ahornbäume befinden sich nicht nur im Bereich der geplanten Bebauung, sondern auch in einem Bereich, der für die Verlegung von zwei Wasser- bzw. Gasleitungen benötigt wird. Die Leitungen sind als</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

würde, erhalten werden könnten. Dazu wäre es notwendig, den Lichtschacht umzuplanen, eventuell auf die westliche Seite des Gebäudes für den linken Raum „Aufenthaltsraum“ (siehe Pläne, Seite 3 von 34). Da der mittlere Raum laut Mobiliar auch als Büro gedacht ist, könnte man ihn mit dem rechten Raum („Lager“ mit den angrenzenden Abstellräumen oder Toiletten?) tauschen, so dass das Büro einen wesentlich weiter nach Osten verschobenen Lichtschacht bekommen könnte, der knapp neben den Fahrradabstellplätzen liegen würde.



beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Stadt Königstein bzw. die Mainova im Grundbuch eingetragen und queren im Bestand das Grundstück im Bereich der geplanten Bebauung. Die Leitungen müssen verlegt werden, um die Bebauung zu ermöglichen. Hierfür ist als Leistungsrecht die Fläche L1 im Bebauungsplan festgesetzt und alternativlos. Für die geplante und erforderliche Verlegung müssten die Kronen und Wurzeln der Bäume von der Wiesbadener Straße aus ebenfalls bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Wenn die Raumnutzung nicht geändert werden kann, so sollte doch wenigstens geprüft werden, ob der linke (westliche) Ahornbaum erhalten werden kann. Für den Aufenthaltsraum wäre die Umplanung des Lichtschachts jedenfalls ein Gewinn, da dieser Raum in den Abendstunden deutlich mehr Licht erhalten würde. Es wäre eine grundsätzliche Umplanung auch in folgender Reihenfolge denkbar: Büro, Lager/Toiletten, Aufenthaltsraum.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Eine Änderung der Raumabfolge und eine andere Lage des Lichtschachtes sind zwar möglich, durch den in jedem Fall benötigten Arbeitsraum in der Baugrube, selbst bei senkrechter Abfangung des Erdreichs, würde der Wurzelbereich der Bäume dennoch bis zum Stamm abgegraben. Es würde in Kombination mit der erforderlichen Leitungsverlegung sowohl von Süden als auch von Norden in den Wurzelbereich der Bäume eingegriffen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Anmerkungen zum Geotechnischen Ergebnisbericht</p>	
	<p>Da praktisch der komplette Aushub zur Deponie abgefahren werden muss, stellt sich die Frage, ob nach Ausschachten der Baugrube in der vorgesehenen Tiefe noch weitere belastete Böden anstehen, bzw. wo dann eine etwaige Drainage verlaufen würde. Vorausgesetzt, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. das Wasser (Regenwasser, Schichtwasser) nennenswerte Mengen der Schadstoffe aufnimmt, 2. die Drainage in oder auf Höhe von oder gar unterhalb von belasteten Böden, die der Drainage Wasser zuführen, verläuft, <p>gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ist dies der Fall, wäre eine Drainage mit Abfluss in den Vorfluter (Braubach) nicht zulässig. Der Braubach fließt durch ein Wasserschutzgebiet und ein Naturschutzgebiet. In diesem Fall wäre der Abfluss der Drainage in den Schmutzwasserkanal auch nicht sinnvoll, da die Klärwerke diese Art von Belastungen meines Wissens nicht aus dem Wasser entfernen können. Daher müsste auf eine Drainage verzichtet werden und die Tiefgarage/Keller druckwasserdicht ausgebildet werden. – Ist dies nicht der Fall, kann die Drainage in den Vorfluter entwässern. Das Entwässern von Regenwasser und 	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Es ist ein Ausbau aller im Baufeld vorhandenen kontaminierten Böden vorgesehen. Der Betrieb einer Drainage innerhalb oder unterhalb kontaminierter Böden ist nicht zulässig und auch nicht vorgesehen. Der vollständige Aushub kontaminierter Böden wird gutachterlich überwacht und dokumentiert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Drainagewasser in den Vorfluter ist – sofern das Wasser nicht in einer Zisterne aufgefangen wird – jedenfalls zu begrüßen.</p> <p>Für die Entwässerung während der Bauzeit gilt das analog.</p>	
	<p>Teilweise wird zum Abdecken der Aushubflächen Vlies empfohlen. Bitte verzichten Sie wenn möglich darauf. Alternativ benutzen Sie organisch abbaubares Vlies, z.B. aus Kokosfaser oder Schafwolle. Vlies aus Kunststoffen kann nicht abgebaut werden. Sofern das Kunststoff-Vlies nur zur Bauerleichterung gedacht ist, so ist es nach Nutzung rückstandsfrei zu entfernen. Generell ist im Übrigen auf die Nutzung von Vlies, jedoch unabhängig des verwendeten Materials, in oberflächennahen Bereichen aus ökologischen Gesichtspunkten zu verzichten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Das Abdecken der Aushubflächen ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Im Übrigen gilt für die Grundstücksfreiflächen die textliche Festsetzung B Ziff. 5, wonach die Verwendung von Geovlies und Kunstrasen unzulässig ist.</p> <p>Vlies ist im Kontext der Freianlagenplanung nicht vorgesehen und nicht von Relevanz.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Da sehr flache Böschungswinkel geraten werden, müsste zum Erhalt der beiden Ahornbäume in der nordwestlichen Ecke ein Verbau erfolgen. Möglicherweise ist ein solcher Verbau deutlich teurer als ein Ersatz der Ahornbäume im Sinne einer Großverpflanzung mit Stammdurchmessern von etwa 60-70 cm. In diesem Falle würde der BUND einer Großverpflanzung (also Fällung der bestehenden Bäume und Neuanpflanzung) zustimmen. Die Kosten würden sich laut meiner Recherche auf etwa 5.000-7.000,- € / Baum mit etwa 60-70 cm Stammumfang belaufen (netto, ohne Einpflanzen), bei 100 cm Stammumfang sind es etwa 10-16.000,- € (Baumschule Schmitz, Baumschule von Falkenhayn).</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die beiden mehrstämmigen Ahorne in der nordwestlichen Ecke des Projektgebiets können nicht erhalten werden, da sie sich in einem Bereich befinden, der für den Bau des Baukörpers E ausgehoben wird. Sie sind derzeit weniger als einen Meter von der Fassade entfernt, so dass selbst unter der Annahme, dass der Aushubbereich genau mit dem Bereich des Gebäudes übereinstimmt, die Kronen und Wurzeln der Bäume bis auf den Stamm zurückgeschnitten werden müssten. Eine Erhaltung der beiden Bäume ist dann nur durch Umplanung der Architektur möglich.</p> <p>Die Ahornbäume sind ohne langjährige, aufwändige und zielgenaue Vorbereitung grundsätzlich <u>nicht</u> verpflanzfähig.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Zur Befestigung der Fahrwege wird zur Erhöhung der Tragfähigkeit der bindigen Böden eine Mischbinderzugabe empfohlen. Da seitens der Textfestsetzungen jedoch eine hohe Wasserdurchlässigkeit gefordert wird, kann – falls der Mischbinder die Wasserdurchlässigkeit herabsetzt – hier auf eine hohe Wasserdurchlässigkeit der Bodenbeläge verzichtet</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>werden, wenn das Oberflächenwasser der Zisterne/dem Vorfluter zugeführt wird und – logischerweise – auf Streusalz grundsätzlich verzichtet wird. Anmerkung: die Straße Zum Braubachtal darf, weil sie komplett in den Braubach entwässert, aus diesem Grund im Winter nicht gesalzen werden.</p>	
	<p>Anmerkungen zum Energiekonzept</p>	
	<p>Hier ergibt sich nur eine Frage: Warum haben die Abluftanlagen der Wohnungen keine Wärmetauscher?</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Bei der Errichtung entsprechender Anlagen ist ein Kosten/Nutzfaktor nicht gegeben. Hiermit wäre ein erhöhter Wartungsaufwand bei einer geringen Effizienz verbunden, weshalb entsprechende Maßnahmen nicht vorgesehen werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Anmerkungen zum Schallschutzgutachten</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Grundsätzliche Vorbemerkung: Lärmquellen werden immer über die Zeit gemittelt. Das bedeutet, dass einzelne Lärmereignisse trotz rechnerisch einwandfreiem Lärmschutz zu einer Störung des Schlafs der Bewohner führen können. Da Lärm – insbesondere kurzzeitige Lärmspitzen – nachweislich gesundheitsschädigend sind, wird ausdrücklich darum gebeten, dies bei der Berechnung des Schallschutzes von Ruhebereichen zu berücksichtigen, z.B. indem von vornherein der Lärmschutz auf die nächstgrößere Stufe gesetzt wird, sofern möglich.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Wie den Rechts- und Beurteilungsgrundlagen des Gutachtens Nr. T 4550-3 zu entnehmen ist, wurden für die Berechnung der Schienenverkehrslärmimmissionen die folgende Datengrundlage herangezogen:</p> <p><i>Hessische Landesbahn HLB (HLB Basis AG, Leiter Infrastrukturmanagement, Herr Jochen Fink): prognostische Schienenverkehrszahlen für die Strecke 12 Kelkheim – Königstein mit den entsprechenden Angaben für die Berechnung nach der Schall 03 2014</i></p> <p>Entsprechend dem Kap. 5.3 wurden für die Verkehrsprognose die folgende Frequentierung angesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70 Züge tagsüber (6 – 22 Uhr), davon 4 Züge mit Dieselantrieb, • 66 Züge mit Brennstoffzellenantrieb und • 20 Züge nachts (22 – 6 Uhr), alle mit Brennstoffzellenantrieb

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Es wird angemerkt, dass sich nach den gesetzlichen Berechnungsmodalitäten der 16. BImSchV mit der Schall 03 im Anhang 2 analog zum Straßenverkehr die Frequentierung bzw. die Verkehrsmengen auf den Jahresdurchschnitt einschließlich der Samstags-, Sonn- und Feiertage beziehen.</p> <p>Es obliegt nicht dem Sachverständigen, hier von den angegebenen Verkehrsmengen des Schienenverkehrsträgers abzuweichen.</p> <p>Hinsichtlich des passiven Schallschutzes zum Schutz der Innenwohnbereiche ist auf Grund des Verzichtes auf den Abschlag von 5 dB(A) insgesamt von erhöhten Anforderungen auszugehen, die den gesunden Nachtschlaf der Anwohner trotz einzelner Lärmspitzen durch Warnsignale sicherstellen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Lärmspitzen treten im Baugebiet durch die Bahn, die am unbeschränkten Bahnübergang am Feldweg Am Zankwald in ca. 180 m Entfernung ca. vier Mal pro Stunde pfeifen muss, dauerhaft auf. Bei der Hälfte der Pfeiftöne wird auf Höhe der Bebauung – Abstand ca. 10-15 m – gepfeift. Es wird begrüßt, dass deshalb auf den Abschlag von 5 dB verzichtet wird. Es wäre wünschenswert, wenn in der Berechnung der Lärmpegel auch eine Erhöhung des Zugverkehrs auf je drei Züge je Richtung je Stunde berücksichtigt werden könnte, denn die Verdichtung der Taktzeiten wird zum einen angestrebt und ist auch zum anderen aus der notwendigen Verkehrswende abzuleiten – auch wenn mit einer Realisierung erst in einigen Jahren gerechnet werden muss. Ein derartig zusätzlicher Lärmschutz, der über das vorgegebene Maß hinausgeht, ist auch beim Verkauf oder der Vermietung der Wohnungen sicherlich positiv hervorzuheben.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Siehe vorstehende Abwägungsempfehlung</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Die Belieferung des Netto-Markendiscout bzw. des Backshops erfolgt teilweise schon ab 5 Uhr morgens, laut Anwohnern, die sich über den Lärm beschwert haben.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Entsprechend der Rechts- und Beurteilungsgrundlagen des Gutachtens Nr. T 4550-3 wurde bei der Beurteilung des Marktbetriebes neben den Angaben des Marktbetreibers auf das folgende Gutachten</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>zurückgegriffen:</p> <p><i>Schalltechnische Untersuchung P 11034 zum Bebauungsplan S 12 „B455 / Wiesbadener Straße“ des Büros GSA Limburg GmbH vom 05.11.2011, ausgehändigt von der Stadt Königstein im Taunus</i></p> <p>Nach den Angaben dieses Gutachtens ist ein Nachtbetrieb des Marktes einschließlich der Anlieferungen ausgeschlossen und wurde daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf Grund der Abstände zur bestehenden Wohnnachbarschaft im WA nördlich der Schneidhainer Straße und des dort vorhandenen höheren immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches betrifft diese Problematik primär die Bestandsnachbarschaft nördlich der Schneidhainer Straße und nicht die Bereiche mit Wohnbebauung im Plangebiet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Absolut negativ ist aufgefallen, dass zwar Karten der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm und Gewerbelärm in unterschiedlichen Höhen vorliegen (S. 59 ff), aber keine Karten für die Summenpegel. Da diese relativ kompliziert zu berechnen sind, kann der Summenpegel auch nicht einfach interpoliert oder geschätzt werden:</p> $L_{a,res} = 10 \lg \sum_{i=1}^n (10^{0,1L_{a,i}}) \text{ (dB)}$ <p>Insofern ist das Schallschutzgutachten für die Beurteilung durch fachkundige Dritte (Anwohner, Träger öffentlicher Belange etc.) nicht geeignet und sollte dringend nachgebessert werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Wie in dem Kap. 3.2 des Gutachtens Nr. T 4550-3 zu entnehmen ist, wurde bei der Beurteilung der Lärmimmissionen u.a. auf die im Jahr 2023 aktualisierte DIN 18005:2023-07 mit ihrem Beiblatt 1 zurückgegriffen.</p> <p>Nach Nr. 4.3 der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 sind die unter Nr. 4.2 genannten Orientierungswerte als eine Konkretisierung für Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.</p> <p>Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) werden wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Immerhin kann näherungsweise folgende Tabelle zum Berechnen der Summenpegel herangezogen werden. So beträgt der Summenpegel von 55 und 60 dB etwa 61,19 dB.</p> <p style="text-align: center;">Unterschied zwischen zwei Pegeln in Dezibel, die addiert werden sollen</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td> </tr> <tr> <td>3,01</td><td>2,54</td><td>2,12</td><td>1,76</td><td>1,46</td><td>1,19</td><td>0,97</td><td>0,79</td><td>0,64</td><td>0,51</td><td>0,41</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Betrag, der dem höheren Pegel zugeschlagen wird, um den Summenpegel in dB zu erhalten</p>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	3,01	2,54	2,12	1,76	1,46	1,19	0,97	0,79	0,64	0,51	0,41	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass insbesondere im rückwärtigen Bereich des Plangebietes mit den Wohneinheiten sehr gut vor dem Gewerbelärm abgeschirmt wird und hier insbesondere die Verkehrslärmimmissionen von Relevanz sind.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10														
3,01	2,54	2,12	1,76	1,46	1,19	0,97	0,79	0,64	0,51	0,41														
	<p>Tatsächlich ist das nur näherungsweise und das auch nur grob vereinfacht, da auf das Baugebiet mehrere unterschiedliche Schallquellen einwirken und nicht nur zwei unterschiedliche. Daraus ergibt sich für eine visuelle Darstellung näherungsweise und ganz grob ein Verschieben sämtlicher Pegel um eine Stufe. Beispiel: Wird für einen Punkt eine dunkelrote Einfärbung (65-70 dB(A)) dargestellt, so wäre für den Summenpegel hier wenigstens eine violette Einfärbung (70-75 dB(A)) anzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Mit dem Hinweis auf das im Schallgutachten ausführliche Kap. 8 zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 – und hier insbesondere auf das Kap. 8.2 – wird bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile eine Summation der Pegel vorgenommen, wobei es sich – wie im Gutachten aufgeführt - auf Grund von Zuschlägen auf die Beurteilungspegel und für die Nachtzeit um Dimensionierungspegel und nicht um die wahrgenommenen Pegel handelt.</p> <p>Diese Pegel werden daher lediglich entlang der Fassadenpunkte tabellarisch dargestellt (siehe Kap. 8.3 mit Tabelle 4 des Schallgutachtens).</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>																						
	<p>Außerdem ist es für den Laien wichtig zu wissen, dass eine Erhöhung von 3 dB/3 dB(A) etwa eine Verdoppelung des wahrgenommenen Lärms bedeutet, da es sich um eine logarithmische Darstellung handelt.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Für den Laien sei hier angemerkt, dass eine Verdopplung der Schalleistung (statt einer Lärmquelle wirken zwei identische Lärmquellen ein) eine Erhöhung des Pegels um 3 dB(A) bedeutet, was zu einer gerade spürbaren Erhöhung des wahrgenommenen Gehöreindrucks entspricht.</p> <p>Für die Verdopplung der wahrgenommenen Lautstärke ist hingegen die Verzehnfachung der Schalleistung erforderlich (statt einer Lärmquelle wirken zehn identische Lärmquellen ein).</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>																						
	<p>Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung</p>																							

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Zitat: „Darüber hinaus stehen rund 5 - 10 % [der Fahrten] in direkter Verbindung mit dem gegenüberliegenden Einzelhandel (Netto) und führen hier voraussichtlich zu einer gewissen Erhöhung der Kundenzahl.“ (Seite 8) Daraus folgt, dass ca. 210 Fahrten je Werktag Netto und Baugebiet gleichzeitig betreffen, sei es, dass das Auto umgeparkt wird, oder der Fahrer zu Fuß die Straßenseite wechselt. Hieraus ergeben sich etwa 210 kreuzende Fußgänger, die durch den Verkehr induziert werden, zuzüglich Fußgänger, die im direkten fußläufig erreichbaren Wohnumfeld wohnen.</p> <p>Zitat: „Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die beiden bemessungsrelevanten Knotenpunkte KP-1 und KP-2 die künftigen Verkehrsmengen in der bestehenden bzw. geplanten Form in „guter“ bis „sehr guter“ Weise (QSV = A / B) aufnehmen und abwickeln können. Am KP-2 wurde hierbei der vorgesehene und gemäß der RAST 06 [7] regelkonforme Ausbau als Kreuzung mit Linksabbiegerstreifen berücksichtigt. Weitere bauliche Maßnahmen sind aufgrund der Berechnungsergebnisse im Untersuchungsraum nicht erforderlich.“ (Seite 13) Insgesamt geht die Verkehrsuntersuchung nur auf den PKW-Verkehr ein und berücksichtigt am Rand auch den Radverkehr. Zum Fußgängerverkehr macht die Verkehrsuntersuchung außer obigem ersten Zitat und der Feststellung, dass es Fußwege und zwei Querungsmöglichkeiten in jeweils etwa 100 Entfernung gibt, keine Aussagen.</p> <p>Da jeweils die bestehende Fußgängerampel als auch die Querungsstelle bei Seeger-Orbis rund 100 m entfernt liegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht genutzt werden, um die Straßenseite zu wechseln.</p> <p>Laut der Karte 7 (Seite 26 von 60) ist mit 6.500 bis 7.400 Fahrzeugen, bzw. rund 795-880 Fahrzeugen in den Spitzenstunden auf Höhe der Zufahrt zum Netto bzw. dem Baugebiet zu rechnen.</p> <p>Im neuen Wohngebiet werden etwa 150-200 Einwohner wohnen, die natürlich auch den gegenüberliegenden Netto besuchen werden. Bei etwa zwei Besuchen pro Woche und pro Familie/Wohnung (60 Wohnungen) sind das zusätzlich 120 Personen pro Woche, die die Straße queren werden, etwa 20 pro Tag. Hinzu kommen die Anwohner</p>	<p>Den Anregungen wurde nicht gefolgt</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung wurden zusammengefasst, da es sich maßgeblich um ein Thema handelt.</p> <p>Sowohl westlich als auch östlich des Plangebietes sind, wie in der Verkehrsuntersuchung vom September 2023 beschrieben, sichere Querungsmöglichkeiten über die B 455 vorhanden. Im Westen erfolgt dies über eine Mitteltrennung, östlich darüber hinaus über eine Fußgängerschutzanlage (FSA). Die Entfernungen zu den Querungsstellen liegen je nach Plangebietszugang zwischen 40 - 60 m und somit in gut erreichbarer und verträglicher Entfernung. Veränderungen an diesen Einrichtungen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Zudem entsprechen die vorhandenen Querungsstellen den Vorgaben aus der maßgebenden „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“. Hierin werden die Einsatzbereiche für die Erforderlichkeit und die Art von Überquerungsanlagen geregelt. Als Grundlage für die Bemessung dienen die zulässige Geschwindigkeit Vz_{ul}, die Spitzenstundenbelastung im Querschnitt der zu querenden Strecke (B 455) sowie die Anzahl an Querungsvorgängen / Fußgängern in der Spitzenstunde. Die zulässige Geschwindigkeit liegt bei Vz_{ul} = 50 km/h.</p> <p>Die Prognose-Belastungen ergeben sich aus der Verkehrsuntersuchung vom September 2023 mit 540 - 680 Kfz/h je nach Abschnitt auf der B 455 und Spitzenstunde. Die Anzahl der künftig zu erwartenden Querungsvorgänge kann derzeit nur abgeschätzt werden. Unter Zugrundelegung der Angaben aus der Stellungnahme des BUND wären dies 270 Fußgänger je Werktag. In der bemessungsrelevanten Spitzenstunde quert nur ein Teil dieser Fußgänger die B 455. Dieser Anteil kann erfahrungsgemäß mit rund 10 - 20 % angesetzt werden. Dies entspricht rund 30 - 60 Fußgängern in der Spitzenstunde. Aufgrund dieser Grundlagenwerte, die Querungsvorgänge wurden im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung zudem auf 100 Fußgänger in der Spitzenstunde aufgerundet, ist gemäß der RAST 06 die Einrichtung einer Mitteltrennung in der Art zu empfehlen, wie sie bereits westlich des Plangebietes vorhanden ist. Der Ausbau der darüber hinausgehenden</p>
--	--

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>aus dem Wohngebiet am Erdbeerstein, die ebenfalls hier die Straße kreuzen werden, in ähnlicher Häufigkeit, was auf ca. zusätzliche 40 Personen pro Tag geschätzt wird. Damit ergibt sich ein Fußgängeraufkommen von ca. 270 Fußgängern (konservativ geschätzt, d.h. eher unterschätzt).</p> <p>Laut Brief des hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 31.5.2002 mit dem Betreff „Einsatzgrenzen für Maßnahmen zum Schutz der Fußgänger“ und „Einführung der R-FGÜ 2001“ (Aktenzeichen VI 5 – 66 k 04 75 02 11) wird eine Fußgängerschutzanlage (FGSA), „Fußgängerampel“, empfohlen: mit rund 270 Fg/h und 800 Kfz/h treffen hier alle drei aufgeführten Varianten zu (siehe folgende Grafik).</p> <p style="text-align: center;">2. Fußgängerschutzanlagen</p> <p>Fußgängerschutzanlagen (FGSA) werden empfohlen in den Einsatzbereichen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 bis 100 Fg/h und über 750 Kfz/h, • 100 bis 150 Fg/h und über 600 Kfz/h und • über 150 Fg/h und über 450 Kfz/h <p>Bei Kraftfahrzeugstärken von weniger als 450 Kfz/h sollen FGSA grundsätzlich nicht angeordnet werden, weil zu befürchten ist, dass dann Fußgänger häufiger bei „Rot“ die Fahrbahn überqueren und sich dadurch das Unfallrisiko erhöht.</p> <p>Die Einrichtung einer FGSA kann auch im Einsatzbereich von mehr als 600 Kfz/h und weniger als 50 Fg/h in Betracht kommen, wenn z.B. im Zuge von relativ kurzen und schnell befahrenen Ortsdurchfahrten kleinerer Gemeinden oder Ortsteile auf Straßen des überörtlichen Verkehrs bisher keine Fußgängersicherung vorhanden ist. In diesen Fällen kann u.U. eine sogenannte „schlafende“ Fußgängerschutzanlage empfohlen werden, wenn nur sehr selten Fußgänger die Fahrbahn überqueren (20 bis 30 Fg / 5 Stunden).</p> <p style="text-align: center;">2. Fußgängerschutzanlagen</p> <p>Im Einsatzbereich von über 600 Kfz/h werden FGSA grundsätzlich empfohlen.</p> <p>Möglicherweise könnte auch die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h reduziert werden. Wenn die Geschwindigkeitsbegrenzung bei 30</p>	<p>sicheren Querungsstelle mittels Lichtsignalanlage / Fußgängerschutzanlage (FSA) ist auf die bereits umgesetzte Schulwegsicherung u.a. von und zum Sportplatz zurückzuführen.</p> <p>Die Einrichtung eines Fußgängerüberweges (FGÜ) wird im vorliegenden Fall aus verkehrstechnischer Sicht als kritisch bewertet. Zum einen aufgrund der Klassifizierung der Wiesbadener Straße als Bundesstraße (B 455). Zum anderen aufgrund der Schulwegsicherung, in deren Zug die vorhandene Lichtsignalanlage eine höhere Verkehrssicherheit bietet.</p> <p>Die Einrichtung einer Querungsstelle im Bereich des Plangebietes würde aufgrund der vorgenannten Grundlagen eine Lichtsignalanlage zur Folge haben und gleichzeitig eine Verlegung der heute vorhandenen Anlage östlich des Plangebietes bedeuten. Durch die Nähe zueinander (rund 70 m) und der Bedeutung der Wiesbadener Straße als klassifizierte Bundesstraße (B 455) würde eine Doppeleinrichtung weder dem Bedarf entsprechen noch genehmigungsfähig sein. Inwieweit eine Verlegung möglich ist und eine entsprechende Schulwegsicherung gewährleisten kann, wäre zudem zu überprüfen. Aus diesen Gründen wird eine Verlegung der Fußgängerschutzanlage (FSA) zum derzeitigen Stand nicht weiterverfolgt.</p> <p>Entlang der Wiesbadener Straße (B 455) sind beidseitig Gehwege mit Breiten von mehr als 1,50 m vorhanden. Die Mindestanforderungen gemäß der RAS 06 werden erfüllt. Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebietes an insgesamt vier Bereichen Aufweitungen auf bis zu 4 m vorgesehen, in denen auf Längen von bis zu 12 m erweiterte Begegnungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
--	---

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

km/h liegt, kann anscheinend keine FGÜ angeordnet werden, da sie 50 km/h auf der Straße voraussetzt (ebenfalls aus dem Brief, möglicherweise hat sich hier seit 2002 auch etwas verändert). Falls die Rahmenbedingungen unverändert sind, könnte trotzdem darüber nachgedacht werden, bei 30 km/h wenigstens einen Fußgängerüberweg (FGÜ, „Zebrastrifen“) einzurichten. Dazu sagt der Brief:

1.3 „Empfohlene“ FGÜ werden vom Baulastträger der Straße geplant, gebaut und finanziert.

1.4 „Mögliche“ FGÜ können von Dritten geplant, gebaut und finanziert werden. Vor der Anordnung der Maßnahme ist die Kostentragung zu klären und eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Baulastträger herbeizuführen. Eine Bezuschussung nach GVFG ist ausgeschlossen, da es sich um eine freiwillige, keine aus der Baulast verpflichtende Leistung handelt.

Das bedeutet, dass ein „freiwilliger Zebrastrifen“ von Königstein bezahlt werden müsste. Diese Maßnahme zum Fußgängerschutz, egal ob FGÜ oder FGSA (Zebrastrifen oder Fußgängerampel), würde auch den Schulkindern helfen, die dann auf einem alternativen Schulweg sicherer den Sportplatz erreichen könnten.

Es irritiert sehr, dass der Verkehrsgutachter zum Schutz der Fußgänger nichts sagt. Daraus ist abzuleiten, dass der Verkehrsgutachter entweder nur für den Kfz-Verkehr beauftragt wurde oder Fußgänger nicht als Verkehrsteilnehmer, die Straßen kreuzen könnten, berücksichtigt. Das Gutachten sollte daher dringend um diesen Punkt ergänzt werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

Konkretisierungen zur FGÜ-Richtlinie

Einsatzgrenzen für die Anlage von Fußgängerüberwegen und Fußgängerschutzanlagen

Kfz/h	0-200	200-300	300-450	450-600	600-750	über 750
Fg/h					2)	3)
0-30					2)	3)
30-50 (Schulwegsicherung)		FGÜ möglich 1)	FGÜ empfohlen 1)	FGÜ empfohlen 2); 3)	FGSA empfohlen	FGSA empfohlen
50-100		FGÜ möglich 4)	FGÜ empfohlen 4)	FGÜ empfohlen 2)	FGÜ empfohlen 2)	FGSA empfohlen
100-150		FGÜ möglich 4)	FGÜ empfohlen 4)	FGÜ empfohlen 2)	FGSA empfohlen	FGSA empfohlen
über 150		FGÜ möglich 4)	FGSA empfohlen 4)	FGSA empfohlen	FGSA empfohlen	FGSA empfohlen

- 1) Ggf. in Verbindung mit einer punktuellen Tempo 30 – Beschränkung und - soweit notwendig und möglich - einem Fahrbahnteiler (keine FGSA!)
- 2) bei $V_{85} > 50$ km/h wird FGSA empfohlen!
- 3) FGÜ empfohlen in Verbindung mit einer punktuellen Tempo 30 – Beschränkung und einem Fahrbahnteiler. In Ausnahmefällen auch FGSA möglich.
- 4) FGÜ nur, wenn $V_{85} < 50$ km/h.
- 5) Die Installation einer FGSA kann auch bei mehr als 600 Kfz/h, aber Nichterreichen der Fußgängerereinsatzgrenzen erforderlich sein, wenn z.B. im Zuge von relativ kurzen und schwell befahrenen OD's kleinerer Gemeinden oder Ortschaften im Zuge von Straßen des überörtlichen Verkehrs bisher eine Fußgängersicherung nicht vorhanden ist. In diesen Fällen kann u.U. eine sogenannte „schlafende Fußgängerschutzanlage“ empfohlen werden, wenn nur sehr selten Fußgänger die Fahrbahn überqueren.
- — Bei den so umrandeten Bereichen werden die Maßnahmen von Dritten bezahlt.
 — — Bei diesen umrandeten Bereichen ist der Baustrasträger kostengpflichtig.

zur Schulwegsicherung:

Bis zu einer Kraftfahrzeugverkehrsstärke von 200 Kfz/h und einer Fußgängerverkehrsstärke von < 10 Fg/h in der Spitzenstunde bedarf es grundsätzlich keiner besonderen Bevorrechtigung für Fußgänger. Bei einer so geringen Fahrzeugbelastung bietet sich eine Tempo 30 – Regelung an. In Ausnahmefällen sind bauliche Maßnahmen (Fahrbahnteiler) vertretbar.

Falls über eine Fußgängerrampe oder einen Zebrastreifen nachgedacht wird, so scheint ein sinnvoller Ort auf der westlichen Seite des Einfahrtbereichs zum Netto/Wohngebiet zu liegen:

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		
	<p>A Planungsrechtliche Festsetzungen</p>	
	<p>A 6.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, BauGB, § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)</p>	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Insbesondere sind dies Gartenlauben, Geräteräume, und Teppichklopfgerüste. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbekken sind nicht zulässig.</p> <p>Die Bodenbeläge und Befestigungen von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.</p> <p>Flachdächer (<= 5°Dachneigung) von Nebenanlagen, wie z.B Garagen, Gartenhäusern, Müllbehältern, sind zu begrünen.</p> <p>Die Entwässerung weniger durchlässiger Flächen darf nicht in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum fließen kann. Diese Festsetzungen gelten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Es besteht kein Erfordernis zur Aufnahme weiterführender Regelungen zu Nebenanlagen in die textlichen Festsetzungen. Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, welches maßgeblich durch ein Mehrfamilienhausgebiet mit Gemeinschaftsgrünanlagen und einem gewerblichen Bauteil gekennzeichnet ist. Die vorgeschlagenen ergänzenden Festsetzungen sind für das Vorhaben nicht zweckdienlich. Für das Vorhaben relevante Nebenanlagen sind über die bestehende Festsetzung A Ziff. 6.3 ausreichend geregelt. Übrige Nebenanlagen betreffende Themen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem Freianlagenplan zu entnehmen. Eine Steuerung der Nebenanlagen erfolgt weiterführend über die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche.</p> <p>Zudem besteht eine Festsetzung mit Vorgaben zur Herstellung befestigter Freiflächen (A Ziff. 8.2).</p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Entwässerungskonzeption beigelegt. Festsetzungen und Erläuterungen zur Entwässerungskonzeption sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Es ist planerisches Ziel, so wenig Regenwasser wie möglich unmittelbar in die Kanalisation abzugeben.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Die Auswahl wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, die Einleitung von Niederschlagsmengen in angrenzende Grünflächen sowie das Auffangen von Niederschlagswasser in Zisternen sind beispielsweise entsprechende Maßnahmen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	A 8.1 und 8.2 Behandlung von Niederschlagswasser, befestigte Freiflächen	
	Textvorschläge BUND Das auf den Grundstücken anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zurückzuhalten und durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten (Versickerung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung). Die jeweils aktuelle rechtskräftige Zisternensatzung der Stadt Königstein ist zu beachten.	Der Anregung wurde nicht gefolgt Eine klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser ist nicht erforderlich. Der nebenstehende Vorschlag wird auch über die bestehende Festsetzung und die vorgesehene Entwässerungskonzeption ausreichend berücksichtigt und beachtet. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Das verbleibende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soll gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in den Vorfluter Braubach eingeleitet werden.	Der Anregung wurde nicht gefolgt Der nebenstehende Vorschlag wird über die bestehende Festsetzung und die vorgesehene Entwässerungskonzeption ausreichend berücksichtigt und beachtet. So ist festgesetzt, dass das verbleibende Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	Warum dürfen Stellplätze nicht wenigstens teilweise wasserdurchlässig gestaltet werden? Kann nicht das Regenwasser auf den Freiflächen in bepflanzte Mulden (Bäume) abgeleitet werden? Oder können nicht die	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>PKW-Stellplätze mit einem breiten, gut begehbar befestigten Rand versehen werden und das innere – leicht vertieft – als wasserdurchlässige Fläche mit Rasengittersteinen z.B. befestigt werden (siehe Grafik)? Das ermöglicht ein bequemes Gehen und das Wasser kann bei Regen ablaufen, versickern, ja sogar bei Bedarf eine Pfütze bilden, mit einem Überlauf in eine weitere bepflanzte, vertiefte Grünfläche. Wenn diese – stellplatznahen! – Mulden voll sind, können sie ja in die Kanalisation entwässern. Es können sowieso nicht alle Freiflächen in die Zisterne entwässern, denn dafür dürfte die Zisterne vermutlich zu klein dimensioniert sein. Jedenfalls wäre es wünschenswert, wenn dies eine weitere Möglichkeit wäre, das Regenwasser im Gelände zurückzuhalten, statt es in die Kanalisation abzugeben.</p>	<p>Gemäß Freianlagenplan und Entwässerungskonzeption sind mehrere Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser und der Errichtung der befestigten Freiflächen vorgesehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig vorgesehen (Rasenliner) 2. Sie werden zusätzlich, wo es möglich ist, bei stärkerem oder langanhaltendem Niederschlag zuerst in die angrenzenden Grünflächen entwässern 3. Für den worst case (bei Starkregenereignissen) wird das Niederschlagswasser zusätzlich über vorgesehene Rinnen und Punkteinläufe in die Zisternen abgeführt. <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Es muss schließlich bedacht werden, dass vorher der größte Teil des Grundstücks von Donath nicht wasserundurchlässig befestigt war bzw. das Regenwasser nicht aufgefangen wurde. Es lief einfach den Hang hinab Richtung Braubach. Jetzt wird praktisch die gesamte Fläche – Freiflächen und Dachflächen – aufgefangen und, evtl. nach Brauchwassernutzung – in die Kanalisation abgegeben. Das bedeutet, dass für die südlich angrenzenden Wiesen und damit dem weiter südlich befindlichen Naturschutzgebiet erheblich weniger Oberflächenwasser bzw. mittelbar auch Schichtwasser (!) zur Verfügung steht.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>An dem Umstand, dass in den südlichen angrenzenden Bereichen ggf. weniger Oberflächenwasser zu verzeichnen ist, wird sich nichts ändern lassen. Insgesamt verbleibt das Wasser im Einzugsbereich des Braubachs, so dass sich an dessen Situation nichts wesentlich ändert. Insgesamt <u>könnte</u> sogar ein positiver Effekt eintreten, indem weniger Wasser durch Aufheizung der Flächen verdunstet und dadurch mehr in den Grundwasserkörper vordringt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>Das Ziel muss sein, so wenig Regenwasser wie möglich unmittelbar in die Kanalisation abzugeben!</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Entwässerungskonzeption beigelegt. Festsetzungen und Erläuterungen zur Entwässerungskonzeption sind Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Es ist planerisches Ziel, so wenig Regenwasser wie möglich unmittelbar in die Kanalisation abzugeben. Die Auswahl wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, die Einleitung von Niederschlagsmengen in angrenzende Grünflächen sowie das Auffangen von Niederschlagswasser in Zisternen sind beispielsweise entsprechende Maßnahmen.</p>

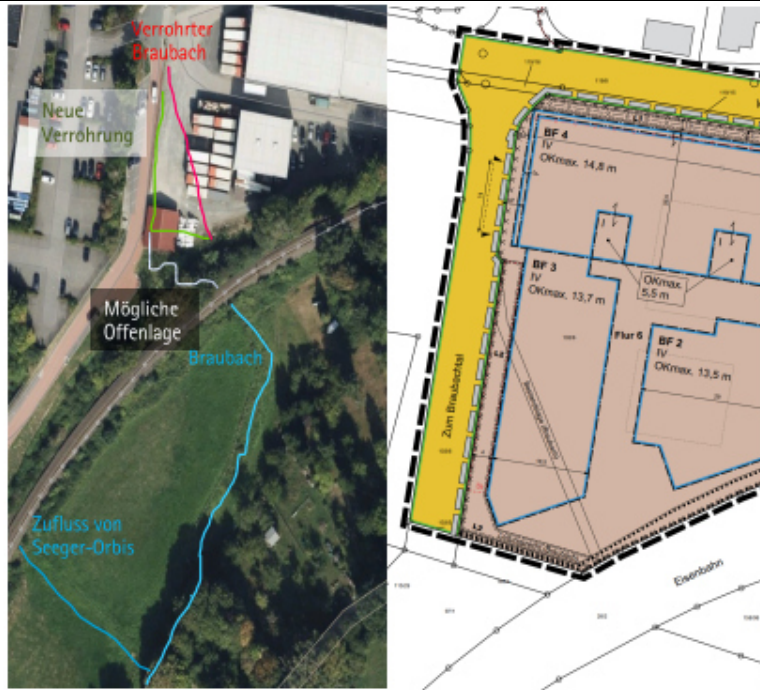
Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan
	A 8.5.3 Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>Die Außenbeleuchtung, beleuchtete Werbeanlagen sind mit Ende der Öffnungszeiten, spätestens in der Kernnacht 22-6 Uhr auszuschalten. Die Beleuchtung für Wege usw. soll in der Kernnacht bewegungsgesteuert erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt</p> <p>Eine Steuerung der Außenbeleuchtung in Anlehnung an Öffnungszeiten und Nachtzeiten ist zur Förderung des Artenschutzes und der Biodiversität sinnvoll und unterstützenswert, ist aber nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird nicht über den Bebauungsplan geregelt. Der nebenstehende Textvorschlag wird als Hinweis zum Artenschutz in die textlichen Festsetzungen unter E Ziff. 5 aufgenommen.</p> <p>Ergänzung eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss</p>
	A 8.5.4 Verhinderung von Vogelschlag	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>Bitte ändern in „Verhinderung von Vogelschlag an Glasscheiben“.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Der Textvorschlag wird fachgutachterlich unterstützt und in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>
	A 10 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>Die Sätze „Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude [...] ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m² mit Photovoltaikmodulen (PV) [...] auszustatten.“ und „Die Module sollen dabei mindestens 50 % der technisch geeigneten Dachfläche überdecken.“ widersprechen sich. Besser:</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50% [...] ab einer</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Die nebenstehende Festsetzung wurde zur Klarstellung redaktionell angepasst.</p> <p>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	zusammenhängenden Dachfläche von 20 m ² mit Photovoltaikmodulen (PV) [...] auszustatten.	
	A 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>A 11.2 Für Schlafräume...</p> <p>Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ein- und Zweizimmerappartements) sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).</p> <p>Begründung: Zweizimmerwohnungen, sogar auch Dreizimmerwohnungen eignen sich auch für alleinerziehende Eltern. Deshalb sollten die Wohnzimmer in diesen Wohnungen auch diese Vorgaben zum Schallschutz erfüllen.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Bei Zweizimmerappartements wird davon ausgegangen, dass das zweite Zimmer nicht für einen regelmäßigen Nachtschlaf genutzt wird, sondern vornehmlich Wohnraumzwecken zur Verfügung steht. Die Anforderungen des Schutzes an den vorhandenen Schlafräum bleiben unverändert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	<p>A 11.4 An Außenwänden...</p> <p>Wie ist der Text „Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die schutzbedürftigen Räume im EG an der Westfassade des Baufeldes BF 3 (KiTa im Erdgeschoss) und die Büroräume an der Westfassade des Baufeldes BF 4.“ zu verstehen? Dürfen diese Räume offenbare Fenster haben oder sind die ausnahmsweise offenbare Fenster nicht zulässig, z.B. weil sie von außen geputzt werden können?</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Die KiTa und Büroräume in diesem Bereich sind von der Festsetzung ausgenommen. Die Errichtung offenbarer Fenster ist zulässig.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	A 12.4 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Den Plänen ist zu entnehmen, dass der unterirdische Teil des Braubachs an die Grundstücksgrenze verlegt werden soll:	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Zum Planstand der Offenlage war zur Umsetzung des Vorhabens eine Umliegung des Braubachkanals innerhalb des Plangebiets unter gleichzeitiger Beibehaltung seiner bisherigen beiden Anschlusspunkte</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung



Es wird gebeten zu prüfen, ob wenigstens das letzte Stück der grauen Linie oder der grüne Querbalken (so oder ähnlich) des Braubachs ganz oder teilweise offengelegt werden kann.

vorgesehen. Hierfür war für die voraussichtliche Lage ein Hinweis in der Planzeichnung eingetragen und die zukünftige Lage mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplanentwurf gesichert. Diese Planung wurde der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zur Offenlage vorgelegt. Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich maßgeblich auf diesen Stand.

Parallel zur Offenlage wurde aufgrund neuer Planungserkenntnisse diese Planungsabsicht zurückgestellt. Es wurde beschlossen, dass die Vorhabenplanung und insbesondere die geplante Tiefgarage zum Satzungsbeschluss nochmal geändert und angepasst werden und demzufolge der Bestandsverlauf des Braubachs insgesamt nicht angefasst und geändert wird. Dies wurde dem RP Darmstadt im Offenlageverfahren in der E-Mail vom 22.12.2023 angekündigt.

Das RP Darmstadt hat im Rahmen der Offenlage in seiner Stellungnahme nochmal klargestellt, dass es, sofern der Braubach im Bereich des Plangebiets unberührt bleibt, seitens des Fachdezernats keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Hierfür wurde um die Übersendung der Unterlagen zur Ansicht gebeten.

Die Umplanung gemäß Vorhabenplan wurde dem RP Darmstadt vorgelegt. Mit Rückmeldung vom 25.01.24 bestätigt das RP Darmstadt, dass nach Vorlage der aktuellen Planunterlagen ersichtlich ist, dass der Braubach nicht mehr verlegt werden soll.

Daher gibt es von Seiten des Dezernates 41.2 Oberflächengewässer keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Erforderliche Maßnahmen (z.B. im Falle von Reparaturmaßnahmen) werden in Folge über den Durchführungsvertrag vereinbart und geregelt und vor Satzungsbeschluss dort final aufgenommen. Es werden keine weiteren Festsetzungen zum Umgang mit dem Braubach im Bebauungsplan getroffen.

Das bisher festgesetzte Leitungsrecht L2 für die vormals vorgesehene Umlegung des Braubachs verbleibt in der Planzeichnung. Für den Fall, dass im Rahmen der Ausführungsplanung unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die eine Umlegung des Braubachs erforderlich machen,

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>wäre für eine zukünftige Führung des Brauchbachs bereits ein Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Redaktionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>A 13 Zulässigkeit der Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)</p>	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung ist unzulässig, bis durch eine gezielte Untersuchung der Flächen im Sinne einer Freimessung der Sohle und der Baugrubenwände und ggfs. durch das Ergreifen geeigneter Maßnahmen sichergestellt und nachgewiesen ist, dass kein Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Wasser gegeben ist.</p> <p>Begründung: Durch das Aufgraben des Bodens bzw. den Einbau der Tiefgarage etc. kommen Bodenbereiche mit Regenwasser, aber auch Schichtwasser in Berührung, wo das bislang nicht der Fall war. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass evtl. Schadstoffe ausgeschwemmt werden und in der Kanalisation oder dem Braubach landen. Das muss während der Bauzeit, aber auch danach verhindert werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung A Ziff. 13 zur Zulässigkeit der Wohnnutzung wurde dahingehend redaktionell klarstellend ergänzt, dass auch ein Gefährdungspotenzial für den Wirkungspfad Boden-Wasser auszuschließen ist. Es besteht ohnehin die Pflicht, die drei aufgeführten Wirkungspfade nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu prüfen.</p> <p>Grundsätzlich gilt aber: Durch die ohnehin bautechnisch erforderliche bauzeitige Baugrubenwasserhaltung und die Böschungssicherung wird eine Durchsickerung der in der Baugrubenfläche angeschnittenen Böden mit Niederschlagswasser verhindert. Das Ausspülen von in den vom Aushub angeschnittenen Böden enthaltenen Schadstoffen und deren Verlagerung in den Untergrund oder in den benachbarten Braubach wird durch eine den technischen Normen und gesetzlichen Vorgaben entsprechende Baugrubenwasserhaltung und Baugrubenplanung und -ausführung verhindert. Eine Ableitung schadstoffhaltiger Wässer in öffentliche Gewässer oder in die Kanalisation ist ausgeschlossen. Im Fall einer Einleitung von Wasser in die Kanalisation werden die satzungsgemäßen Einleitgrenzwerte eingehalten.</p> <p>Das RP Darmstadt hat mit E-Mail vom 26.09.23 sein Einverständnis zur Festsetzung und Vorgehensweise erteilt. Die Errichtung von Wohnbauvorhaben auf sanierten Böden wird unterstützt. Ein bodenschutzrechtliches Verfahren zur Umsetzung und zum Nachweis der erforderlichen Maßnahmen erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.</p> <p>Das RP Darmstadt hat im Rahmen der Erarbeitung der Abwägungsempfehlungen diese Vorgehensweise am 17.01.24 nochmal telefonisch bestätigt. Die vorgesehene Vorgehensweise und</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>aufgenommene Festsetzung in den Bebauungsplan haben weiterhin Bestand und wurden gemäß gutachterlicher Rückmeldung noch um den Wirkungspfad Boden-Wasser ergänzt</p> <p>Klarstellende redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>
	B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	
	B 1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>Es sind nur Flachdächer (FD) oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig (siehe Nutzungsschablone). Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt auch für Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Es besteht kein Erfordernis zur ergänzenden Festsetzung der Dachbegrünung in der textlichen Festsetzung B Ziff. 1. Die Verpflichtung zur Errichtung der Dachbegrünung ist im Bebauungsplan unter der textlichen Festsetzung A Ziff. 8.4 festgesetzt und ebenso im Vorhaben- und Erschließungsplan und Freianlagenplan vorgegeben. Die Vorgabe zur Errichtung der Begrünung der Dachflächen ist ausreichend gesichert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
	B 3 Einfriedungen und Hecken	
	<p>Textvorschläge BUND</p> <p>B 3.1.3 Die Grundstücke...</p> <p>Die Grundstücke sind entlang der den Bahnanlagen zugewandten Seite im Bereich der Bahnanlagen blickdicht einzufrieden. Die Einfriedungen zu angrenzenden Bahnanlagen sind mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu errichten und bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung erschließt sich nicht. Eine Höhe von 2 m erscheint zum Schutz vor Übersteigen zur Bahnanlage sinnvoll. Aber warum muss die Einfriedung blickdicht sein? Wäre es nicht sinnvoller, den bestehenden Hecken-/Gebüschsaum durch Anpflanzung auf eine</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Durch die vorgenommenen Anpflanzungen (dichte, freiwachsende Hecken, wo möglich zweireihig) wird ein maximaler Blickschutz erreicht, der gleichzeitig noch Nistplatz für Vögel und Rückzugsraum für andere Tiere bietet. Natürlich ist der Blickschutz im Sommer größer als im Winter, wenn die Blätter abgefallen sind. Durch Beimischung immergrüner, stacheliger Laubgehölze (Liguster, Stechpalme, Buchsbaum) kann der Blickschutz und auch die Absperrwirkung auch im Winter noch partiell verbessert werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>zweireihige Hecke auszudehnen? Das wäre wie überall am Ortsrand sinnvoll und zweckmäßig. Da der Bahndamm deutlich unterhalb des Baugeländes liegt, ist auch durch die Hecke ein Sichtschutz gewährleistet.</p>	
	<p>B 7 Stellplatzsatzung der Stadt Königstein</p>	
	<p>B 7.2 Stellplätze für Car-Sharing-Anbieter Textvorschläge BUND Maximal sind insgesamt 6 Car-Sharing-Stellplätze zulässig.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Ein größeres Angebot an Car Sharing Stellplätzen wird an dem Standort im stadträumlichen Kontext nicht für wirtschaftlich gehalten und seitens der Stadtverwaltung kritisch gesehen.</p> <p>Die Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen für Car-Sharing-Angebote wird grundsätzlich dahingehend geändert, dass die Reduzierung der Stellplätze über Car-Sharing Angebote mittels einer anderen Berechnungssystematik erfolgt (klarstellende neue textliche Festsetzung B Ziff. 7 - Stellplatzreduzierung bei Car-Sharing Angebot).</p> <p>Es soll ein Car-Sharing-Angebot im Quartier verortet werden, um künftigen Anwohnern des Quartiers zu ermöglichen, auf das eigene Auto bzw. einen Zweitwagen zu verzichten. Daher wird festgelegt, dass bei einem Angebot und der Bereitstellung von privaten Car-Sharing-Fahrzeugen der Stellplatzschlüssel bei Wohnungen über 60 m² von 2,0 auf 1,75 Stellplätze je Wohnung reduziert werden kann.</p> <p>Dadurch sollen der Anreiz und die Möglichkeit geschaffen werden, auf die Anschaffung eines Zweitwagens zu verzichten. Gemäß der Anzahl der zu erwartenden Wohnungen über 60 m² Gesamtfläche ergibt die Reduzierung des vorgesehenen Stellplatzschlüssels auf 1,75 einen Verzicht von insgesamt 9 nachzuweisenden Stellplätzen. Dieser Verzicht wird zum Teil durch das Angebot von Car-Sharing-Stellplätzen wieder reduziert.</p> <p>Das Angebot an möglichen Car-Sharing-Stellplätzen wird vertraglich insgesamt auf maximal drei Stellplätze begrenzt, da ein höheres Angebot die Nachfrage im Quartier übersteigen würde. Weitere Regelungen zur</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

		<p>Umsetzung des Car-Sharing-Angebots werden im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>Sollte kein privates Car-Sharing-Angebot angeboten werden, gilt jeweils die aktuelle rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus.</p> <p>Klarstellende Änderung der Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>
	<p>Neu B 7.3 Stellplätze für Wohnflächen</p> <p>Textvorschläge BUND</p> <p style="padding-left: 40px;">Da das Wohngebiet gut an den ÖPNV angebunden ist und wenn sechs Car-Sharing-Stellplätze nachgewiesen werden, kann unabhängig von der Wohnfläche die Zahl der zu errichtenden Stellplätze je Zweizimmerwohnung auf einen Stellplatz und je Dreizimmerwohnung auf zwei Stellplätze reduziert werden.</p> <p>Begründung: 7.2 und 7.3 verfolgen das gleiche Ziel: Reduzierung der Stellplätze zugunsten des ÖPNVs und Car-Sharing-Anbieter. Grundsätzlich ist Car-Sharing ein Konkurrent zum ÖPNV. In Königstein und Umgebung ist zwar der ÖPNV leidlich gut ausgebaut, aber um überörtliche Ziele zu erreichen, reicht er leider oft (noch) nicht aus. Aus diesem Grund helfen Car-Sharing-Modelle den Modal Split zugunsten des ÖPNVs zu verbessern. Da nicht genau bekannt ist, z.B. wie viele Dreizimmerwohnungen nach Stellplatzsatzung 2 oder 3 Stellplätze benötigen, kann im Gegenzug auch die genaue Anzahl an Car-Sharing-Stellplätzen nicht genau festgelegt werden. Bei 23 Dreizimmerwohnungen könnten 12 < 60 m² sein und 11 größer. Das ergäbe bei Reduzierung auf grundsätzlich 2 Stellplätze eine Differenz von -11 Stellplätzen. Ähnlich sieht es bei den Zweizimmerwohnungen aus: Bei hälftiger Verteilung der Größe auf < 60 m² und > 60m² fielen hier ebenfalls 12 Stellplätze weg. Es können aber auch deutlich weniger sein. Das ergäbe eine Differenz von -22 Stellplätzen. Auch bei den Vierzimmerwohnungen könnte man berechtigterweise die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf 2 reduzieren, wenn Kfz im Car-Sharing verfügbar sind. Das gäbe bei etwa hälftiger Verteilung eine weitere Einsparung von 6 Stellplätzen, womit insgesamt 28 Stellplätze</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt</p> <p>Siehe vorstehende Abwägungsempfehlung</p> <p>Die Festsetzung zu Car-Sharing Stellplätzen wurde geändert.</p> <p>Klarstellende Änderung der Festsetzung zum Satzungsbeschluss</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>eingespart werden könnten. Außerdem scheint eine Kfz-Zahl von 1 für Zweizimmerwohnungen, 2 für Zwei- und Dreizimmerwohnungen realistischer und lebensnaher zu sein.</p> <p>Zwar können nach den Zahlen des Bundesverbands Carsharing e.V. bis zu 20 Fahrzeuge durch ein einziges Kfz im Carsharing ersetzt werden, doch im kleinstädtischen und dörflichen Umfeld dürfte die Zahl geringer sein (meist 4-10 Fahrzeuge). Insofern dürften 3 entfallende Stellplätze je Kfz im Carsharing zu wenig sein. 6 dürften – insbesondere, wenn auch Königsteiner/Schneidhainer die Fahrzeuge mieten können – eher angemessen sein.</p> <p>Bei 28 entfallenden Stellplätzen könnten 5-6 Kfz im Car-Sharing vorgeschrieben werden. Ich bitte darum, hier noch einmal nachzurechnen, da mir die genauen Wohnungsgrößen und infolgedessen auch der genaue Stellplatzschlüssel nicht bekannt sind.</p>	
21	Wasserbeschaffungsverband, 09.02.2024	
	<p>bezugnehmend auf die o.g. Aufforderung zur Stellungnahme vom 30.01.2024 antworten wir im Namen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus wie folgt.</p>	
	<p>Es bestehen keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Im o.g. Bereich befinden sich keine Wassertransportleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus. Es sind auch keine Maßnahmen geplant.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>