

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 29.11.2021

Drucksachen-Nr.: 329/2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ehemaliger Sportplatz BNS“

- I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
- II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- III. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stadt Königstein im Taunus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 22.11.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

1. Bürger 1, 22.10.2021
2. Bürger 2, 04.11.2021
3. Bürger 4, 03.11.2021
4. Bürger 4, 04.11.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1.	Bürger 1, 22.10.2021	
	<p>mit wohlwollendem Interesse habe ich die Veröffentlichungen und Planungen für den ehemaligen Sportplatz BNS gesehen. Dazu möchte ich folgende Fragen bzw. Einwände formulieren:</p> <p>Stützmauern in Richtung Bischof-Kindermann-Str. 2-7</p> <p>In Abs. 10.5.1 wird ausgeführt, dass „von Landesrecht abweichende Regelungen getroffen werden.“ Inwiefern betreffen diese Abweichungen die Böschung in Richtung Bischof-Kindermann-Str.?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Böschung in Richtung Bischof-Kindermann-Str. ist nicht Gegenstand von Maßnahmen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Festsetzung betrifft ausschließlich Maßnahmen, die im Böschungsbereich in Richtung der Sodener Str. vorgesehen sind.</p> <p>Auf eine explizite Nennung und Verortung einer bestimmten Böschung im Bebauungsplan wird zugunsten einer ganzheitlichen Festsetzung und Aussage verzichtet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Baugrund / Altlasten</p> <p>Laut Information älterer Anwohner stand im Planbereich Haus E ein Holzverarbeitender Betrieb, der Altlasten zurückgelassen hat. Es ist überraschend, dass das Baugrund-Gutachten dazu nichts feststellt - an dieser Stelle kann eine größerer Kontamination mit Lacken und Lösungsmitteln erwartet werden. Bitte sondieren Sie diesen Bereich nochmals und sorgen Sie für Lösung des Problems nach Stand der Technik und Gesetzeslage, um Eintrag in Grund- und Flächenwasser oder Nachbargrundstücke dauerhaft zu verhindern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befand sich kein Holzverarbeitungsbetrieb. Dieser war auf dem Gelände Kursana und Ärztehaus angesiedelt. Das Grundstück des vorliegenden Vorhabens diente zuvor, auch bereits während des Holzbetriebes, als Sportplatz für die Bischof-Neumann-Schule.</p> <p>Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden keine Hinweise auf systematische Baugrundbelastungen gefunden. Die 4 vorgenommenen orientierenden Analysen zeigen typische innerstädtische Belastungen zwischen Z0* und Z2. Eine Nachsondierung wird als wenig sinnvoll angesehen, da ja ohnehin der betreffende Boden wegen der zweifachen Unterkellerung bis in große Tiefe ausgeräumt wird. Hierzu werden sowieso noch Rasterbeprobungen mit laborchemischen Deklarationsanalysen zur Festlegung der Entsorgungswege erforderlich. Dies muss wegen der bei den Deponien geltenden Fristen mit kurzem Vorlauf vor der Ausführung der Entsorgung vorgenommen werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Oberflächenwasser</p> <p>Während der Nutzung durch die Fa. Marnet kam es regelmäßig bei Regenfällen zum Eintrag von Oberflächenwasser in das Grundstück Bischof-Kindermann-Str. 2-7. Bitte prüfen Sie im Rahmen des Konzepts Regenwasserbewirtschaftung erneut, ob der Bestandsmischwasserkanal in der Bischof-Kindermann-Str. ausreicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Planvorhaben wurde ein abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgelegt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Zisternen, die Niederschlagswasser zurückhalten, ist eine Verbesserung zum Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet und für die Nachbarschaft zu erwarten. Die Bestandssituation (Parkplatzfläche, gegenwärtig erfolgt keine gezielte Regenwasserbewirtschaftung) erfährt durch das vorliegende Projekt eine Aufwertung. Es ist nicht davon auszugehen, dass bei Regenfällen ein Eintrag von Oberflächenwasser in das Nachbargrundstück erfolgt. Die Stadtwerke Königstein haben bestätigt, dass die anfallenden Abwässer über den auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal der Stadtwerke, weiter über den Kanal in der Bischof-Kaller-Straße und Wiesbadener Straße, zu den Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus in die Kläranlage Frankfurt-Sindlingen geleitet werden kann.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Lärmschutz</p> <ul style="list-style-type: none">• Die vorgesehene Kältetechnik des Verbrauchermarktes Haus D (vorgesehen an der Südfassade) sollte so weit wie möglich von der Bestandsbebauung (Wohngebäude) angebracht werden. Ggf. im östlichen Bereich in der Nähe der TG-Ausfahrt (siehe Lärmschutz-Gutachten, S. 42; Schallquelle 06).• Bei der Ausgestaltung der betrieblichen Vorgaben zur Nutzung des Pavillons wird eine Abstimmung mit der Nachbarschaft vorgeschlagen. Ansprechpartner könnte die Verwaltung der WEG, Bischof-Kindermann-Str. 2-7 sein.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden die gewerblichen Schallquellen betrachtet. Damit wird eine grundsätzliche Verträglichkeit mit den Immissionsorten im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes nachgewiesen.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung können keine detaillierteren Betrachtungen vorgenommen werden, da insbesondere die exakten Betriebsbeschreibungen noch nicht vorliegen.</p> <p>Nach Erfordernis - andere Randbedingungen - sollten im Rahmen der Hochbauplanungen (auf Planungsebene der Baugenehmigung) anhand der konkreten Betriebsbeschreibungen die schalltechnischen Detaillierungen vorgenommen werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Verkehrsregelung für die Bischof-Kindermann-Str.</p> <p>Die Liegenschaft Bischof-Kindermann-Str. 2-7 wird bereits jetzt durch Parkplatzsuchverkehr belastet. Bitte prüfen Sie bauliche Lösungen (Markierungen, Beschilderung, Bordsteine etc.), um einen Anstieg dieses Verkehrs durch das Vorhaben zu vermeiden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Vermeidung von Parksuchverkehr wurde die Tiefgarage auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung und in ausreichender Größe dimensioniert. Durch die ausreichende Anzahl an geplanten Stellplätzen kann eine zusätzliche Belastung in den umgebenden Straßenräumen vermieden werden.</p> <p>Ergänzende bauliche Lösungen im öffentlichen Straßenraum können in Zukunft geprüft werden und ggf. zur besseren Erkennbarkeit der Tiefgaragenzufahrt und -auslastung beitragen. Sie sind jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Sie können im Bedarfsfall über eine verkehrsrechtliche Anordnung der Ordnungsbehörden umgesetzt werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Bauphasen-Planung; Bauflächen; Verminderung der Belastung während der Ausführung; Verhinderung von Schäden durch die Ausführung</p> <p>In der Vorhabenbeschreibung finden sich keine Angaben, wie während der Ausführung des Vorhabens die Belastung der Anlieger so gering wie möglich gehalten werden kann. Beispielhaft könnte Anliefer- und Bauverkehr über neu oder provisorisch zu schaffende Verkehrsflächen direkt auf die Sodener Straße führen, um die Grundschule, die Altenpflege-Einrichtung sowie die Bischof-Kindermann-Str. zu entlasten und Schäden frühzeitig zu verhindern. Ich schlage vor, hier das Gespräch der Anwohner zu suchen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage des Plangebiets und des Verkehrsaufkommens an der Sodener Straße (B8) ist eine direkte Anfahrbarkeit des Planbereichs, Rampen, von der Ostseite des Plangebiets nicht möglich. Es ist nicht mit Baulärm zu rechnen.</p> <p>Die Umsetzung der Baudurchführung und die Abstimmung einer konkreten Bauleitplanung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>2.</p>	<p>Bürger 2, 04.11.2021</p>	
	<p>[...] Ergänzend zu dem Schreiben von Bürger 1 (Email vom 22. Oktober 2021, postalische Zusendung im Nachgang) weise ich auf die nachfolgenden Punkte hin und bitte um Beachtung:</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>(1) Baum - und Pflanzenbestand Westseite des Grundstücks</p> <p>Auf der Grundstücksgrenze zu dem Gebäude der Bischof-Kindermann-Str. 1 bis 7 ist in den vergangenen 20 Jahren ein Bewuchs von z.T. hohen Bäumen und Sträuchern entstanden. Dieser Bestand sollte bestehen bleiben - nicht nur aus naheliegenden ökologischen Gründen. Denn erstens geben die Wurzeln dieser Bäume und Sträucher dem Boden halt und verhindern damit, dass bei starkem Regen die Erde auf dem unmittelbar anschließenden abschüssigen Hang zum Dach der darunterliegenden Garagengebäude geschwemmt wird. Und zweitens werden diese Bäume für die Bewohner beider Gebäude - einerseits Bischof-Kindermann-Str. 1 bis 7, andererseits Bewohner der gegenüberliegenden neu errichteten Gebäude im Rahmen des Bauvorhabens - einen beiderseits erwünschten Sichtschutz bieten. Ohne diesen Sichtschutz werden die Bewohner sich gegenseitig mit einem geschätzten Abstand von nur ca. 20 m in die Fenster schauen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bestandsgrün im Bereich der Grundstücksgrenze zu dem Gebäude der Bischof-Kindermann-Str. 1 bis 7 wird gerodet, Sowohl durch die erforderliche Freistellung des öffentlichen Mischwasserkanals, der im Bedarfsfall für Revisionszwecke erreicht und somit freigehalten werden muss, als auch durch das vorgesehene Freiflächenkonzept kann der Bewuchs nicht erhalten bleiben. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen stellen insgesamt eine Verbesserung der Grünstrukturen dar und werten das Plangebiet unter der vielfältigen Berücksichtigung der Umweltaspekte den Grünbestand auf. Gemäß Freianlagenplan ist die Anpflanzung von Sträuchern im Bereich der Grundstücksgrenze vorgesehen.</p> <p>Für das Planvorhaben wurde ein abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorgelegt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Zisternen, die Niederschlagswasser zurückhalten, ist eine Verbesserung zum Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet und für die Nachbarschaft, auch zu dem Gebäude der der Bischof-Kindermann-Str. 1 bis 7, zu erwarten.</p> <p>Das Vorhandensein eines Sichtschutzes, sowohl in Form einer baulichen Anlage als auch durch Begrünung (z.B. durch Bäume), kann aus den vorliegenden Rahmenbedingungen nicht abgeleitet werden und ist auch nicht auf gesetzlichen Grundlagen begründbar. Der geschätzte Abstand von 20 m gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und darüber hinaus einen ausreichenden Sozialabstand. Aufgrund des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Kasernenanlage, ist aus denkmalrechtlichen Gründen die Errichtung eines Sichtschutzes nicht vorgesehen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>(2) Verkehrsgutachten</p> <p>Das den Unterlagen beigefügte Verkehrsgutachten beruht auf Beobachtungen der Verkehrslage im September 2020. Zu dieser Zeit waren alle anliegenden Schulen wegen Corona geschlossen. Daher hat das Gutachten diejenige Verkehrslage, die im Bereich der geplanten Zufahrt zu der Tiefgarage des neuen Bauvorhabens schon jetzt höchst problematisch ist, gänzlich außer Acht gelassen.</p> <p>So entsteht dann, wenn die Bischof-Neumann-Schule im Normalbetrieb ist, jeden Morgen zu Beginn der Schulzeit und vor allem jeden Mittag zu Ende der Schulzeit folgende Situation:</p> <p>Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen oder vor allem mittags von der Schule abholen, halten ihre Fahrzeuge auf der Bischof-Kindermann-Straße an, um ihre Kinder aussteigen zu lassen oder warten zum Teil längere Zeit auf die Kinder und versperren dabei regelmäßig den Verkehrsfluss gerade auch in dem Bereich, in dem die Zufahrt und Ausfahrt zur der Tiefgarage geplant ist, und dann weiter im gesamten Bereich, in dem die Bischof-Kindermann-Straße neben dem Parkplatz verläuft, bis hin zur Ausfahrt zur Bischof-Kaller-Straße. Dies führt schon jetzt dazu, dass zu den genannten Stoßzeiten Bewohner der Bischof-Kindermann-Straße nur mit erheblicher Zeitverzögerung wegfahren oder ankommen können. Diese jetzt schon äußerst unbefriedigende Verkehrslage wird die Bewohner des neuen Bauvorhabens ebenso und mit dem zunehmenden Verkehrsaufkommen umso mehr betreffen.</p> <p>Hier ist im Einvernehmen mit den betroffenen Anwohnern und dem Bauherrn des neuen Bauvorhabens eine neue Verkehrsregelung zu schaffen, die die geschilderte Situation entschärft. Die WEG der Bischof-Kindermann-Str. 1 bis 7 kann dazu einen Vorschlag unterbreiten.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Verkehrszählungen zur Verkehrsuntersuchung wurden in der Woche vom 22.09. - 28.09.2020 durchgeführt. In dieser Zeit waren die Schulen, wie bereits in den Wochen davor, geöffnet und im Vollbetrieb. In diesem Zeitraum war eher davon auszugehen, dass ein erhöhter Hol- und Bringverkehr an den Schulen stattfindet, da eine gewisse Grundkepsis hinsichtlich der Nutzung des ÖPNV in Corona-Zeiten vorherrschte.</p> <p>Der Umfang der Verkehrszählungen wurde darüber hinaus bis in die Wiesbadener Straße (B 455) ausgeweitet, um einen Vergleich zu Zählungen aus der Vor-Corona-Zeit zu ermöglichen. Aufgrund dieser Ergebnisse wurden alle Verkehrszahlen, auch die Schüler-Hol- und Bring-Verkehre, um rund 10 % erhöht.</p> <p>Die Verkehrszählungen stellen daher eine repräsentative Datengrundlage dar, in der insbesondere auch die reguläre Verkehrssituation in der Bischof-Kindermann-Straße berücksichtigt wird.</p> <p>Eine Änderung der Verkehrsreglung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Sie kann im Bedarfsfall über eine verkehrsrechtliche Anordnung der Ordnungsbehörden umgesetzt werden. Aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung kann dies jedoch nicht abgeleitet werden. Diese zeigen vielmehr, dass die verkehrliche Erschließung auch in Zukunft über das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet werden kann und somit als gesichert zu bewerten ist.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>(3) Ergänzend zu den Hinweisen von Herrn Theis zur Baudurchführung:</p> <p>Um die Belastung der Anwohner der Bischof-Kindermann-Straße 1 bis 7 durch das Bauvorhaben möglichst gering zu halten, ist dem Bauherrn aufzugeben, alle Lärm verursachenden Aktivitäten (vor allem Zu - und Abfahrt der Lkw mit Bauschutt und Materiallieferung) möglichst weit weg von der Westseite des Grundstücks zu organisieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage des Plangebiets und des Verkehrsaufkommens auf der Sodener Straße (B8) ist eine direkte Anfahrbarkeit des Planbereichs, z.B. mittels Rampen, von der Ostseite des Plangebiets nicht möglich. Es ist nicht mit erhöhtem Baulärm zu rechnen.</p> <p>Die Umsetzung der Baudurchführung und die Abstimmung einer konkreten Baulogistik ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
3.	Bürger 3, 03.11.2021	

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Vorhaben tangiert mich als Bürger, der auf ein funktionierendes Verkehrssystem besonders auf der B 455 unterhalb des Kreisels angewiesen ist. Ich bin dort häufig als Autofahrer, Mitfahrer, Busfahrgast oder Fußgänger unterwegs. Die in den Unterlagen eingebettete Verkehrsuntersuchung ist in mehreren Punkten mangelhaft und schließt mit falschen, sehr beschönigenden Ergebnissen.

KP1 (Knotenpunkt Wiesbadener Str./Bischof-Kaller-Str.) wird vierarmig dargestellt. Tatsächlich ist er mit dem Dingweg fünfarmig. Die Phasenanzahl ist nicht zwei, sondern fünf, von denen vier fast immer geschaltet werden. Die Umlaufzeit im Signalprogramm liegt nicht bei 60 Sekunden, sondern eher bei 90 Sekunden. Dadurch sind Rotzeiten (und damit die Wartezeiten) deutlich größer als angegeben.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt die besondere verkehrliche Bedeutung der Bischof-Kaller-Straße (B 455). Der Untersuchungsraum wurde zudem bis in den Bereich der südlichen Wiesbadener Straße erweitert. Der für das vorliegende Planvorhaben zu führende Nachweis der verkehrlich gesicherten Erschließung betrifft maßgeblich die unmittelbaren Anbindungsknotenpunkte an die Bischof-Kaller-Straße (B 455).

Die Berechnungen zum Verkehrsnetz und insbesondere zu den Knotenpunkten sind für ein Prognose-Szenario mit einem Horizont bis 2030/35 durchzuführen. In die grundlegenden Prognose-Belastungen gehen dabei neben der allgemein zu erwartenden Verkehrsentwicklung die bekannten Entwicklungsvorhaben sowie das vorliegende Projekt ein. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass „bei allen Knotenpunkten auch künftig in der bestehenden Ausbauf orm mindestens „ausreichende“ Verkehrsabläufe erreicht werden (QSV = D), zum Großteil darüber hinaus „befriedigende“ bis „gute“ Kapazitätsreserven“ (VU, Seite 13). Letzteres gilt auch für den KP-1 „B 455 / Wiesbadener Straße / Hainerbergweg“, für den sich über den gesamten Tag mindestens „befriedigende“ Verkehrsqualitäten und entsprechende Kapazitätsreserven ergeben.

Die Knotenpunktsbelastungen am KP-1 steigen im Prognosefall auf rund 1.300 bzw. 1.400 Kfz/h in den bemessungsrelevanten Spitzenstunden an. Die Lichtsignalanlage wird derzeit verkehrabhängig gesteuert. Für die Kfz-Hauptströme sind dabei zwei Phasen eingerichtet. Die Fußgängersignale, der Linksabbiegerstrom von Norden in den Hainerbergweg sowie die ergänzende Anbindung des Dingweg schalten sich nach Bedarf in den Umlauf ein. Aufgrund der in Zukunft veränderten Prognose-Belastungen ist die Signalsteuerung entsprechend anzupassen. Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit wird dabei regelhaft eine Festzeitsteuerung mit festen Umlaufzeiten ohne zusätzliche Anforderungen zugrunde gelegt. Die Ergebnisse liegen hierbei in der Regel auf der sicheren Seite. Durch eine verkehrabhängige Steuerung können darüber hinaus deutlich bessere Verkehrsabläufe erzielt werden. Dies gilt ebenso für die im vorliegenden Fall angesetzte Umlaufzeit von 60 Sekunden. Durch eine Verlängerung der Umlaufzeit reduziert sich die Anzahl und Gesamtdauer der Zwischenzeiten. In der Regel führt, wie auch im vorliegenden Fall, eine Verlängerung der Umlaufzeit dadurch zu einer Verbesserung der Verkehrsabläufe und einer höheren Leistungsfähigkeit. Durch die kurze Umlaufzeit von 60 Sekunden konnten jedoch insbesondere die künftigen Möglichkeiten hinsichtlich einer Reduzierung der Wartezeiten für die Fußgänger aufgezeigt werden. Für den südlich des KP-1 anschließenden Dingweg und die hierüber angebotenen Flächen sind in Zukunft Veränderungen geplant. Vor diesem Hintergrund wurde diese Anbindung für das Prognose-Szenario aus der unmittelbaren Knotenpunktsbetrachtung herausgelöst. Die grundsätzlichen Auswirkungen hieraus wurden jedoch insbesondere durch ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen berücksichtigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Fußgänger haben, weil sie eine eigene Phase abwarten müssen, sehr lange Wartezeiten. Ihre kurze Grünzeit in der sogenannten Fußgängerphase ist kurz und reicht nicht aus, um auch einen zweiten Knotenpunktarm zu queren. Es muss dann ein voller Signalplanumlauf neu abgewartet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Fußgänger erhalten auf Anforderung ihre Grünzeiten. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass es auch in Zukunft bei den veränderten, prognostizierten Belastungen möglich ist, diese jeweils kurzfristig und ohne lange Wartezeiten in die Umläufe zu integrieren. Ein grundsätzlicher Anspruch darauf, dass dabei weiterhin zwei Knotenpunktsarme in Folge gequert werden können, besteht jedoch nicht. Dies kann bei künftigen Anpassungen der Signalsteuerung überprüft und berücksichtigt werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Der Knotenpunkt fällt heute schon (unabhängig vom Geschehen am Kreisell) als Staufalle auf. Der in der Untersuchung für die Berechnung angenommene Signalzeitenplan ist unrealistisch. Allein schon die notwendigen Pausen beim Phasenwechsel passen nicht zur tatsächlichen Geometrie vor Ort. Die Aussagen zur Leistungsfähigkeit stimmen nicht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Signalsteuerung und der zugrunde liegende Signalzeitenplan wurden aus der künftigen Verkehrssituation und den ermittelten Prognose-Belastungen abgeleitet. Sie entspricht somit den künftigen Anforderungen. Im Bereich des Dingweg und der hierüber angebundenen Flächen sind Veränderungen geplant, durch die auch eine Optimierung des Knotenpunktes möglich wird. Vor diesem Hintergrund wurde diese Anbindung für die Prognose-Szenario aus der unmittelbaren Knotenpunktsbetrachtung herausgelöst und die Knotenpunktsgometrie angepasst. Die grundsätzlichen Auswirkungen durch die Planungen im Bereich des Dingweg wurden jedoch insbesondere durch ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen berücksichtigt. Insgesamt zeigen diese, dass noch nennenswerte Kapazitätsreserven bestehen, die zudem durch eine verkehrabhängige Steuerung noch gesteigert werden können. Dies ermöglicht auch alternative, dem künftigen Bedarf angepasste Signalregelungen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

<p>Zur Bischof-Kaller-Straße führt die Untersuchung an, dass es keine Radverkehrsanlage gäbe. Tatsächlich ist vom Kreisel her der linksseitige Gehweg als verpflichtender Radweg (mit VZ 240) ausgewiesen. Dieser Weg wird von Schülern der BNS gut genutzt. In den Betrachtungen für KP3 und KP4 wird dieser vorfahrtsberechtigter Verkehrsstrom weggelassen. Die Aussagen zur Leistungsfähigkeit stimmen folglich nicht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge der Bischof-Kaller-Straße (B 455) sind derzeit keine verpflichtenden Radwege ausgewiesen. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen bleiben daher unberührt. Zudem wird die Vorfahrtsberechtigung der Fußgänger und ggf. Radfahrer im Zuge des Gehwegs entlang der B 455 grundsätzlich bei den Knotenpunktberechnungen zugrunde gelegt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Da an KP2, KP3 und KP4 andere Verkehrsteilnehmer nicht auf den linksseitig zugelassenen Radverkehr hingewiesen werden, sehe ich bereits heute eine erhöhte Unfallgefahr.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge der Bischof-Kaller-Straße (B 455) sind derzeit keine verpflichtenden Radwege ausgewiesen. Unabhängig hiervon ist keiner der Knotenpunkte KP-2, KP-3 und KP-4 als Unfallschwerpunkt oder als Unfallgefahrenpunkt bekannt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>An KP4 ist die Fahrbahn der Nebenrichtung so schmal, dass schon die Begegnung zweier Pkw problematisch ist. Bereits heute gibt es viele Ausweichbewegungen von Fahrzeugführern über den Gehweg hinweg. Nun soll auch noch die Lkw-Andienung des neuen Marktes über diese enge Straße erfolgen? Weiterhin ist der Gehweg schmal. Dadurch gehen viele Schüler auf der Fahrbahn. Das mindert die Leistungsfähigkeit weiter ab.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Nebenrichtung am KP-4 weist im vorderen Abschnitt eine Fahrbahnbreite von rund 4,65m auf. Dies ist gemäß der bemessungsrelevanten „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) bei geringem Lkw-Verkehr, einer umsichtigen Fahrweise (<30km/h) sowie bei der mit rund 60m begrenzten Streckenlänge insgesamt als ausreichend zu bewerten.</p> <p>Der Gehweg weist im vorderen Abschnitt eine Breite von rund 1,35m auf. Dies ist gemäß der RAST 06 ausreichend für das Befahren bzw. Begehen von ‚Mobilitätsbehinderten‘ (u.a. Rollstuhlfahrer und blinde Personen mit Begleitperson) sowie von Personen mit Kinderwagen. Im Begegnungsfall kann es unter Umständen zu einem Ausweichen auf die Fahrbahn kommen. Auf die Leistungsfähigkeit der Nebenstraße hat dies jedoch keinen nennenswerten Einfluss.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>An der Bilingualen Schule ist zur morgendlichen Hauptverkehrszeit das Tor zur Bischof-Kaller-Straße geöffnet. Dadurch entsteht in den beengten Verhältnissen des KP4 ein vierter Zufahrtsarm. Abbieger der B 455 zum Ärztehaus treffen auf unerwarteten Linksverkehr, der vom Schulhof kommt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Grundstückszufahrt von und zur Bilingualen Schule schließt unmittelbar südlich an den KP-4 an. Die bisherigen Erfahrungen an dieser Bestandsituation zeigen keine Auffälligkeiten hinsichtlich regelhafter Störungen oder gegenseitigen Beeinträchtigungen. Auch ist diese Situation nicht als Unfallschwer- oder -gefahrenpunkt bekannt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Der sog. Mitnahmeeffekt im Verkehr der B 455 führt bei jeder Fahrt zu mindestens 2 zusätzlichen Abbiegevorgängen auf der Bischof-Kaller-Straße. Dieses stört den Verkehrsfluss im ohnehin starken Durchgangsverkehr (sowie im Fußgänger- und Radverkehr) deutlich. Er darf nicht zu Null gerechnet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mitnahmeeffekt bedeutet, dass sich ein Teil der ermittelten und bei den Berechnungen zugrunde gelegten Neuverkehren bereits heute im Verkehrsnetz bewegt und seine Fahrt für eine Erledigung unterbricht. Für das Verkehrsnetz -hier die Bischof-Kaller-Straße (B 455)- stellt dieser Verkehr keinen Neuverkehr dar. Da der Neuverkehr unabhängig hiervon über die einzelnen Nutzungen berechnet wird, führt eine Erhöhung des Mitnahme-Anteils gleichzeitig zu einer insgesamt geringeren Belastung des Verkehrsnetzes. Vor diesem Hintergrund wurde lediglich im Bereich „Einzelhandel“ ein geringer Mitnahmeeffekt unterstellt. Dies entspricht bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen einer „worst-case“-Betrachtung. Darüber hinaus ist auch bei den übrigen Nutzungen ein -bisher nicht angesetzter- Mitnahmeeffekt zu erwarten, so dass insgesamt von noch günstigeren Verkehrsabläufen auszugehen ist.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Derzeit soll der Bring- und Holverkehr der Bilingualen Schule über den Parkplatz am Eingang der HDH erfolgen. Im vorliegenden Plan zur inneren Erschließung soll dieser umgestaltet werden. Ich sehe nicht, dass die neue Anordnung diesem Schulverkehr gerecht werden kann. Es wurde nicht untersucht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der internen Abläufe beim Schulverkehr sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Aus den Planunterlagen geht jedoch hervor, dass die grundsätzlichen Verkehrsabläufe der Schule von den Planungen nicht beeinträchtigt werden. Vielmehr zeigen die Pläne, dass insbesondere bei der Parkplatzgestaltung am ‚Haus der Begegnung‘ nicht nur auf die Schulanbindung eingegangen sondern diese vielmehr explizit darauf ausgerichtet wurde.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Ich vermute, dass die Verkehrsuntersuchung noch weitere Punkte, wie die deutlichen Steigungsverhältnisse im Gebiet nicht behandelt oder falsch betrachtet hat. Bspw. zähle ich im Freiflächenplan keine 20 oberirdischen Kundenparkplätze vor Haus D.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war die Überprüfung und Nachweis der verkehrlichen Erschließung. Dies wurde in dem hierzu erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Stadt Königstein sowie Hessen Mobil als Straßenbaulastträger durchgeführt. Maßgebliche Auswirkungen durch geringfügige Anpassungen u.a. in der Parkplatzgestaltung ergeben sich hieraus nicht und sind auch nicht zu erwarten. Dies wird grundsätzlich auch bei der Gesamtbewertung der verkehrlichen Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Ich fürchte, dass die heute schon prekäre Verkehrssituation um die B 455 in diesem Bereich durch das Bauvorhaben, insbesondere Verbrauchermarkt, weiter Richtung Kollaps gebracht wird. Ich sehe nicht nur für mich gravierende Beeinträchtigungen. Auf die Belange der Fußgänger und Radfahrer, wie deren Sicherheit wurde nicht eingegangen. Ich bitte Sie, meine Stellungnahme als Einwand gegen das Vorhaben zu werten und erwarte Ihre Rückmeldung.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>In der zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung wurde überprüft und schlussendlich nachgewiesen, dass das vorhandene Verkehrsnetz das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln kann. Hierbei wurden auch die Belange der Fußgänger und Radfahrer betrachtet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>4.</p>	<p>Bürger 4, 04.11.2021</p>	
	<p>Die Stadt hat 9000 m² für 3 Millionen € an eine Königsteiner Firma verkauft Für Gewerbegebiet! Plus Abstottern der Summe!! Das sind 333.-€ /m².</p> <p>Die Städte verkaufen Gewerbegebiet sehr viel günstiger in der Erwartung, daß hier Gewerbeeinahmen zu erwarten sind. Im Gegensatz zum Wohnungsbau, der ein Rattenschwanz von Kosten nach sich zieht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Bebauungsplanverfahren vorgelagerte Grundstücksgeschäfte sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem ehemaligen Sportplatz der Bischof-Neumann-Schule (BNS) ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern zu errichten. Hierfür wurden die entsprechenden und erforderlichen städtischen Beschlüsse mehrheitlich gefasst.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung

	<p>Der Erwerber des ehemaligen Sportplatzes hat kein zusätzliches Gewerbe erstellt. Er hat das Gelände als zusätzlichen Parkplatz für Autos genutzt. Das heißt, ich sehe hier einen Vertragsbruch, da Gewerbegebiet offenbar nicht vorgesehen war. Eine Rückabwicklung des Vertrages sollte juristisch überprüft werden und einzufordern sein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inhalte von Verträgen sowie vorangegangene Nutzungen des Plangebiets sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Für den Planbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, der eine bestimmte Nutzung für das Grundstück vorgibt. Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird eine Neunutzung des Areals planungsrechtlich festgelegt und gesichert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Die Stadt hat vor kurzem ein unerschlossenes Grundstück im Außenbereich für knapp 1600.-€ pro m² verkauft.</p> <p>Wenn der ehemalige Fußballplatz des Kollegs nun für Wohnungsbau verkauft wird, sind hier mindestens 2000.-€ pro m² für die erschlossene Fläche im Innenbereich anzusetzen.</p> <p>Das entspricht einen Gewinn von 15 Millionen€ für den Verkäufer. Dieses großzügige Verhalten der Stadt ist völlig unverständlich im Hinblick auf unseren Schuldenstand.</p> <p>Die nunmehr anstehende Wandlung des Gewerbegrundstückes in Wohnungsbau (die Hornhöfe!) ist unter allen Umständen zu verhindern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundstücksgeschäfte im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan und auch mit anderen städtischen Planvorhaben in Königstein sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem ehemaligen Sportplatz der Bischof-Neumann-Schule (BNS) ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern zu errichten. Hierfür wurden die entsprechenden und erforderlichen städtischen Beschlüsse mehrheitlich gefasst.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Stadt Königstein im Taunus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Entwurf

Stand: 22.11.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Stadtwerke Königstein, 04.10.2021
2. Regionalverband FrankfurtRheinMain, 06.10.2021
3. Rhein-Main-Verkehrsverbund, 18.10.2021
4. RPDA Hessen - Kampfmittelräumdienst, 21.10.2021
5. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, 25.10.2021
6. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 03.11.2021
7. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss, 04.11.2021
8. Stadt Königstein, Fachdienst Grünplanung/Umwelt, 04.11.2021
9. Regierungspräsidium Darmstadt, 04.11.2021
10. BUND, 10.11.2021

BELANGE NICHT BERÜHRT BEI:

1. Naturpark Taunus, 05.10.2021
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 05.10.2021
3. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 06.10.2021
4. Wasserbeschaffungsverband Taunus, 07.10.2021
5. Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis, 08.10.2021
6. Deutsche Flugsicherung, 22.10.2021
7. HWK Rhein-Main, 25.10.2021
8. IHK Frankfurt am Main, 25.10.2021
9. Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss, 28.10.2021
10. Deutscher Wetterdienst (DWD), 01.11.2021
11. Amt für Bodenmanagement Limburg, 05.11.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1.	Stadtwerke Königstein, 04.10.2021	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

1.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

Über das öffentliche Netz der Stadtwerke in der Sodener Straße und in der Bischof-Kaller-Straße kann ausreichend Trinkwasser für das Gebiet bereitgestellt werden, wobei dessen Anschluss aufgrund der Topographie an die öffentliche Wasserversorgungsleitung in der Bischof-Kaller-Straße (Seitenstraße) erfolgen muss. Dies wurde bereits in der vorliegenden „Baubeschreibung Erschließung“ zum B-Plan berücksichtigt.

Das Gebiet liegt in der Hochzone (HZ) Königstein und wird über die Hochbehälter HB Tillmann (Wasserspiegel zwischen 440,20 und 446,20 müNN) und HB Billtal (Wasserspiegel zwischen 443,20 und 446,20 müNN), sowie über einen Zwischenbehälter in der AFB Speckwiese versorgt. Die Hochbehälter werden über Aufbereitungsanlagen durch verschiedene Wassergewinnungsanlagen befüllt.

Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann eine Einspeisemöglichkeit für Fremdbezug durch den WBV Taunus. Die Bezugsmenge ist abhängig von den Lieferverträgen und von den Möglichkeiten des Vorlieferanten (Hessenwasser) des WBV und kann nicht uneingeschränkt erhöht werden.

Durch die geplante Bebauung mit 75 WE (geschätzt ca. 188 zusätzliche Einwohner) und einem spezifischen Wasserverbrauch von 129 I/EWxd (Statistik Stadtwerke aus dem Jahr 2020) wird mit einem zusätzlichen Trinkwasserbedarf von 24 m³/d für die Königsteiner Wasserversorgung gerechnet. 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 vorgelegte Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird hier gezielt gegengesteuert, sodass hierdurch die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet als ausreichend gesichert bewertet werden kann.

1.1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung in der Bischof-Kaller-Straße. Eine ausreichende und gesicherte Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Königstein bestätigt.

In Kapitel 7.3 Ver- und Entsorgung der Begründung wird ein Textbaustein zum Wasserbedarf und zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie mit weiteren Angaben der Stadtwerke Königstein zur Wasserbereitstellung und Wasserentsorgung aufgenommen.

Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>1.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität</p> <p>Die Rohwässer der Wassergewinnungsanlagen werden über die Aufbereitungsanlagen AFB Falkenstein-Neu, AFB Billtal und AFB Speckwiese entsäuert.</p> <p>Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.</p>	<p>1.2</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>In Kapitel 7.3 Ver- und Entsorgung der Begründung wird ein Textbaustein zum Thema Wasserversorgung und -entsorgung mit Angaben der Stadtwerke Königstein aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
<p>1.3 Versorgungsdruck</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Hochzone Königstein.</p> <p>Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 6 und 8 bar.</p> <p>Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar+ 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.</p>	<p>1.3</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet liegt ein ausreichender Versorgungsdruck zur Bereitstellung von Trinkwasser vor. Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>In Kapitel 7.3 Ver- und Entsorgung der Begründung wird ein Textbaustein zum Thema Wasserversorgung und -entsorgung mit Angaben der Stadtwerke Königstein aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>1.4 Löschwasserversorgung</p> <p>Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen angrenzend zum Grundstück in der Bischof-Kaller-Straße mindestens 96 m³/h (= 1.600 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.</p>	<p>1.4</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verfügbarkeit von Löschwassermengen von mindestens 96 m³/h (= 1.600 l/min) durch Hydranten angrenzend zum Grundstück wird durch die Stadtwerke Königstein bestätigt. Damit wird den üblichen Forderungen der Brandschutzstellen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung entsprochen.</p> <p>In Kapitel 7.3 Ver- und Entsorgung der Begründung wird ein Textbaustein zum Wasserbedarf und zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie mit weiteren Angaben der Stadtwerke Königstein zur Wasserbereitstellung und Wasserentsorgung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>2. Entwässerung / Abwasserbeseitigung</p> <p>2.1 Innere und äußere Erschließung</p> <p>Die anfallenden Abwässer werden über den auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal der Stadtwerke, weiter über den Kanal in der Bischof-Kaller-Straße und Wiesbadener Straße, zu den Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus in die Kläranlage Frankfurt-Sindlingen geleitet. Der auf dem Grundstück vorhandene öffentliche Kanal, der mittels Baulast gesichert ist, muss aus betrieblichen Gründen für die Stadtwerke als Betreiber jederzeit, auch für einen Maschineneinsatz, z.B. mit Bagger, zugänglich sein.</p> <p>Die Innere Erschließung im Gebiet besteht ansonsten aus privaten Anschlussleitungen bzw. privaten Grundstücksentwässerungsanlagen, die im Zuge der Erschließung noch zu erstellen sind.</p>	<p>2.1</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Befahrbarkeit und Zugänglichkeit des öffentlichen Kanals ist gewährleistet. Dies wird über verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Gemäß textlicher Festsetzungen 9.1. und 9.2 sind die Flächen L und GL (u.a. Lage des öffentlichen Kanals) in einer Breite von mind. 8 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger zu belasten. Das Hineinragen von Gebäudeteilen und Terrassen in die Fläche L ist gemäß Festsetzungen zulässig. Terrassen sind hierbei ohne massive Fundamentplatte zu errichten. Grünordnerische Maßnahmen gemäß Freianlagenplanung innerhalb des Schutzstreifens sind zulässig. Die eingetragene Baulast ist mittels nachrichtlicher Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Der Regelungsgegenstand der Baulast findet sich somit im Bebauungsplan wieder. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat alle entsprechenden Vorgaben berücksichtigt.</p> <p>Die zulässigen Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Kanals wurden vorab zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Königstein und den Stadtwerken Königstein abgestimmt.</p> <p>Die innere Erschließung des Plangebiets ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Über den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Nachweis der vorgesehenen und abgestimmten Erschließungsplanung geführt und mittels des Durchführungsvertrags seine eine Umsetzungsverpflichtung gewährleistet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>2.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der Inneren und äußeren Erschließung)</p> <p>Der über das Grundstück ehemaliger Sportplatz BNS verlaufende Kanal wurde 2011 zur Sicherstellung der Erschließung des oberhalb des Gebietes liegenden Messer-Geländes „Am Hardtberg“ verlegt. Dabei wurde auch eine mögliche Bebauung des Gebietes „ehemaliger Sportplatz BNS“ berücksichtigt.</p> <p>Die weiterführenden Kanäle in der Bischof-Kaller-Straße und Wiesbadener Straße bis zu den Verbandsanlagen des AV Main-Taunus wurden in den letzten Jahren erneuert und den Erfordernissen entsprechend angepasst.</p>	<p>2.2</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Anschluss des neuen Plangebiets an den 2011 verlegten Kanal wurde bereits bei der Errichtung berücksichtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die vorgesehene und abgestimmte Entwässerungsplanung ab.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
2.	Regionalverband FrankfurtRheinMain, 06.10.2021	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Festsetzungen zur Ansiedlung- von Wohn- und Gewerbenutzung sowie eines Verbrauchermarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche sind aus dieser Darstellung entwickelt.</p> <p>Hinsichtlich des geplanten Verbrauchermarktes (Biomarkt) gilt, dass gemäß Kapitel 3.4.3 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ des RPS/RegFNP 2010 in städtebaulich integrierten Lagen für den Bau oder die Erweiterung einzelner Lebensmittelvollversorger bis 2.000 qm Verkaufsfläche oder einzelner Discounter bis 1.200 qm Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung dienen, die Darstellung eines Sondergebietes Nahversorgung im Regionalen Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht erforderlich ist und die Darstellung als gemischte Baufläche in der Regel ausreicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist erfüllt.</p> <p>Die Darstellung des Plangebiets als gemischte Baufläche im RPS/RegFNP 2010 steht gemäß Kapitel 3.4.3 „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ des RPS/RegFNP 2010 einer Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes gemäß vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht entgegen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
3.	Rhein-Main-Verkehrsverbund, 18.10.2021	
	<p>Zu dem uns vorliegenden Plan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aufgefallen ist uns, dass die ÖPNV-Anbindung zwar im Verkehrsgutachten genannt wird, jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan fehlt. Die ÖPNV-Anbindung ist mit den umliegenden Haltestellen und dem Fußweg zum Bahnhof in unterschiedliche Richtungen vorhanden. Wir können daher das Vorhaben zur Nachverdichtung an dieser Stelle begrüßen und bitten um Ergänzung des ÖPNV in der Begründung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Ein Kapitel zur ÖPNV-Anbindung des Plangebiets wird zum Satzungsbeschluss unter Kapitel 6.3 Erreichbarkeit redaktionell in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Bezüglich der Wegeführung zu den Bushaltestellen regen wir den Bau einer Rampe anstatt einer Treppe zur Sodener Straße an. Insbesondere weil an der Bushaltestelle „KVB-Klinik“ die Expressbuslinie X26 in Richtung Hofheim und Wiesbaden verkehrt. Wenn eine Rampe hinsichtlich des Platzbedarfs nicht möglich ist, wäre gegebenenfalls eine barrierefreie Anbindung auch durch eine Fußwegeverbindung zwischen Sodener Straße und Tiefgarage möglich. Wir regen daher bei der weiteren Planung an, hier eine barrierefreie Verbindung zu prüfen bzw. vorzusehen, die auch die Wegeverbindung für Mobilitätseingeschränkte sowie für Fahrradfahrende zu den Abstellplätzen in der Tiefgarage verbessert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Herstellung der Barrierefreiheit zur Sodener Straße durch eine Rampe ist aufgrund des großen Höhenunterschieds nicht umsetzbar. In Haus G (Baufeld BF 7) wird allerdings das Treppenhaus barrierefrei errichtet und zur Verfügung gestellt. Über die dort vorhandenen Aufzüge ist eine barrierefreie Erschließung vom Quartierplatz zur Sodener Str. möglich.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Die Wegeverbindung von der Bischof-Kindermann-Straße zum Quartiersplatz ist nach der vorliegenden Planung mit Stufen vorgesehen. Auch hier regen wir die Barrierefreiheit durch die Wahl einer Rampe an, um insbesondere den kurzen Weg zwischen der Bushaltestelle „Bischof-Kaller-Straße“ und dem Planungsgebiet herstellen zu können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Herstellung der Barrierefreiheit von der Bischof-Kindermann-Straße zum Quartiersplatz durch eine Rampe ist aufgrund des Höhenunterschieds und dem einhergehenden Platzbedarf (bei einer vorgesehenen Rampensteigung <6%) nicht umsetzbar. Die barrierefreie Erreichbarkeit des Quartiersplatzes und des geplanten Lebensmittelversorgers ist über die Bischof-Kaller-Straße gewährleistet. Eine barrierefreie Erreichbarkeit des Haus der Begegnung (HdB) und der Bereich des zukünftigen Quartiersplatzes von der Bischof-Kindermann-Str. ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenso nicht gegeben, da im Bestand ausschließlich eine Treppenanlage auf dem städtischen Grundstück existiert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Die Wegeverbindung von der Sodener Straße zum Lebensmittelhändler sowie zum Bistro Pavillon bitten wir als öffentlichen Gehweg und nicht nur als Privatweg zu bauen, da davon auszugehen ist, dass der Lebensmittelhändler quartiersübergreifend angenommen und genutzt wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mittels der Festsetzungen 9.1., 9.2 und 9.4 ist u.a. ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgegeben. Somit kann die Öffentlichkeit das Plangebiet von der Sodener Straße in Richtung des Lebensmittelversorgers und Pavillons queren und beide Einrichtungen uneingeschränkt erreichen. Aus Richtung der Bischof-Kindermann-Straße und Bischof-Kaller-Straße erfolgt die Erschließung über öffentliche Flächen. Weiterführende Regelungen zur Begehbarkeit des Plangebiets für die Allgemeinheit sowie Regelungen zur Abgrenzung öffentlicher und privater Bereiche sind Gegenstand des Durchführungsvertrags.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Da das Fahrrad als Teil der Wegekette zum Bahnhof gesehen werden kann, regen wir hier ausreichende Abstellmöglichkeiten auch vor den Häusern an. Das Angebot der Fahrradparkplätze könnte zur Verkürzung der Wege zur Oberfläche von der in der 2. Tiefgaragenebene in die 1. Tiefgaragenetage verlegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es kann aus baulichen Gründen ausschließlich die 2.TG Ebene ebenerdig erschlossen werden. Fahrradstellplätze in der 1.TG-Ebene wären gemäß Fahrradabstellverordnung nicht zulässig.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Bei den Stellplätzen in der Tiefgarage und den abgeschlossenen Fahrradräumen regen wir zudem an, eine entsprechende Stromversorgung für das Aufladen von E-Autos und E-Fahrrädern vorzusehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In den privaten Fahrradabstellräumen sind Steckdosen zur Aufladung von E-Bikes vorgesehen. Jeder Autostellplatz kann, falls vom Mieter verlangt, mit einem Ladeanschluss versehen werden.</p> <p>Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) werden im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Dementsprechend werden Angebote zur nachhaltigen Mobilität den künftigen Nutzern und Bewohnern zur Verfügung gestellt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Außerhalb des Planungsverfahrens zum Bebauungsplan möchten wir anregen, die in der Nähe des Planungsgebietes gelegene Bushaltestelle „Kreisel“ auch in Fahrtrichtung Süden/Westen barrierefrei auszubauen.</p> <p>Wir bitten, unsere Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bushaltestelle „Kreisel“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ein barrierefreier Ausbau steht nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren. Etwaige Umbaumaßnahmen sind zwischen den verschiedenen beteiligten Akteuren im Rahmen weiterer Abstimmungen zu planen und zu vereinbaren.</p> <p>Die Bushaltestelle stadtauswärts am Kreisel wird im Zuge der grundhaften Erneuerung der Frankfurter Straße barrierefrei ausgebaut. Die grundhafte Erneuerung der Frankfurter Straße ist laut der Planung der Stadt Königstein mittelfristig in 4-5 Jahren geplant. Da die Bushaltestelle außerhalb der Plangebietes liegt, ist dieser Punkt kein Regelungstatbestand der Bauleitplanung.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>4.</p>	<p>RPDA Hessen - Kampfmittelräumdienst, 21.10.2021</p>	
	<p>über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl durch den Kampfmittelräumdienst als auch den Bodengutachter wurden keine Verdachtsmomente über eine mögliche Munitionsbelastung geäußert.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung (z.B. bei vorbereitenden Bodenmaßnahmen) berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis zum Kampfmittelräumdienst in die textlichen Festsetzungen unter <i>D Hinweise Ziff. 8</i> aufgenommen</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

5.	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, 25.10.2021	
	<p>vom 30.09.2021 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“ der Stadt Königstein grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.</p> <p>Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die Gas-Hochdruckleitung liegt im Bereich der Sodener Straße, außerhalb des B-Plans. Sie ist nicht direkt betroffen, jedoch sollte bei Arbeiten im Nahbereich rechtzeitig die Fremdbaustellenkontrolle der NRM informiert werden (Herr Scheibinger, Tel.: 069 213-81563; E-Mail: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Befahrbarkeit und Zugänglichkeit des öffentlichen Kanals ist gewährleistet. Dies wird über verschiedene Festsetzungen (siehe Festsetzung 9.1 und 9.2) im Bebauungsplan gesichert. Die für den öffentlichen Kanal eingetragene Baulast ist mittels nachrichtlicher Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Der Regelungsgegenstand der Baulast findet sich somit im Bebauungsplan wieder. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat alle entsprechenden Vorgaben berücksichtigt.</p> <p>Die zulässigen Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Kanals wurden vorab zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Königstein und den Stadtwerken abgestimmt.</p> <p>Die innere Erschließung des Plangebiets ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Über den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Nachweis der vorgesehenen und abgestimmten Erschließungsplanung geführt.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung (z.B. Nichtüberbauung vorhandener Leitungen, Lage der Gas-Hochdruckleitung) berücksichtigt.</p> <p>Es wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit Leitungstrassen unter <i>D Hinweise Ziff. 11</i> aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>
6.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 03.11.2021	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und die Anforderung einer Stellungnahme.</p> <p>Im o.g. Plangebiet liegen mehrere nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler: Das „Haus der Begegnung“, Bischof-Kaller-Str. 3 sowie die Sachgesamtheit ehemalige Kaserne, bestehend aus zwei Gebäuden in der Bischof-Kaller-Str. 1b und 3.</p> <p>Die Kulturdenkmäler wurden nur in der textlichen Begründung aufgeführt, allerdings nicht in den Planunterlagen kartiert. Diese Kartierung ist in den Planunterlagen nachzuholen.</p> <p>Alle baulichen Maßnahmen in der Nähe von Kulturdenkmälern sowohl im als auch in der unmittelbaren Umgebung eines Plangebiets sind aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 18 Abs. 2 HDSchG genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Detail abzustimmen. Da optische Beeinträchtigungen für die Kulturdenkmäler entstehen können, sind diese im Einzelfall zu prüfen. Der Umgebungsschutz und die Genehmigungspflicht nach § 18 Abs. 2 HDSchG sind in den textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die Planunterlagen werden ergänzend weitere Angaben zu den eingetragenen Kulturdenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets aufgenommen. Hierzu gehört die informatorische Aufnahme der Kulturdenkmäler in die Planzeichnung sowie entsprechende Ausführungen in der Begründung in Kapitel 5.3 Denkmalschutz. Das Vorhandensein von Einzeldenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wurde in den Textlichen Festsetzungen unter <i>D Hinweise Ziff. 14 Denkmalschutz</i> ergänzt.</p> <p>Zudem wurde unter <i>D Hinweise Ziff. 2</i> der textlichen Festsetzungen ein Hinweis zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Umfeld von Kulturdenkmälern aufgenommen.</p> <p>Die Aufnahme redaktioneller Informationen zum Denkmalschutz in die Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründungen) ist vor Satzungsbeschluss ohne Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren möglich.</p> <p>Redaktionelle Änderung und Ergänzung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Zur vorgelegten Entwurfsplanung bestehen folgende Bedenken:</p> <p>1. Baufeld 8 ragt in der Entwurfsplanung südwestlich über die Gebäudekante des südlichen Kasernengebäudes hervor. Dies entspricht nicht den im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Planungen. In der textlichen Festsetzung ist unter Punkt 4.2 („Überschreitung der Baugrenzen“) zudem darauf hinzuweisen, dass im Baufeld 8 die südwestliche Terrasse auf 5 Meter zu begrenzen ist. Eine größere Fläche würde eine visuelle Beeinträchtigung des Kasernengebäudes bedeuten und ist daher nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) befinden sich die Gebäudekante des Pavillons und des Kasernengebäudes in einer Flucht. Durch etwas eingeplanten Puffer im Baufenster (ca. 0,5 m) ragt das Baufenster BF 8 im Bebauungsplanentwurf jedoch etwas über die Gebäudekante der Kaserne hinaus. Das abgestimmte Konzept mit dem Denkmalschutz soll aber umgesetzt werden und verbleibt planerischer Wille. Der geplante Pavillon in Baufeld BF 8 soll, wie im Vorfeld besprochen, mit seiner südwestlichen Kante nicht über die Hinterkante des südlichen Kasernengebäudes hervortreten.</p> <p>Gemäß <i>A Ziff. 1 Bedingte Festsetzung</i> der textlichen Festsetzungen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.</p> <p>Das festgesetzte Baufenster BF 8 bleibt unverändert, da die Belange des Denkmalschutzes durch das städtebauliche Konzept des VEP und unter Einhaltung des Durchführungsvertrags erfüllt sind.</p> <p>Die zulässige Tiefe der Terrasse im Baufeld BF 8 gemäß textlicher Festsetzung <i>A Ziff. 4.2 Überschreitung der Baugrenzen</i> wird aus Gründen denkmalschutzrechtlicher Belange von 8 m auf 5 m reduziert und begrenzt. Die Fläche der zulässigen Überschreitung durch die Terrasse verbleibt bei 50 m².</p> <p>Redaktionelle Änderung und Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>2. Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind aufgrund der optischen Beeinträchtigung der Kulturdenkmäler nur auf solchen Dachflächen erlaubt, die sich von den Kulturdenkmälern abwenden (Baufelder 5, 6 und 7).</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aus Gründen des Denkmalschutzes soll die Festsetzung zu Technischen Aufbauten angepasst und ergänzt werden.</p> <p>So wird festgesetzt, dass in Baufeld BF 1- BF 4 die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie nur eingeschränkt zulässig ist. Durch die unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Kaserne sollen die städtebauliche Wirkung und der Denkmalwert der Kaserne durch entsprechende technische Aufbauten im westlichen Teilbereich des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden. So müssen diese als flache rahmenlose Module bzw. als Module mit flach geneigtem Rahmen ausgeführt werden. Die Oberkante OK der Module müssen sich dabei unterhalb der OK Attika (OKmax) der jeweiligen Gebäude anordnen.</p> <p>Die bisherige Festsetzung <i>B Ziff. 2 Technische Aufbauten</i> wird dahingehend geändert und modifiziert. Eine ausschließliche Beschränkung auf die Baufelder BF 5-7 erfolgt nicht.</p> <p>Das Kapitel 10.2 Technische Aufbauten der Begründung wird um Ausführungen zum Ausschluss entsprechender Anlagen in den Baufeldern BF 1-BF 4 ergänzt.</p> <p>Mittels der geänderten Festsetzung wird den Belangen der Auswirkungen des Klimawandels Rechnung getragen und gleichzeitig der Denkmalwert der umgebenden Gebäude gewürdigt.</p> <p>Änderung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>3. In den Baufeldern 1-4 darf die Höhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. deren Attikaaufkantung die Traufkante der ehemaligen Kaserne (378,60 m ü. NN) nicht überschreiten. Daher muss die Oberkante der Neubauten mindestens 60 cm unter der Traufkante des Kasernengebäudes liegen. Sowohl in der textlichen Festsetzung bzw. Begründung als auch den Planunterlagen ist auf diese Höhenbegrenzung aufzunehmen.</p> <p>Der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in unserem Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Baufeldern BF 1-4 darf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FBB) des obersten Geschosses die Traufkante der ehemaligen Kaserne (378,60 m ü. NN) nicht überschreiten. Daher muss die Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschosses mindestens 50 cm unter der Traufkante des Kasernengebäudes (378,60 m ü. NN) liegen.</p> <p>Die Festsetzung wird unter <i>A Ziff. 3.4 Höhe der baulichen Anlagen</i> aufgenommen und die Begründung in Kapitel 9.4.4 Höhe baulicher Anlagen entsprechend ergänzt.</p> <p>Zudem wird zwecks Klarstellung in der Planzeichnung in Baufenster BF 4 gemäß Planeintrag als oberer Bezugspunkt auch die Oberkante Fertigfußboden (OK FFBmax) festgesetzt (OK FFBmax 378,10 m ü. NN). Da hier keine Attika ausgebildet wird, sondern Terrassen und eine Abdichtungsebene, ist im entsprechenden Baufeld für den Oberen Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden (OK FFBmax) festgesetzt.</p> <p>Mittels der ergänzenden Festsetzungen werden denkmalrechtliche Belange gewahrt und gleichzeitig der vorgesehene Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit den Denkmalbehörden abgestimmt ist, umgesetzt.</p> <p>Klarstellende Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung und textlichen Festsetzung und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
7.	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss, 04.11.2021	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den eingereichten Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“ der Stadt Königstein. Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Innenentwicklung zugunsten einer Mischbebauung (Wohn- und Gewerbenutzung) auf einer bereits überwiegend versiegelten Fläche von rd. 11.800 m². Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Für die geplanten Stellflächen sowie den geplanten Weg innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Gehölzfläche (vgl. Textliche Festsetzung) sollte eine Angabe zum Umfang der maximal versiegelbaren Fläche erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß Festsetzung Ziff. 3.1.2 ist maximal eine Grundfläche von insgesamt höchstens 7.630 m² zulässig. Von dieser maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet sind alle Haupt- und Nebenanlagen erfasst. Maßnahmen in der zum Erhalt festgesetzten Grünfläche (Wegeflächen, Stellplätze) sind hierbei auch einzuberechnen und in der zulässigen Grundfläche nachzuweisen. Über den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Umfang der versiegelten Flächen in der Gehölzfläche zu erkennen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fläche nicht vorgesehen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes bei der zum Erhalt festgesetzten Gehölzfläche, ist zu achten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Schutz von Bäumen vor Beeinträchtigung während Baumaßnahmen unter <i>A Ziff. 11.6. Baumschutzmaßnahmen.</i></p> <p>Der Schutz der Bäume während baulicher Maßnahmen ist fachgerechter Standard und die Vorgaben der DIN 18920 und weiterer Regelwerke werden zu jedem Zeitpunkt berücksichtigt.</p> <p>Aufnahme einer textlichen Festsetzung und Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
	<p>Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinausstrahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunklräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.</p> <p>Insgesamt gesehen ist die Planung durch die vielfältige Berücksichtigung der Umweltaspekte (insbesondere der Durchgrünungsmaßnahmen) als ein herausragendes Beispiel für den Hochtaunuskreis anzuerkennen.</p> <p>Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gern. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz sowie zum Erhalt der Biodiversität wird ein Hinweis für eine arten- und insektenfreundliche Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung unter <i>D Hinweise Ziff. 12</i></p> <p>Eine Übermittlung der Abwägungsergebnisse an den Hochtaunuskreis ist vorgesehen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Der Fachbereich Bauaufsicht äußert sich zum oben genannten Vorhaben wie folgt:</p> <p>Plan</p> <p>Im Plan ist eine rot gestrichelte Linie mit der Legende „Maximaler Bereich der Hangabtragung“ eingezeichnet. Es handelt sich jedoch nur um eine Trennlinie und keine klare Darstellung eines Bereichs. Diese Festsetzung sollte planerisch und textlich exakter dargestellt und formuliert werden. Aktuell ist diese Festsetzung zu unbestimmt und daher nicht umsetzbar.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zur Baufeldfreimachung, Hangsicherung und Baugrubensicherung sind im Plangebiet Maßnahmen zur Aufschüttung und Abgrabung erforderlich. Hierfür werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten rot gestrichelten Linie („Bereich, in dem Hangabtragungen unzulässig sind“) dürfen keine Hangabtragungen vorgenommen werden. Hier verbleibt der Hang- und Böschungsbereich aus statischen Gründen. Außerhalb dieses Bereichs sind Abtragungen zulässig.</p> <p>Zwecks Klarstellung wurden die bisherige zeichnerische Festsetzung und die dazugehörige Legende redaktionell geändert.</p> <p>Somit wird hervorgehoben, dass es sich bei der Festsetzung um eine räumliche Abgrenzung bzw. Begrenzung handelt, in der eine Maßnahme (hier: Hangabtragung) unzulässig ist.</p> <p>Die dazugehörige textliche Festsetzung <i>B Ziff. 5.2 Aufschüttung und Abgrabung und Begründung in Kapitel 10.5.2</i> werden dahingehend ebenso redaktionell geändert.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Ziffer A 5:</p> <p>Die zugelassene Unterschreitung der Abstandsflächen sollte in den Festsetzungen genauer definiert werden, insbesondere auch, an welchen Stellen diese konkret zugelassen werden. Insbesondere ist unklar, was mit „seitlichen Außenwänden“ gemeint ist (Schmalseiten, bestimmte Himmelsrichtung/Ausrichtung, etc.). Dies sollte klargestellt werden. Hilfreich wäre es hierzu auch, die Abstandsflächen ggf. schon in den Bebauungsplanunterlagen konkret darzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zur Verdeutlichung, an welchen Stellen in den Baufeldern BF die Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen werden soll, wird eine Grafik in die Begründung aufgenommen (siehe <i>Kapitel 9.8 Abweichendes Maß der Abstandsflächen</i>) Diese konkretisiert und verdeutlicht die vorgesehenen seitlichen Außenwände, an denen mittels der textlichen Festsetzungen eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche bis auf mindestens 2,5 m zulässig ist.</p> <p>Eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung erfolgt nicht. Mittels der Grafik wird der Anregung gefolgt, die entsprechenden Stellen der Unterschreitung der Abstandsflächen in den Bebauungsplanunterlagen konkret darzustellen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
<p>Ziffer B 5.1:</p> <p>Die Vorgabe „in nicht natürlich wirkender Optik“ ist unklar und nicht hinreichend bestimmt. Diese Vorgabe wäre daher zu konkretisieren, z. B. dahingehend, dass Stützmauern zu verblenden sind und die dazugehörige Nennung entsprechender konkreter Materialien, Farben und Gestaltungen erfolgt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung <i>B Ziff. 5.1 Stützmauern</i> wird klarstellend konkretisiert. Es erfolgt eine weiterführende Bestimmung zur Errichtung von Stützmauern. So wird festgesetzt, dass die Stützmauern in Natursteinoptik mit Pflanzberankung auszuführen sind. Zudem ist die Verwendung von Sichtbeton unzulässig.</p> <p>Redaktionelle Klarstellung und Anpassung der textlichen Festsetzung und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Der Fachbereich Bauaufsicht (hier: Immissionsschutz) gibt im Rahmen seiner Zuständigkeit nach der Verordnung über die Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz, dem Gesetz zur Ausführung des Protokolls über Schadstofffreisetzung- und verbringungsregister und dem Benzinbleigesetz (Immissionsschutz-Zuständigkeitsverordnung - ImSchZuV) vom 26. November 2014, zum oben genannten Verfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir sind der Meinung, dass die textliche Festsetzung zu Ziffer A 10.1 Abs. 6 einer Umformulierung bedarf:</p> <p>„Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. R'w.ges) der Fassade muss ... korrigiert werden.“</p> <p>zu:</p> <p>„Das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. R'w.ges) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.</p> <p>Wir empfehlen o. g. Punkte, auch wenn diese der Sachverständige des schalltechnischen Gutachtens bereits definiert hat, zum inhaltlich besseren Verständnis zu ändern.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Aus schalltechnischer Sicht kann der neuen Formulierung zugestimmt werden. Zum inhaltlich besseren Verständnis wird die textliche Festsetzung unter <i>A Ziff. 10.1 Baulicher Schallschutz</i> geändert.</p> <p>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss.</p> <p>Redaktionelle Änderung des Schallimmissionsschutz Gutachten zum Satzungsbeschluss.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Hinweis:</p> <p>Die folgenden im Schallimmissionsschutz-Gutachten aufgeführten Anhänge sind doppelt aufgeführt bzw. fehlen:</p> <p>Anlage 3.2.1 > doppelt, s. Anlage 3.1.5, hier müsste Anlage 3.2.2 eingefügt werden</p> <p>Anlage 3.2.2 > Gebäudelärmkarte 1. OG fehlt</p> <p>Anlage 4.1.2 > doppelt, s. Anlage 4.1.1, hier fehlt Gebäudelärmkarte 1. OG</p> <p>Anlage 4.2.2 > doppelt, s. Anlage 4.2.1, hier fehlt Gebäudelärmkarte 1. OG</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die betreffenden vier Anlagen werden im Gutachten ausgetauscht.</p> <p>Das Endergebnis der Festsetzung des Lärmpegelbereiches bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzung beinhaltet die ungünstigsten Annahmen bei der freien Schallausbreitung und stellt aus schalltechnischer Sicht eine robuste Festsetzung dar.</p> <p>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss.</p> <p>Redaktionelle Änderung des Schallimmissionsschutz Gutachten zum Satzungsbeschluss.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

Der Fachbereich Bauaufsicht (hier: Denkmalschutz) bringt zu o. g. Bebauungsplan folgende Bedenken vor:

1.)

Baufeld 8 darf, wie im Vorfeld besprochen, mit seiner südwestlichen Kante nicht über die Hinterkante des Einzeldenkmals hinausragen (siehe Zeichnung), zumal hier eine großzügige Terrassengestaltung vorgesehen ist. Siehe auch Schnitt D-D.



Der Anregung wird nicht gefolgt.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) befinden sich die Gebäudekante des Pavillons und des Kasernengebäudes in einer Flucht. Durch etwas eingeplanten Puffer im Baufenster (ca. 0,5 m) ragt das Baufenster BF 8 im Bebauungsplanentwurf jedoch etwas über die Gebäudekante der Kaserne hinaus. Das abgestimmte Konzept mit dem Denkmalschutz soll aber umgesetzt werden und verbleibt planerischer Wille. Der geplante Pavillon in Baufeld BF 8 soll, wie im Vorfeld besprochen, mit seiner südwestlichen Kante nicht über die Hinterkante des südlichen Kasernengebäudes hervortreten.

Gemäß *Ziff. A 1 Bedingte Festsetzung* der textlichen Festsetzungen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Das festgesetzte Baufenster BF 8 bleibt unverändert, da die Belange des Denkmalschutzes durch das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans und unter Einhaltung des Durchführungsvertrags erfüllt sind.

Die zulässige Tiefe der Terrasse im Baufeld BF 8 gemäß textlicher Festsetzung *A Ziff. 4.2 Überschreitung der Baugrenze* wird aus Gründen denkmalschutzrechtlicher Belange von 8 m auf 5 m reduziert und begrenzt. Die Fläche der zulässigen Überschreitung durch die Terrasse verbleibt bei 50 m².

Redaktionelle Änderung und Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>2.) Im Plan müssen die umgebenden Denkmäler (Sachgesamtheit ehern. Kaserne und Haus der Begegnung) kenntlich gemacht werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die Planunterlagen werden ergänzend weitere Angaben zu den eingetragenen Kulturdenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets aufgenommen. Hierzu gehört die informatorische Aufnahme der Kulturdenkmäler in die Planzeichnung sowie entsprechende Ausführungen in der Begründung in Kapitel 5.3 Denkmalschutz. Das Vorhabensein von Einzeldenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wurde in den Hinweisen zu den Textlichen <i>Festsetzungen D Ziff. 14 Denkmalschutz (Einzeldenkmal)</i> ergänzt.</p> <p>Zudem wurde unter <i>D Hinweise Ziff. 2</i> ein Hinweis zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Umfeld von Kulturdenkmälern aufgenommen.</p> <p>Die Aufnahme redaktioneller Informationen zum Denkmalschutz in die Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründungen) ist vor Satzungsbeschluss ohne Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren möglich.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Planzeichnung und Ergänzung, textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>3.) Ebenso sind diese Denkmäler in den textlichen Festsetzungen kenntlich zu machen. Zusätzlich muss auf die notwendigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen im Umgebungsschutz hingewiesen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die Planunterlagen werden ergänzend weitere Angaben zu den eingetragenen Kulturdenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets aufgenommen. Hierzu gehört die informatorische Aufnahme der Kulturdenkmäler in die Planzeichnung sowie entsprechende Ausführungen in der Begründung in Kapitel 5.3 Denkmalschutz. Das Vorhandensein von Einzeldenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets wurde in den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen <i>D Ziff. 14 Denkmalschutz (Einzeldenkmal)</i> ergänzt.</p> <p>Zudem wurde unter <i>D Hinweise Ziff. 2</i> der textlichen Festsetzungen ein Hinweis zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Umfeld von Kulturdenkmälern aufgenommen.</p> <p>Die Aufnahme redaktioneller Informationen zum Denkmalschutz in die Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründungen) ist vor Satzungsbeschluss ohne Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren möglich.</p> <p>Redaktionelle Änderung und Ergänzung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>4.) Trotz der textlichen Begründung unter 5.3. Denkmalschutz, warum die Denkmale nicht gekennzeichnet sind, ist es dennoch notwendig, da hier der Umgebungsschutz nach § 18 Absatz 2 des HDSchG greift und das auch deutlich werden muss.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In die Planunterlagen werden ergänzend weitere Angaben zu den eingetragenen Kulturdenkmälern im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets aufgenommen. Hierzu gehört die informatorische Aufnahme der Kulturdenkmäler in die Planzeichnung sowie entsprechende Ausführungen in der Begründung in Kapitel 5.3 Denkmalschutz. Das Vorhabensein von Einzeldenkmälern im unmittelbaren Umfeld wurde in den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen <i>D Ziff. 14 Denkmalschutz (Einzeldenkmal)</i> ergänzt.</p> <p>Zudem wurde unter <i>D Hinweise Ziff. 2</i> ein Hinweis zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Umfeld von Kulturdenkmälern aufgenommen.</p> <p>Die Aufnahme redaktioneller Informationen zum Denkmalschutz in die Planunterlagen (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründungen) ist vor Satzungsbeschluss ohne Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren möglich.</p> <p>Redaktionelle Änderung und Ergänzung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>5.) Photovoltaik ist nur in den, den Denkmälern abgewandten Baufeldern 5, 6 und 7 erlaubt.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aus Gründen des Denkmalschutzes soll die Festsetzung zu Technischen Aufbauten angepasst und ergänzt werden.</p> <p>So wird festgesetzt, dass in Baufeld BF 1- BF 4 die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie nur eingeschränkt zulässig ist. Durch die unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Kaserne sollen die städtebauliche Wirkung und der Denkmalwert der Kaserne durch entsprechende technische Aufbauten im westlichen Teilbereich des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden. So müssen diese als flache rahmenlose Module bzw. als Module mit flach geneigtem Rahmen ausgeführt werden. Die Oberkante OK der Module müssen sich dabei unterhalb der OK Attika (OKmax) der jeweiligen Gebäude anordnen.</p> <p>Die bisherige Festsetzung <i>B Ziff. 2 Technische Aufbauten</i> wird dahingehend geändert und modifiziert.</p> <p>Das Kapitel 10.2 Technische Aufbauten der Begründung wird um Ausführungen zum Ausschluss entsprechender Anlagen in den Baufeldern BF 1-BF 4 ergänzt. Eine ausschließliche Beschränkung auf die Baufelder BF 5-7 erfolgt nicht.</p> <p>Mittels der geänderten Festsetzung wird den Belangen der Auswirkungen des Klimawandels Rechnung getragen und gleichzeitig der Denkmalwert der umgebenden Gebäude gewürdigt.</p> <p>Änderung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>6.)</p> <p>In den Baufeldern 1,2,3 und 4 darf die Höhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses, Attikaaufkantung, die Traufkante der ehemaligen Kaserne, 378,60 m ü. NN, nicht überschreiten und muss deutlich (mind. 60 cm) darunterbleiben. Dies muss in den Festsetzungen im Plan und Text entsprechend kommuniziert werden. Nur die Oberkante des obersten Geschosses festzusetzen, kann nicht verhindern, dass die Traufhöhe eventuell doch überschritten wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Baufeldern BF 1-4 darf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des obersten Geschosses die Traufkante der ehemaligen Kaserne (378,60 m ü. NN) nicht überschreiten. Daher muss die Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschosses mindestens 50 cm unter der Traufkante des Kasernengebäudes (378,60 m. ü. NN) liegen. Die Festsetzung wird unter <i>A Ziff. 3.4 Höhe der baulichen Anlagen</i> aufgenommen und die Begründung in Kapitel 9.4.4 Höhe baulicher Anlagen entsprechend ergänzt.</p> <p>Zudem wird zwecks Klarstellung in der Planzeichnung in Baufenster BF 4 gemäß Planeintrag als oberer Bezugspunkt auch die Oberkante Fertigfußboden (OK FFBmax) festgesetzt (OK FFBmax 378,10 m ü. NN). Da hier keine Attika ausgebildet wird, sondern Terrassen und eine Abdichtungsebene, ist im entsprechenden Baufeld für den Oberen Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden (OK FFBmax) festgesetzt.</p> <p>Mittels der ergänzenden Festsetzungen werden denkmalrechtliche Belange gewahrt und gleichzeitig der vorgesehene Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit den Denkmalbehörden abgestimmt ist, umgesetzt.</p> <p>Klarstellende Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung und der textlichen Festsetzung und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
<p>7.)</p> <p>Textliche Festsetzungen 4.2. Überschreitung der Baugrenzen: Baufeld 8:</p> <p>Die Überschreitung des Baufeldes mit Terrassen sollte Richtung Südwesten auf 5,0 m beschränkt werden, damit die Fläche nicht zu sehr in die Ansicht der ehemaligen Kaserne hineinragt und diese beeinträchtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die zulässige Tiefe der Terrasse im Baufeld BF 8 gemäß textlicher Festsetzung <i>A Ziff. 4.2 Überschreitung der Baugrenze</i> wird aus Gründen denkmalschutzrechtlicher Belange von 8 m auf 5 m reduziert und begrenzt. Die Fläche der zulässigen Überschreitung durch die Terrasse verbleibt bei 50 m².</p> <p>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz weist darauf hin, dass in der Planbegründung ausgesagt wird, dass die Erschließung mit Trinkwasser von der städtischen Leitung in der Bischof-Kaller-Straße erfolgt. Ob der Wasserbedarf von den Stadtwerken tatsächlich gedeckt werden kann, lässt der Planentwurf jedoch offen. Der Tagesspitzenbedarf wird nicht angegeben. In Ziffer 2.2.2 der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Hess. Umweltministerium 2014) wurde dargelegt, welche Informationen und Nachweise der Deckungsnachweis zum Inhalt haben sollte. Die Aussage in der Planbegründung wird der Anforderung in keiner Weise gerecht. Hier bedarf es unseres Erachtens nach einer nachvollziehbaren und belastbaren Darstellung der künftigen Trinkwasserversorgung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung in der Bischof-Kaller-Straße. Eine ausreichende und gesicherte Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Königstein bestätigt.</p> <p>In Kapitel 7.3 Ver- und Entsorgung der Begründung wird ein Textbaustein zum Wasserbedarf und zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie mit weiteren Angaben der Stadtwerke Königstein zur Wasserbereitstellung und -entsorgung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
<p>8.</p>	<p>Stadt Königstein, Fachdienst Grünplanung/Umwelt, 04.11.2021</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>wir regen folgendes an:</p> <p>- Nach der bisherigen Planung ist ein gasbetriebenes BHKW vorgesehen. Auf die Nutzung fossiler Brennstoffe muss aus Klimaschutzgründen verzichtet werden. Stattdessen sind zur Stromerzeugung und Primärenergieerzeugung für Wärme daher erneuerbare Energien zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass sog. Solar-Gründächer für die Kühlung von PV-Modulen durch die extensive Begrünung von Vorteil sind.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Betrieb des BHKW ist mit 60% Biomethan aus erneuerbaren Energien vorgesehen. In Verbindung mit der hocheffizienten Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) wird damit schon eine hohe Nachhaltigkeit erreicht. So ergibt sich für die CO₂-Bilanz der KWK-Anlage gemäß DIN V 18599 mit -70 Tonnen CO₂ pro Jahr bereits eine beachtliche Einsparung. Denn der lokal erzeugte KWK-Strom verursacht eine geringere CO₂-Emission, als der bundesdeutsche Strommix.</p> <p>Eine weitere Erhöhung der Biomethanquote zum jetzigen Zeitpunkt ist aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht zu empfehlen. Denn Biomethan kostet momentan ca. das Dreifache wie normales Erdgas und ist damit sehr teuer. Eine höhere Biomethanquote würde in der Folge zu Wärmepreisen führen, die für die Mieter im Quartier zu hoch und damit nicht zumutbar wären. Wenn sich in den kommenden Jahren der Preisunterschied zu Biomethan durch die CO₂-Abgabe auf Erdgas relativiert, wird die Akzeptanz der Mieter für eine höhere Biomethanquote eher gegeben sein. Erst dann sollte die Biomethanquote erhöht werden. Das ist jederzeit möglich.</p> <p>Die Errichtung von PV-Modulen auf den Flachdächern ist gemäß textlicher Festsetzungen unter Einschränkungen vorgesehen. Die Realisierung der sog. Solar-Gründächer erfolgt nach technischen Möglichkeiten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>- Alle Möglichkeiten der nachhaltigen Mobilität sind zu nutzen (E-Car- und Bike-Sharing u. a.). Bezügl. der E-Mobilität und Lademöglichkeiten wird auf die Einhaltung der Vorgaben nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) werden im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Dementsprechend werden Angebote zur nachhaltigen Mobilität den künftigen Nutzern und Bewohnern zur Verfügung gestellt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>- Aufgrund des großen Glasflächenanteils sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Es wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag unter <i>D Hinweise Ziff. 10</i> aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>
	<p>- Auf der Tiefgarage ist die Bepflanzung auch mit Bäumen 1. Ordnung (großkronige Bäume) vorgesehen. Aufgrund der Wurzelproblematik bestehen Bedenken bezügl. der Verwendung von Bäumen 1. Ordnung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwand wird nicht geteilt. Die Errichtung von Bäumen 1. Ordnung ist auch im Bereich von Tiefgaragen möglich. Die Ausprägung von Wurzeln zum gesunden Wachstum der Bäume bleibt auch bei der Anpflanzung über Tiefgaragen erhalten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>- Bei der Vorschlagsliste Gehölze sollte Pinus sylvestris herausgenommen werden, da die Baumart mit der Klimaerwärmung nicht mehr zurechtkommt. Stattdessen sollte Acer campestre als klimaresistente einheimische Art aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Einwand wird nicht geteilt. Die vorgeschlagene Baumart ist Bestandteil der freiraumplanerischen Überlegungen und verbleibt in der Vorschlagsliste Gehölze.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>9.</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt, 04.11.2021</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers auf dem ehemaligen Sportplatz der Bischof-Neumann-Schule (BNS). Das aktuell als PKW-Abstellfläche genutzte Plangebiet soll zukünftig Wohngebäude, gewerblich genutzte Flächen sowie einem Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 800 m² beherbergen.</p> <p>Die vorgesehene Fläche ist ca. 1,2 ha groß und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ausgewiesenen „Vor-ranggebiet Siedlung, Bestand“. Dies entspricht der Darstellung „Gemischte Baufläche, Bestand“.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <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 Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Grundwasser</p> <p>Wie im Entwurf der Begründung zur Offenlage -Vorhabenbezogener Bebauungsplan- Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“ in Kapitel 5.4. Schutzgebietsausweisungen/Schutzgebiete auf Seite 11 beschrieben, liegt das Plangebiet in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen „Im Liederbachtal“ Schneidhain der Stadt Königstein. Die Schutzgebietsverordnung vom 22. Juni 1989 (StaAnz: 31/89, S. 160 ff) für die Gewinnungsanlage ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter <i>D Hinweise Ziff. 9</i> aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>
<p><u>Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise</u></p> <p>Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.</p> <p>Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.</p> <p>Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsleitung in der Bischof-Kaller-Straße. Eine ausreichende und gesicherte Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Königstein bestätigt.</p> <p>In Kapitel 7.3 Ver- und Entsorgung der Begründung wird ein Textbaustein zum Wasserbedarf und zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie mit weiteren Angaben der Stadtwerke Königstein zur Wasserbereitstellung und Wasserentsorgung aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Bodenschutz</p> <p>Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ALTIS Nr.</th> <th style="text-align: left;">Straße</th> <th style="text-align: left;">WZ-Klasse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>434.005.020-000.151</td> <td>Sodener Straße x1</td> <td>Sanierungsverfahren abgeschlossen</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei der Fläche 434.005.020-000.151 wurde eine Dekontamination durch Aushub und Entsorgung von Bodenaushub im Jahr 2002 durchgeführt.</p> <p>Weitere Erkenntnisse über Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens im Gebiet des Bebauungsplanes liegen nicht vor.</p> <p><u>Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den Bebauungsplan auf:</u></p> <p>Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.</p>	ALTIS Nr.	Straße	WZ-Klasse	434.005.020-000.151	Sodener Straße x1	Sanierungsverfahren abgeschlossen	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Im Plangebiet wurde eine Dekontamination durch Aushub und Entsorgung von Bodenaushub im Jahr 2002 durchgeführt. Keine weiteren Erkenntnisse über Belastungen oder Verunreinigungen vor Ort im Plangebiet.</p> <p>Aufnahme eines Hinweises zu organoleptischen Verunreinigungen unter <i>D Hinweise Ziff. 7 Bodenschutz</i> in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.</p> <p>Zudem: Der Datenbankeintrag der hessischen Altflächendatei (ALTIS) wurde als Hinweis unter <i>D Hinweise Ziff. 7 Bodenschutz</i> in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>
ALTIS Nr.	Straße	WZ-Klasse					
434.005.020-000.151	Sodener Straße x1	Sanierungsverfahren abgeschlossen					
<p>Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es erfolgt keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz, da kein Umweltbericht erstellt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>						
<p>Oberflächengewässer</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>						
<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>						

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Abfallwirtschaft</p> <p>Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01. September 2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.</p> <p>Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.</p> <p>Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Immissionsschutz</p> <p>Der vorgelegte Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten der Firma Grebner Bauphysik GmbH mit der Projekt-nummer W238-21F wurde auf Plausibilität geprüft. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen im Rahmen der Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Da es im Plangebiet zum Teil zu deutlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen kommt, müssen die im Kapitel 5 des Gutachtens dargestellten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>In anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden Schallschutzmaßnahmen im Detail geprüft und festgeschrieben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gutachterlich vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan unter <i>A Ziff. 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i> aufgenommen. Hierunter fallen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, zur Grundrissorientierung, zur Lüftung sowie zu Außenwohnbereichen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Bergaufsicht</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p><u>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p><u>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- vorliegende und genehmigte Betriebspläne	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p><u>Hinsichtlich des Altbergbaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse - in der Datenbank vorliegende Informationen - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf</p>
<p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.</p> <p>Planungsrechtlich möchte ich darauf hinweisen, dass die Textlichen Festsetzungen vollständig in den Plan mit aufzunehmen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes (siehe Stellungnahme Nr. 9, 21.10.2021) liegen dem Kampfmittelräumdienst über die im Lageplan bezeichnete Fläche keine aussagefähigen Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Sowohl durch den Kampfmittelräumdienst als auch den Bodengutachter wurden somit keine Verdachtsmomente über eine mögliche Munitionsbelastung geäußert.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden an den künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Ausführungsplanung (z.B. bei vorbereitenden Bodenmaßnahmen) berücksichtigt.</p> <p>Soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Es wird ein Hinweis zum Kampfmittelräumdienst in die textlichen Festsetzungen unter <i>D Hinweise Ziff. 8</i> aufgenommen</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>
10.	BUND, 10.11.2021	

Wichtige Vorbemerkungen zum Klimaschutz

Am 29.4.2021 erfolgte ein wegweisendes Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz. Auf der Seite des Bundesverfassungsgerichts heißt es dazu:

Die zum Teil noch sehr jungen Beschwerdeführenden sind durch die angegriffenen Bestimmungen aber in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030. Dass Treibhausgasemissionen gemindert werden müssen, folgt auch aus dem Grundgesetz. Das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel“ entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Um das zu erreichen, müssen die nach 2030 noch erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden. Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfads der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Klimaschutzes sind bei der Erarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts und bei dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingeflossen. Die Erforderlichkeit zur Aufnahme von Maßnahmen zum Klimaschutz war ein wesentliches Leitmotiv in den Planungen und hat im Bebauungsplan Einschlag gefunden.

Für die privaten Grünflächen des Vorhabens innerhalb des Vorhabenbereichs wurden landschaftsplanerische Zielvorstellungen entwickelt, die in einem Freianlagenplan festgelegt sind. Die primäre Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzepts ist die Herstellung umfangreicher und abwechslungsreicher Grünstrukturen, die geeignet sind, dem Plangebiet einen eigenen Charakter zu verleihen. Der Schwerpunkt liegt hier auf Biodiversität, die Herstellung artenreicher, kleinräumig abwechslungsreicher und vielfältiger Lebens- und Aufenthaltsräume. Ein weiterer wichtiger Aspekt bildet die Nutzbarkeit ausgewählter Flächen zum Anbau von Obst und Gemüse durch die Quartiersbewohner. Ergänzt wird dieser Aspekt durch die Anpflanzung von Obstgehölzen.

Über den Freianlagenplan kann genau nachvollzogen werden, wo welche Maßnahmen vorgesehen sind. Die Umsetzung des Freianlagenplans ist über den Durchführungsvertrag gesichert. Das Umsetzungserfordernis sorgt dafür, dass die Freianlagen gemäß Konzept errichtet werden.

Zudem finden sich weiteres klimaschutzbezogene Festsetzungen und Vorgaben im Bebauungsplan wie:

- Errichtung einer extensiven Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Grünordnerische Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Grünstrukturen
- Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Rooftop Gardening

Das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen somit in vielfacher Hinsicht Belange des Klimaschutzes.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Hochtaunuskreis nennt in seiner Stellungnahme die vorliegenden Planung als herausragendes Beispiel durch die vielfältige Berücksichtigung der Umweltaspekte (insbesondere der Durchgrünungsmaßnahmen) und attestiert dem Vorhaben somit eine umfassende und qualitätsvolle Auseinandersetzung auch mit den Belangen des Klimaschutzes.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>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.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</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 „zuviel“ zu tun.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>Das Vorsorgeprinzip wurde 1992 in den primärrechtlichen Vertrag von Maastricht aufgenommen. Seitdem ist es eine wesentliche Leitlinie der EU-Umweltpolitik. Das Prinzip der Vorsorge zählt zu einem allgemeingültigen Grundsatz und soll die Gesundheit von Mensch, Umwelt, Fauna und Flora sowie die Umwelt mittels präventiver Maßnahmen schützen. Ausschlaggebend ist v.a. ein Grund zur Besorgnis, obwohl zugleich eine unsichere bzw. unvollständige wissenschaftliche Datengrundlage vorliegt. Auch über die EU hinaus, international wie national, ist das Vorsorgeprinzip ein wesentliches Element geworden.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>Deutschland und die EU werden die Klimaziele krachend verfehlen, wenn wir nicht alles tun, was in unserer Macht steht. Königstein als Klimakommune muss hier handeln und vorsorgend alles tun, was vernünftig möglich ist. So wäre eine Erlaubnis von jeder Art Heizung, die CO₂ emittiert, auch Gasheizungen gehören dazu, unvernünftig und ein Verbot derselben nicht unvernünftig.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Unabhängig davon ist laut IPCC (Weltklimarat) die uns verbleibende Zeit, die Emissionen auf Null zu senken, begrenzt, es verbleibt je nach Szenario nur noch sehr wenig Zeit. Geschätzt werden z.B. 8-9 Jahre, um das 1,5°-Ziel zu erreichen. Wenn wir also mit diesem Bebauungsplan z.B. Gas weiterhin zulassen, dann ist nur für dieses Plangebiet das Ziel nicht mehr erreichbar! Selbst wenn wir Gas verbieten, verbleiben immer noch die Gas- und Öl- oder Holzpellettheizungen im Bestand, die weiterhin CO₂ produzieren. Wir können das Ziel erreichen, aber wir müssen dafür an allen Stellen tun, was immer möglich ist. Dazu gehört auf der anderen Seite auch, andere CO₂-Emissionen zu vermeiden (z.B. Baustoffe zu verwenden, die wenig CO₂ bei der Produktion freisetzen) bzw. möglichst viele natürliche Kohlenstoffsinken zu nutzen d.h. z.B. möglichst viele Bäume zu erhalten und anzupflanzen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART</p> <p>Textvorschläge zur direkten Aufnahme in die Textfestsetzungen sind zur leichteren Unterscheidbarkeit zu Begründungen und Erklärungen etc. eingerückt formatiert.</p> <p>Bei der Bearbeitung der Begründung und auch der Fachberichte finden sich viele Vorschläge mit der Formulierung „sollte, müsste, könnte“. In jedem einzelnen Fall wird der Konjunktiv benutzt – und damit handelt es sich also samt und sonders nur um Bitten oder Möglichkeiten, nicht jedoch um bindende Vorgaben. Es ist geboten und erforderlich, stattdessen im Indikativ bzw. Imperativ zu formulieren - also „muss, soll“ zu schreiben. Nur so wird das Gebot erkennbar zu befolgen.</p> <p>Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none">- „Es sollte der Oberboden von den Bauabfällen getrennt werden“. = dies klingt nach einer „Bitte“, die nicht befolgt werden muss. Möglichkeit, für die man sich entscheiden kann, aber nicht muss.- „Der Oberboden ist von den Bauabfällen zu trennen“. = eindeutige Vorgabe. <p>Teilweise finden sich die Vorschläge in den Textfestsetzungen wieder. Dies ist aber nicht in jedem einzelnen Fall und insbesondere bei Belangen des Umweltschutzes häufig jedoch nicht erfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Formulierung von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine hinreichende Bestimmtheit und Konkretisierung der Formulierungen vorgenommen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung haben keinen planungsrechtlich bindenden Charakter, sondern begründen die Inhalte des Bebauungsplans und geben darüber hinaus auch Empfehlungen für den Vollzug der Planung. Die gilt insbesondere für die Belange, die aufgrund einer fehlenden Ermächtigung des BauGB oder eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs aus städtebaulichen Gründen nicht festsetzbar sind. Darüber hinaus sei angemerkt, dass aufgrund der Verfahrenswahl vorliegend kein Umweltbericht erstellt wurde, auf den Bezug genommen werden könnte. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht zusammenfassend kein weiterer Handlungsbedarf, da eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung keine bindende Wirkung entfalten würde.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Darüber hinaus hat der BUND in Königstein leider die schlechte Erfahrung gemacht, dass alles, was in der Planzeichnung eingezeichnet und auch was in der Begründung und den Berichten steht, nur als Vorschlag aufzufassen ist, sogar unabhängig der verwendeten Grammatik (Konjunktiv). Letztlich ist es geboten und erforderlich, die textlichen Festsetzungen entsprechend auszugestalten. Auf diese wird daher im letzten Kapitel dieser Stellungnahme ausführlich eingegangen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde, der mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ebenso rechtskräftig wird. Somit geht über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den dort vorgesehenen Maßnahmen eine Verbindlichkeit einher. Der Bebauungsplan bildet den satzungsgebenden Rahmen, der vom Vorhaben- und Erschließungsplan ausgefüllt wird. Somit bleibt grundsätzlich kein abweichender Gestaltungsspielraum bei den Planungen, sondern ein Umsetzungserfordernis, welches durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Königstein und dem Vorhabenträger rechtskräftig wird.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festlegung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt*innen gelesen und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht mit Bauschutt und Abfällen vermischt werden darf, erscheint uns heute selbstverständlich, da wir uns mit dem Thema beschäftigen. Aber viele ältere Architekt*innen und auch viele Menschen im Alter der Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderlichen Planunterlagen gemäß Baugesetzbuch zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden unter Einbezug fachplanerischer Inhalte und Beiträge erstellt. Auf die Verwendung einer leichten und verständlichen Sprache bei Formulierungen wird insgesamt Rücksicht genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören. Dass sie trotzdem in den Textfestsetzungen zu finden sind, ist genau auf diesen Umstand zurückzuführen: Sie würden sonst nicht befolgt werden. Und da die Bauaufsicht notorisch unterbesetzt ist, und Bauvorhaben schlicht gar nicht überwacht werden, können ohne die Aufnahme solcher „überflüssigen“ Festlegungen noch nicht einmal Fehler aus Nichtwissen verhindert werden, geschweige denn „zufällig“ beabsichtigte Verstöße. Der Verweis auf eine handlungsunfähige Bauaufsicht ist kein tragfähiges Argument, denn dazu müsste die Bauaufsicht wesentlich besser ausgestattet sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prüfung von planungsrechtlichen Vorgaben in Baugenehmigungsverfahren durch behördliche Einrichtungen (wie z.B. durch die Bauaufsicht) ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</p>	<p>Anmerkung: Sämtliche Textfestsetzungen sind auf eine möglichst nachhaltige Baugestaltung hin optimiert. Das betrifft beim Klimaschutz die Heizung, die Fernwärmenutzung des Kühlaggregats und die Nutzung der Dächer für Photovoltaik und/oder Begrünung, sowie die Begrünung der Häuser und die Bäume (Einsparung von CO₂, Bindung von CO₂). Die Nutzung der Heizung (Wärmepumpe) als Klimaanlage ist außerdem eine Klimafolgenanpassung (mehr heiße Tage).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragene Vorschläge zu Änderungen der Textfestsetzungen auf eine möglichst nachhaltige Baugestaltung werden im Rahmen der Abwägung geprüft.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Zur Klimafolgenanpassung gehören ebenfalls die helle Ausgestaltung der Flächen, Häuser und Dächer, eine Begrünung der Häuser und Dächer (mehr heiße Tage) und die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser, sowie dessen Versickerung (durch mehr heiße Tage steigt der Trinkwasserverbrauch). Zur Klimafolgenanpassung müssen auch die Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz gezählt werden (Nistkästen, Bäume).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gemäß Stellungnahme des BUND geprüft und dann gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)</p> <p>A 6.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, BauGB, § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)</p> <p style="padding-left: 40px;">Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen zu begrünen.</p> <p style="padding-left: 40px;">Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Begrünung der Wände der Zufahrtsrampen ist baulich nicht umsetzbar. Die vorgesehene lichte Breite der Zufahrtsrampen darf durch eine Tiefgaragenbegrünung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen auf den geplanten Gebäuden ist unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen zulässig. Eine optimierte Ausrichtung der Anlagen wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>A. Neu. Bodenschutz</p> <p style="padding-left: 40px;">Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere) - Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen - Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter , Grundwasserschutz - Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte <p>Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Freianlagenplans berücksichtigt, der die Grundlage für die Freiflächengestaltung bildet.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine maximal zulässige zu versiegelnde Grundfläche festgesetzt, die das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht.</p> <p>Es wird ein Hinweis unter <i>D Hinweise Ziff. 17 Bodenschutz</i> zum Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>A. Neu.1. Oberbodenschutz</p> <p>Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden, auch wenn sich die Lagerfläche nicht im Baugebiet befindet. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei jeder Baumaßnahme wird in den Untergrund und damit in den Boden eingegriffen. Alle Maßnahmen, die auf den Boden einwirken, müssen somit Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen treffen. Um das Schutzgut Boden bei allen Eingriffen und Maßnahmen so bodenschonend wie möglich zu behandeln, sind von daher grundsätzlich folgende Regelungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingriffe in den Boden sind zu minimieren (Bundesnaturschutzgesetz) • Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden (Bundesbodenschutzgesetz), • Die Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge ist zu gewährleisten. <p>Es wird ein Hinweis zum Oberbodenschutz in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter <i>D Ziff. 13 Oberbodenschutz</i> aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>
	<p>Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>
	<p>A 8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)</p> <p>A.8.1 Behandlung von Niederschlagswasser</p> <p>Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist, sofern keine wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu versickern, zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt ein abgestimmtes Regenwasserbewirtschaftungskonzept vor.</p> <p>Die bisherige Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser wird gemäß Vorschlag der Stellungnahme unter <i>A Ziff. 8.1 Behandlung von Niederschlagswasser</i> ergänzt. Die Verwendung Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Außenbewässerung wird aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
	<p>A.8.2 Überdeckung von Tiefgaragendächern - Begrünung von Tiefgaragen</p> <p>Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten darf die Mindestüberdeckung unterschritten werden, sie muss jedoch mindestens 40 cm betragen.</p> <p>Begründung: 40 cm lässt eine Retentionswirkung zu und Klein- und Halbsträucher können darauf gedeihen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung <i>A Ziff. 8.2 Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen</i> wird zugunsten einer Retentionswirkung im Bereich von Tiefgaragenzufahrten ergänzt.</p> <p>Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>A.8.3. Befestigte Freiflächen</p> <p>Die befestigten Flächen der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser direkt durch den Belag und in angrenzenden Bereichen versickern kann. Überschüssiges Regenwasser muss in Retentionsmulden oder Zisternen gesammelt werden.</p> <p>Anmerkung: Eine Ableitung ohne Versickerungsanteile in den Mischwasserkanal ist nicht gewünscht und schädlich für den Grundwasserhaushalt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es liegt ein abgestimmtes Regenwasserkonzept vor, was vertraglich und somit verbindlich umgesetzt werden muss. Eine Ableitung von überschüssigem Regenwasser vom Quartiersplatz in den Mischwasserkanal ist hierbei auch vorgesehen und Bestandteil des Regenwasserkonzepts, das sich insgesamt durch eine Vielzahl von Maßnahmen auszeichnet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>A.8.4 Dachbegrünung</p> <p>Mindestens 100 % der verfügbaren Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die pflanzenverfügbare Substratschicht auf den Dächern muss dabei eine Mindeststärke von 30 cm aufweisen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Um eine Dachbegrünung mit hoher Biodiversität dauerhaft zu gewährleisten, ist eine Substratschicht von 12 cm Stärke, die zudem noch – wie vorliegend vorgesehen – modelliert wird, ausreichend.</p> <p>Die Retentionswirkung wird zudem durch das hier geplante, sogenannte „Retentionsdach“ gewährleistet, das für eine dauerhafte Wasserspeicherung bei gleichzeitiger Abflussverzögerung und damit für eine Minderung des Spitzenabflussbeiwertes sorgt. Permanenter Wasserspeicher und verzögerter Wasserabfluss in Kombination mit Biodiversität und Verdunstung machen dieses Gründach zu einer sehr leistungsstarken Dachbegrünung.</p> <p>Der permanente Wasserspeicher von über 17 l/m² ermöglicht dabei eine deutlich üppigere Vegetation auf dem Gründach. Das trägt zu einer Erhöhung der Artenvielfalt und zu einer Steigerung der Verdunstungsleistung bei. Die Kühlung der Umgebung wird dadurch gefördert, was wiederum einen positiven Einfluss auf das Stadtklima hat.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung sind somit ausreichend, um eine qualitätsvolle Dachbegrünung zur ermöglichen. Es ist festgesetzt, dass Mindestens 80 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen sind. Verbleibende nicht zu begrünende Flächen auf den Dächern werden für Dachaufbauten oder ähnliche bauliche Anlagen benötigt. Eine Mindeststärke von 30 cm ist für eine extensive Dachbegrünung nicht erforderlich. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind. Bei einer Aufständigung der Anlagen ist die extensive Dachbegrünung in diesen Bereichen weiter gewährleistet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Die verfügbaren Dachflächen berechnen sich wie folgt: Die gesamte Dachfläche, abzüglich Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung sowie Dachöffnungen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage (PV-Modulen) überdeckt sind, kann die Substratstärke auf mindestens 12 cm reduziert werden.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>
	<p>Rooftop Gardening ist auf allen Dachflächen zulässig, sofern sie nicht für Photovoltaik genutzt werden.</p> <p>Begründung: Eine Substratdicke von 12 cm weist keinerlei Retentionswirkung auf. Mit einer größeren Mindeststärke sind außer Stauden und Sukkulente auch Stauden überlebensfähig. Unter Photovoltaikanlagen ist die Substratstärke vermindert, da hier die PV-Module einen Schutz vor zu hoher Verdunstung bilden und eine zu hohe Bewuchshöhe nicht gewünscht ist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bereitstellung von Dachflächen für Rooftop Gardening ist an unterschiedliche Rahmenbedingungen gekoppelt wie z.B. die Errichtung von Dachaustritten und Absturzsicherungen. Zudem gilt aufgrund des Umgebungsschutzes der Kulturdenkmäler, dass aus denkmalrechtlichen Belangen nicht alle Dachflächen im Plangebiet mit Nutzungen belegt werden können. Die Verortung des Rooftop Gardening im Baufeld BF 4 ist aufgrund der verfügbaren Dachflächengröße sowie der räumlichen Lage besonders geeignet.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

A.8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Es sind zur Förderung von im Gebiet vorkommenden Brutvögeln auf jeder Gebäudeseite mind. 2-4 entsprechend geeignete Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den Neubauten anzubringen. Anzahl, Art und genaue Verortung der Nistkästen sind mit der UNB des Hochtaunuskreises abzustimmen. Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Bezug fertig gestellt sein.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Da die Brutplätze der nachgewiesenen Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling und Star an den Gebäuden außerhalb der Gebietsgrenzen erhalten bleiben und auch die Zentren der Brutreviere westlich des Parkplatzes in den Hecken auf dem Nachbargrundstück liegen, besteht dem Grunde nach keine Verpflichtung, Nisthilfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für diese Vogelgruppe anzubringen.

Ungeachtet dessen werden dennoch zur Förderung von im Gebiet vorkommenden Gebäudebrütern bereits 4 entsprechend geeignete Nistkästen festgesetzt (*siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen*).

Außer den Resten eines alten Meisennestes wurden in den insgesamt 9 untersuchten Baumhöhlen keine Hinweise auf Bruten europäischer Brutvögel festgestellt. Auch Spuren von oder Hinweise auf eine Nutzung dieser Baumhöhlen durch Fledermäuse konnten nicht gefunden werden. Die meisten dieser Baumhöhlen sind zu klein bzw. zu flach, um potenziell gut geeignete Bruthabitate für Vögel oder Sommerquartiere für Fledermäuse zu bilden. Auch hier wird im Bebauungsplan die Anbringung für jede potenziell entfallende Baumhöhle von je 2 geeigneten Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten an im Bebauungsplangebiet verbleibenden Bäumen oder in der näheren Umgebung vor Beginn der Baumaßnahme festgesetzt (*siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen*).

Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen unter Ziff. A 8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind somit ausreichend.

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Über den Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung verbindlich geregelt. Die ökologische Baubegleitung schließt die Artenschutzmaßnahmen mit ein.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Die Wartung der Nist- und Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten, verantwortlich dafür ist [z.B. Eigentümer]. Die Kontrolle erfolgt regelmäßig durch das Grünflächenamt der Stadt Königstein.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Kontrollen zur Wartung von Nist- und Quartiershilfen und Artenschutzmaßnahmen erfolgen durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB). Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>A.8.Neu. Baumschutz</p> <p>Gem. § 9 (1) 25b BauGB werden folgende Bäume zum Erhalt festgesetzt: [...]</p> <p>Anmerkung: Bitte setzen Sie alle zum Erhalt festgesetzten Bäume auch in den Textfestsetzungen fest. Eine reine Einzeichnung in den Plan genügt leider nicht.</p> <p>Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.</p> <p>Während der Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume sind durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Es werden keine Bäume gemäß § 9 (1) 25b BauGB im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen bestehen Anforderungen, die umgesetzt werden müssen. Die Qualitäten und Quantitäten sowie die Herstellung werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Freianlagenplan sowie Durchführungsvertrag geregelt. Eine verbindliche Festsetzung sowie eine räumliche Verortung der Grünstrukturen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Die vorgesehenen Flächen- und Mengenangaben spiegeln die abgestimmte Freianlagenplanung zur Begrünung im Plangebiet wider.</p> <p>Um Schäden an Bäumen durch Bautätigkeiten zu vermeiden, sind die am Bau tätigen Firmen grundsätzlich gehalten, verschiedene Normen und Regelwerke bei Ihren Arbeiten zu berücksichtigen, die den Erhalt von zu schützenden Gehölzen im Bereich von Baustellen gewährleisten sollen. Besondere Bedeutung haben in diesem Zusammenhang der DIN 18920 (2014) sowie die RAS-LP 4 (1999), die zurzeit überarbeitet wird.</p> <p>Der Schutz der Bäume während baulicher Maßnahmen ist fachgerechter Standard und die Vorgaben der entsprechenden Regelwerke werden zu jedem Zeitpunkt berücksichtigt.</p> <p>Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Schutz von Bäumen vor Beeinträchtigung während Baumaßnahmen unter <i>A Ziff. 11.6. Baumschutzmaßnahmen</i>. Aufnahme eines Textbausteins in die Begründung unter Kapitel 9.15.7 Baumschutzmaßnahmen.</p> <p>Hiernach sind während der Bauphase gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.</p> <p>Die Festsetzung beinhaltet auch den Schutz etwaiger nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerten Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung.</p> <p>Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>A.9.2 Gehweg zwischen den Häusern</p> <p>Auf der Fläche G und der Fläche GL ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Mindestbreite von 2 m und einer maximalen Breite von 2,50 m zu belasten. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen anzulegen.</p> <p>Anmerkung: Sollte die Feuerwehr eine breitere Fläche benötigen, so ist der zusätzliche Streifen als befahrbare Grünfläche auszubilden. Bitte setzen Sie das entsprechend fest.</p> <p>Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m², Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß städtebaulicher Konzeption und des Freianlagenplans sollen Wegeverbindungen zur inneren Erschließung vom südlich gelegenen öffentlichen Fußweg bis zum nördlichen Quartiersplatz verlaufen, die von Anwohnern und der Öffentlichkeit genutzt werden können. Die Festsetzung orientiert sich an dem abgestimmten Freianlagenplan. Aufgrund der organischen Wegeverlaufsform wurde mittels der festgesetzten Gehrechte ein Korridor eröffnet, in welchem die Wege mit einer Mindestbreite zu errichten sind. Zusätzliche Regelungen zu den Gehwegen zwischen den Häusern sind nicht erforderlich.</p> <p>Über den Freianlagenplan kann genau nachvollzogen werden, welche Bereiche und Flächen vollversiegelt sind und wo welche Maßnahmen vorgesehen sind. Die Umsetzung des Freianlagenplans ist über den Durchführungsvertrag gesichert. Das Umsetzungserfordernis sorgt dafür, dass die Freianlagen gemäß Konzept (zum Beispiel in Bezug auf die vorgesehenen Materialien) errichtet werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>A.11. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</p> <p>A.11.1.-3. Anzupflanzende Bäume</p> <p>Bitte ändern Sie die Angaben zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume so ab, dass nachzuvollziehen ist, wieviele Bäume je m² nicht überbauter Fläche vorhanden sein sollen, oder erweitern Sie sie bitte um diese Angaben. So sind die Angaben nicht überprüfbar, da die Vergleichsangaben der Flächengrößen fehlen. Die Verfasserin geht nach dem Freiflächenplan überschlägig davon aus, dass deutlich mehr Potential für Baume vorhanden ist. So könnten noch etwa</p> <p style="padding-left: 40px;">8 großkronige Bäume mehr, 4-5 mittelkronige Bäume mehr, sowie etwa 4-6 kleinkronige Bäume oder Obstbäume weniger</p> <p>auf der Fläche untergebracht werden. Das Ziel ist, möglichst alle Flächen mit Bäumen zu überstellen, um ein Aufheizen der Flächen bzw. der Gebäude im Sommer zu vermindern. Diese Bäume sind auch notwendig, um das Regenwasser aufnehmen zu können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen unter <i>A Ziff. 11.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken</i> getroffenen Vorgaben sind ausreichend bestimmt und hinreichend definiert. Zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen bestehen Anforderungen, die umgesetzt werden müssen. Die Qualitäten und Quantitäten sowie die Herstellung werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Freianlagenplan sowie Durchführungsvertrag geregelt. Eine verbindliche Festsetzung sowie eine räumliche Verortung der Grünstrukturen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Die vorgesehenen Flächen- und Mengenangaben spiegeln die abgestimmte Freianlagenplanung zur Begrünung im Plangebiet wider.</p> <p>Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und über den Durchführungsvertrag erfahren die im Freianlagenplan geplanten Baumpflanzungen eine Verbindlichkeit zur Umsetzung. Das Umsetzungserfordernis sorgt dafür, dass die Freianlagen gemäß Konzept (hier Bäume, Gehölzflächen und Grünstrukturen) errichtet werden.</p> <p>Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Hochtaunuskreis nennt in seiner Stellungnahme die vorliegenden Planung als herausragendes Beispiel durch die vielfältige Berücksichtigung der Umweltaspekte (insbesondere der Durchgrünungsmaßnahmen) und attestiert dem Vorhaben somit eine umfassende und qualitätsvolle Auseinandersetzung auch mit den Belangen des Klimaschutzes.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Die folgenden Festsetzungen: Auf den privaten Verkehrsflächen sind mind. 70 m² Gräser- und Staudenflächen mit mind. 5 % Gehölzanteil zu pflanzen. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 200 m² Gräser- und Staudenflächen mit mind. 10 % Gehölzanteil zu pflanzen. sind nicht transparent genug, da keine Flächenangaben vorliegen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Bitte ändern Sie die Festsetzung so ab, dass sie überprüfbar werden, z.B.:</p> <p>Auf den privaten Verkehrsflächen sind alle nicht befestigten Flächen mit Gräsern und Stauden, sowie mit mind. 5 % Gehölzanteil zu bepflanzen.</p> <p>Auf den privaten Verkehrsflächen sind alle nicht befestigten Flächen mit Gräsern und Stauden, sowie mit mind. 10 % Gehölzanteil zu bepflanzen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>
<p>Bitte entfernen Sie folgende Festsetzung, da sie durch die Festsetzung der Anzahl Bäume je m² obsolet wird:</p> <p>„Notwendige Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder Satzungen sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.</p> <p>Alle Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Die Stadt Königstein hat festzulegen, wie sie die Einhaltung dieser Vorschriften überprüfen will.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. siehe auch vorstehende Beschlussempfehlung</p> <p>Regelungen zur Einhaltung und Prüfung grünordnerischer Vorgaben nach Abschluss der Baumaßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>A. 11.4. Fassadenbegrünung</p> <p>Warum werden nur vier Häuser von sieben begrünt? Warum nicht alle, und alle rundum? Soll nur soviel gemacht werden, dass es „etwas grün“ aussieht? Beispiel Haus 5, 30 Rankhilfen für 90 Pflanzen, das sind etwa 5 (15 Pflanzen) je kurzer Seite und 10 (30 Pflanzen) je lange Seite. Bei den anderen unbepflanzten Häusern könnten wenigstens die Hälfte der Pflanzen angepflanzt werden. Falls bei Haus 5 die Pflanzen nur auf zwei oder drei Seiten verteilt sind, z.B. wegen Verglasungen oder Balkons, erhebt sich die Frage, warum diese Variante bei den anderen Häusern dann nicht auch in angepasster Version funktioniert.</p> <p>Bitte passen Sie die Bepflanzungen der Häuser entsprechend an. Diese sind notwendig für das Kleinklima und die Vögel.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der ganzheitlichen Herangehensweise und Planung bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts ist es Ziel, dass insgesamt eine heterogene Architektur im Plangebiet entstehen soll. Diese soll sowohl in der Nutzung als auch in der Fassadengestaltung sichtbar werden. Ein Fokus dabei ist, die Baukörper differenziert und optisch gegliedert auszugestalten, damit ein möglichst lebendiges Gesamtbild entsteht. Dabei wird u.a. auf die angesprochene Fassadenbegrünung gesetzt, aber auch auf Holzverkleidungen oder Klinkerwände. Die vorgesehene Fassadenbegrünung stellt bereits eine sehr ambitionierte Fassadenplanung dar, welche sich von vergleichbaren Bauvorhaben und deren vielmals anzutreffende Monotonie bei der Fassadengestaltung abhebt.</p> <p>Die Mindestfestsetzung über die zu begrünenden Fassadenflächen der Gebäude in den jeweils vorgesehenen Baufeldern BF soll zu einer zügigen Durchgrünung des Plangebiets beitragen und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

A.Neu. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 und Nr. 24, BauGB und § 13 und § 15 HBO)

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB enthält die Bestimmung, dass im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden können, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden können. Nach diesen Bestimmungen geht auch von CO₂ eine schädlichen Umwelteinwirkung aus.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Betrieb des BHKW ist mit 60% Biomethan aus erneuerbaren Energien vorgesehen. In Verbindung mit der hocheffizienten Technologie der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) wird damit schon eine hohe Nachhaltigkeit erreicht. So ergibt sich für die CO₂-Bilanz der KWK-Anlage gemäß DIN V 18599 mit -70 Tonnen CO₂ pro Jahr bereits eine beachtliche Einsparung. Denn der lokal erzeugte KWK-Strom verursacht eine geringere CO₂-Emission, als der bundesdeutsche Strommix.

Eine weitere Erhöhung der Biomethanquote zum jetzigen Zeitpunkt ist aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht zu empfehlen. Denn Biomethan kostet momentan ca. das Dreifache wie normales Erdgas und ist damit sehr teuer. Eine höhere Biomethanquote würde in der Folge zu Wärmepreisen führen, die für die Mieter im Quartier zu hoch und damit nicht zumutbar wären. Wenn sich in den kommenden Jahren der Preisunterschied zu Biomethan durch die CO₂-Abgabe auf Erdgas relativiert, wird die Akzeptanz der Mieter für eine höhere Biomethanquote eher gegeben sein. Erst dann sollte die Biomethanquote erhöht werden. Das ist jederzeit möglich.

Gemäß der Vorgaben der Stadt Königstein ist in allen Teilgebieten zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Das vorliegende Energiekonzept verwendet Energieträger mit wenig CO₂-Emissionen und stellt somit ein effizientes und ökologisches Energieversorgungssystem dar.

Da am Standort kein Fernwärmenetz zur Verfügung steht, ist das BHKW, betrieben mit mehr als 50% Biogas, eine der effizientesten und ökologischsten Energie- und Wärmeerzeugungsanlagen, welches aktuell zur Verfügung steht.

Die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Königstein ist ein Kurort, der durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung stellen darf, und vor allem ist Königstein seit 2009 Klimakommune, die deswegen ebenfalls durchaus erhöhte Vorgaben an den Klimaschutz sogar stellen muss. Das bedeutet, dass man jede Anstrengung unternehmen muss, die möglich ist, um weiteren CO₂-Ausstoß zu vermeiden. Dazu gehört auch das Verbot von Heizöl (das ab 2026 sowieso verboten ist), Gas, aber auch Pelletheizungen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>Zur Erklärung: Pelletheizungen werden zwar mit nachwachsenden Rohstoffen befeuert. Leider ist es aber so, dass eine solche Heizung mehr CO₂ im Jahr freisetzt, als im gleichen Zeitraum an Masse nachwachsen kann. Damit setzen Pelletheizungen insgesamt mehr CO₂ frei, als tatsächlich klimaschützend wäre. Bei Gas sollte jedem klar sein, dass es sich um ein fossiles Produkt handelt, zu dessen Gewinnung, Herstellung und Transport zusätzlich gewaltige Mengen an CO₂ freigesetzt werden, mal von den CO₂-Mengen des Gases selbst ganz abgesehen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>Nach dem Gebäudeenergiegesetz, GEG, (Nachfolger des Energieeinspargesetzes, der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes) müssen alle neuen Wohngebäude ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem GEG ab dem 1. Januar 2026 in Bestandsgebäuden neue Heizungen, die mit Öl oder festem fossilem Brennstoff beschickt werden, nur dann noch eingebaut werden dürfen, wenn der Wärmebedarf anteilig auch durch erneuerbare Energien gedeckt wird (§ 72 Abs. 4). In neuen Gebäuden muss ein festgelegter Anteil aus erneuerbaren Energien (z.B. Geothermie, Umweltwärme, Photovoltaik, Biomasse, Fernwärme u.a.) bestehen. Es ist abzusehen, dass hier in Zukunft noch deutlich mit stetig steigenden Gaspreisen zu rechnen, da die CO₂-Zertifikate stetig verteuert werden.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von CO₂-erzeugenden Energieträgern (z.B. Öl, Gas, Holzprodukte, Kohle) in Neubauten untersagt ist. Bestehende Heizungsanlagen genießen Bestandsschutz, sofern das GEG nichts Gegenteiliges bestimmt.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) alle neuen Wohngebäude ab 1. Januar 2021 mindestens als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen. Entsprechend wird festgelegt, dass bei einer zukünftigen Sanierung ein besserer Gebäudestandard als der Niedrigstenergiegebäudestandard zu erreichen ist. Im Einzelfall kann auf Antrag darauf verzichtet werden, wenn dies zu einer unbilligen Härte führt.</p> <p>Wärmepumpen in Verbindung mit Wärmespeichern (z.B. Eisspeicher) und Photovoltaikanlagen sind zu bevorzugen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wärmepumpe im Sommer als Klimaanlage zu Kühlung genutzt werden kann.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Anmerkung: Eine Wärmepumpe ist im Prinzip mit einem Kühlschrank vergleichbar. Die Kühlschlangen an der Rückwand des Geräts beheizen sozusagen das Gebäude. Wird die Laufrichtung des Kühlmittels umgedreht, so könnte das Innere des Kühlschranks beheizt werden, also entsprechend das Innere des Hauses gekühlt werden. Das funktioniert bei allen Wärmepumpen, egal, ob es Luft- oder Erdwärmepumpen sind, oder ein Eisspeicher als Wärmequelle benutzt wird. Eisspeicher: Dem Wasser wird die Wärme entzogen, es wird zu Eis im Winter, im Sommer wird ihm Wärme zugeführt, also dem Gebäude oder der Umgebung Wärme entzogen, und das Eis wird wieder zu Wasser).</p> <p>Der Stromverbrauch wird über die Photovoltaikanlage gedeckt. Eine Photovoltaikanlage amortisiert sich innerhalb von durchschnittlich 10 Jahren, danach wirft sie Gewinn ab bzw. führt zu erheblichen Energiekosteneinsparungen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>A.Neu. Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)</p> <p>Siehe zu den folgenden drei Punkten den Sachstand der Bundesregierung zur Lichtverschmutzung.</p> <p>1. Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Derzeit befindet sich der „Gesetzentwurf der Bundesregierung - Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG)“ in der Bearbeitung und Diskussion. Hierin wird unter § 41a der „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ differenziert geregelt. Diese Regelungen werden zukünftig zu beachten sein.</p> <p>Davon abgesehen sind sowohl insektenfreundliche Leuchten als auch eine von Sensoren gesteuerte Außenbeleuchtung im Baugebiet vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise zu Lichtemissionen und zum Schutz vor Lichtverschmutzung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Errichtung einer insektenfreundlichen Beleuchtung ist beabsichtigt.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen unter <i>D Ziff. Nr. 12 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung</i> aufgenommen.</p> <p>Die Abwägungsempfehlung gilt für die gesamten nachfolgenden Ausführungen zu den Themen Lichtemission und Schutz vor Lichtverschmutzung.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>2. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen</p> <p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festsetzen. Sie kann ferner die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen. Da Licht eine schädliche Umwelteinwirkung sein kann, können Gemeinden beispielsweise aus städtebaulichen Gründen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Licht festsetzen und die zum Schutz vor oder zur Vermeidung von zu starken Lichtimmissionen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>3. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Für den Begriff der Störungen kann auf die Begriffsbestimmungen des § 3 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen werden, die auch Licht umfassen. Folglich können zu starke Lichtimmissionen zur Unzulässigkeit von Anlagen führen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Vorschläge zur Textfestsetzung:</p> <p>1. Immissionsrichtwerte</p> <p>Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke \bar{E}_F in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: left;">Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Mittlere Beleuchtungsstärke \bar{E}_F in lx</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">6 Uhr bis 22 Uhr</th> <th style="text-align: center;">22 Uhr bis 6 Uhr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Allgemeines Wohngebiet (§ 4)</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.</p>	Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke \bar{E}_F in lx		6 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 6 Uhr	Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke \bar{E}_F in lx									
	6 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 6 Uhr								
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1								
	<p>2. Außenbeleuchtung, z.B. zur Verkehrssicherung an Wegen, muss durch eine hohe Leuchtenzahl mit möglichst niedriger Beleuchtungsstärke und möglichst kurz eingestellten Bewegungsmeldern realisiert werden.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>								
	<p>3. Bei der Festlegung der Leuchtenstandorte ist darauf zu achten, dass die Umgebung möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Umgebung ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Mehrere dunklere, räumlich verteilte Leuchten sind aus Sicht des Umweltschutzes günstiger als wenige zentrale, hellere.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>								

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>4. Beleuchtungen sollen nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollen möglichst niedrig angebracht sein, am besten auf Kniehöhe, so dass nur die zu beleuchtende Fläche hell wird. Es sind nur Leuchten mit null Prozent des Lichtstroms im oberen Halbraum erlaubt.</p>	Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.
	<p>5. Direkte Blickverbindung zur Leuchte soll vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Umgebung Blenden vorzusehen. Die Augen des Menschen passen sich mit etwas Verzögerung den veränderten Lichtverhältnissen an, entsprechend sind Blendwirkungen unbedingt zu vermeiden, da sonst die niedrigere Beleuchtungsstärke nicht mehr ausreicht.</p>	Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.
	<p>6. Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.</p>	Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.
	<p>7. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden. Objektbeleuchtung ist zu unterlassen.</p>	Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.
	<p>8. Die Stärke der Leuchten darf in der Nacht, von 22 bis 6 Uhr, maximal 0,015 Watt pro Quadratmeter (W/m²) betragen.</p>	Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.
	<p>9. Beleuchtung von Fenstern in der Nachbarschaft. Die maximale Beleuchtungsstärke hängt von der Entfernung des Fensters von der Beleuchtung ab. Bei einer Entfernung von zehn bis 20 Metern dürfen am Fenster maximal zwei Lux herrschen, bei einer Entfernung von über 20 Metern nur 0,2 Lux.</p>	Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Es wird auf den Sachstand zur Lichtverschmutzung des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 - 009/19) verwiesen.³ Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich, auf die Tier und Pflanzenwelt sein:</p> <ul style="list-style-type: none">- Es gibt keine insektenfreundlichen Beleuchtungsmittel. Weder UV-arme Leuchten noch spezielle Wellenlängen führen zu einem geringeren Anflug einer Leuchte. Ein geringerer Anflug wird nur durch Ausschalten der Leuchte erreicht.- Licht wird noch bis in etwa 500 bis 1000 m Entfernung wahrgenommen und führt bedingt durch das Facettenauge der Insekten grundsätzlich zu einer Art Tunnelblick, zu einem Sog.- Insekten schlüpfen und orientieren sich an lichtbeschiene Landmarken zur Fortpflanzung. Am hellsten Punkt treffen sie sich üblicherweise mit anderen Artgenossen.- Der hellste Punkt wird jedoch bei einer Leuchte nie erreicht, weswegen dann die Fortpflanzung der von einer Leuchte angezogenen Insekten komplett ausfällt.- Eine Leuchte kann den Schlupf eines bis zu 200 m langen Bachlaufs komplett zerstören. Bescheint die Leuchte reflektierende Oberflächen (Autos, Bodenbeläge), so können diese mit einer Wasseroberfläche verwechselt werden und die Insekten legen ihre Eier dort ab. Damit wird ebenfalls der Fortpflanzungserfolg zunichte gemacht.	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>Daraus folgt letztlich, dass die Lichtemissionen nur durch Reduzierung auf Null zu beheben sind. Von daher sind obige Festsetzungen der bestmögliche Kompromiss zwischen Insektenschutz und Verkehrssicherheit für den Menschen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Zudem hat Licht auf Tiere und Pflanzen hormonelle Effekte und damit eine negative Wirkung, z.B. fangen die Vögel eher mit dem Gesang an, bzw. hören später auf und erhalten so zu wenig Schlaf, was weitere hormonelle Effekte hat. Sicherlich kann Licht auch für den Menschen unangenehm sein er kann sich aber durch Herunterlassen der Rollläden schützen, die Natur kann das nicht! Inzwischen gibt es auch intelligente Bewegungsmelder, die bei Tieren nicht mehr einschalten.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Hessische Bauordnung, HBO)</p> <p>Vorbemerkung zur Albedo</p> <p>Der Albedowert gibt wieder, wie hoch das Reflexionsvermögen einer Oberfläche ist. Je höher der Wert ist, um so größer ist das Reflexionsvermögen, oder, anders ausgedrückt, umso mehr Wärme wird wieder abgestrahlt. Je kleiner der Wert ist, umso weniger Wärme wird wieder abgestrahlt bzw. dann gespeichert. Das macht man sich z.B. beim Gletscherschutz zu Nutze, indem Gletscher in weiße Folie eingepackt werden (maximale Abstrahlung, geringste Speicherwirkung, der Albedo-Wert geht gegen 1). Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass dunkle Dächer, Straßen und Plätze den Klimawandel verstärken, indem sie Wärme speichern, und helle Dächer, Straßen und Plätze abkühlend, also klimaschützend wirken. Hochglänzende oder reflektierende Materialien wären zwar gut für den Klimaschutz, können aber zu erheblichen Blendwirkungen sogar über sehr große Entfernungen bei Autofahrern und Nachbarn führen, und sind deshalb zu vermeiden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Analog zur Errichtung einer geplanten Fassadenbegrünung kann auch zur Fassadengestaltung festgehalten werden, dass aufgrund der ganzheitlichen Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts insgesamt eine heterogene Architektur im Plangebiet entstehen soll. Diese soll sowohl in der Nutzung als auch in der Fassadengestaltung sichtbar werden. Ein Fokus dabei ist, die Baukörper differenziert und optisch gegliedert auszugestalten, damit ein möglichst lebendiges Gesamtbild entsteht. Dabei wird u.a. auf die angesprochene Fassadenbegrünung gesetzt, aber auch auf Holzverkleidungen oder Klinkerwände.</p> <p>Insgesamt besteht für das vorliegende Projekt eine ambitionierte Fassadenplanung, welche sich von vergleichbaren Bauvorhaben und deren oftmals anzutreffende Monotonie bei der Fassadengestaltung abhebt.</p> <p>Die Anregungen zur Fassadengestaltung und Oberflächenausbildung sowie zu Albedowerten (Reflexionsvermögen der Oberflächen) werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Die Festsetzung von Albedo-Werten sollte so großflächig wie möglich erfolgen, wenn man die klimatisch abkühlende Wirkung von helleren Flächen nutzen möchte. In einigen Jahren wird jeder froh sein, wenn er dank hellem, ja, weißem Dach und einer auf Kühlfunktion umschaltbaren Wärmepumpe keine teure Klimaanlage anschaffen muss. Helle Dächer und Wände nutzen nicht nur den Bewohnern in den Häusern, sondern auch der Natur drumherum! Sie sind also nicht nur Klimaschutz, sondern auch Umwelt- und Naturschutz!</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>Man könnte auf die Festsetzung von weißen Hauswänden verzichten, da diese relativ einfach weiß zu streichen sind. Ein Dach jedoch wird nicht einfach so nach 10 oder 20 Jahren ausgetauscht, weil es zu dunkel ist. Das passiert in aller Regel erst, wenn eine grundlegende Sanierung des Gebäudes ansteht und selbst dann nicht immer, sondern nur, wenn auch das Dach ausgebaut wird oder u.U. etwa eine Photovoltaikanlage auf das Dach kommt.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>Falls man sich vor der Festsetzung eines bestimmten Albedo-Wertes scheut, so kann man zumindest mit der Festsetzung möglichst heller Farben (Weiß und Pastelltöne für die Hauswände und Grau, Hellgrau, Rot, Hellrot und Weiß bei den Dachfarben), u.U. mit dem Verweis auf die klimaschädliche Wirkung dunkler Farben, einen ähnlichen, vielleicht einfacher verständlichen Effekt zum Schutz des Klimas bewirken.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung</p> <p>Zu den weiteren effektiven Maßnahmen, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen, zählen Dach- und Fassadenbegrünung. Letztere wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird. Eine Fassadenbegrünung ist insbesondere an Südfassaden wirksam, da hier die stärkste Einstrahlung stattfindet. Darüber hinaus mindert eine Begrünung die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung und kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange des Klimaschutzes sind bei der Erarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts und bei dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingeflossen. Die Erforderlichkeit zur Aufnahme von Maßnahmen zum Klimaschutz war ein wesentliches Leitmotiv in den Planungen und hat im Bebauungsplan Einschlag gefunden.</p> <p>Hierzu gehören textliche Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.</p> <p>Die entsprechenden Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gemäß Bemerkungen des BUND geprüft und dann gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Hinweise des BUND zur Dach- und Fassadenbegrünung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Bei der Dachbegrünung wirkt die Vegetation zusammen mit dem Substrat isolierend und verringert damit das Aufheizen darunter liegenden Wohnraums. Zudem senkt die Dachbegrünung die Oberflächentemperatur des Daches aufgrund der Verdunstung von Wasser ab und verringert die Temperatur in der oberflächennahen Luftschicht. Voraussetzung dafür ist allerdings ein ausreichendes Wasserangebot für die Vegetation. Sollte bei längeren Hitzeperioden die Vegetation austrocknen, steigen die Temperaturen wieder auf das Niveau eines normalen Daches an und können sogar darüber hinaus gehen. Der Kühlungseffekt für die Innenräume bleibt dabei aber erhalten. Im Winter isoliert ein Gründach zusätzlich und kann zur Senkung des Heizbedarfes beitragen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünung ist im Retentionsvermögen von Regenwasser zu sehen, wodurch die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen entlastet wird. Auch mit Blick auf die nächtlichen Luftaustauschprozesse lassen sich weitere Empfehlungen für die bauliche bzw. grünplanerische Gestaltung des formulieren.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

B 1. Dachgestaltung/Dacheindeckung

Da es sich bei allen Dächern um Flachdächer handelt, fällt die Festsetzung vergleichsweise kurz aus:

Mindestens 100 % der verfügbaren Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die pflanzenverfügbare Substratschicht auf den Dächern muss dabei eine Mindeststärke von 30 cm aufweisen.

Die verfügbaren Dachflächen berechnen sich wie folgt: Die gesamte Dachfläche, abzüglich Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung sowie Dachöffnungen.

Auf Dachflächen, die mit einer Photovoltaikanlage (PV-Modulen) überdeckt sind, kann die Substratstärke auf mindestens 12 cm reduziert werden.

Rooftop Gardening ist auf allen Dächflächen zulässig, sofern sie nicht für Photovoltaik genutzt werden.

Begründung: Eine Substratdicke von 12 cm weist keinerlei Retentionswirkung auf. Mit einer größeren Mindeststärke sind außer Stauden und Sukkulente auch Stauden überlebensfähig. Unter Photovoltaikanlagen ist die Substratstärke vermindert, da hier die PV-Module einen Schutz vor zu hoher Verdunstung bilden und eine zu hohe Bewuchshöhe nicht gewünscht ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Um eine Dachbegrünung mit hoher Biodiversität dauerhaft zu gewährleisten, ist eine Substratschicht von 12 cm Stärke, die zudem noch – wie vorliegend vorgesehen – modelliert wird, ausreichend.

Die Retentionswirkung wird zudem durch das hier geplante, sogenannte „Retentionsdach“ gewährleistet, das für eine dauerhafte Wasserspeicherung bei gleichzeitiger Abflussverzögerung und damit für eine Minderung des Spitzenabflussbeiwertes sorgt. Permanenter Wasserspeicher und verzögerter Wasserabfluss in Kombination mit Biodiversität und Verdunstung machen dieses Gründach zu einer sehr leistungsstarken Dachbegrünung.

Der permanente Wasserspeicher von über 17 l/m² ermöglicht dabei eine deutlich üppigere Vegetation auf dem Gründach. Das trägt zu einer Erhöhung der Artenvielfalt und zu einer Steigerung der Verdunstungsleistung bei. Die Kühlung der Umgebung wird dadurch gefördert, was wiederum einen positiven Einfluss auf das Stadtklima hat.

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung sind somit ausreichend, um eine qualitätsvolle Dachbegrünung zu ermöglichen. Es ist festgesetzt, dass Mindestens 80 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen sind. Verbleibende nicht zu begrünende Flächen auf den Dächern werden für Dachaufbauten oder ähnliche bauliche Anlagen benötigt. Eine Mindeststärke von 30 cm ist für eine extensive Dachbegrünung nicht erforderlich. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind. Bei einer Aufständigung der Anlagen ist die extensive Dachbegrünung in diesen Bereichen weiter gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung/Dacheindeckung sind vorliegend in den textlichen Festsetzungen und *A Ziff. 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* aufgeführt. Unter *B Ziff. 1. Dachgestaltung/Dacheindeckung* ist vorliegend ausschließlich die gestalterische Vorgabe zur Errichtung von Flachdächern aufgeführt.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Alle sonstigen zu Dacheindeckung benötigten und sichtbaren Materialien sind nur in helleren Farbtönen zulässig, unzulässig sind dunkelbraune, dunkelgraue oder schwarze Farben. Ausdrücklich unzulässig sind hochglänzende oder reflektierende Materialien.</p> <p>Die großflächige (> 20 m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird eine Festsetzung unter <i>A Ziff. 8.6 Dachmaterial</i> aufgenommen, wonach die großflächige (> 20 m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, nicht zulässig ist. In Kapitel 9.12.6 der Begründung wird ein Textbaustein zum Dachmaterial aufgeführt.</p> <p>Die Anregungen zur Verwendung bestimmter Materialien zur Dacheindeckung und zum Ausschluss bestimmter Materialien werden dementsprechend zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Ergänzung einer Festsetzung und der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>
	<p>B.2. Technische Aufbauten</p> <p>Die Errichtung von Dachaufbauten zur Sturzsicherung (Brüstung) ist mittels durchlässiger Materialien auszuführen. Die Verwendung von Glasgeländern ist aus Gründen des Vogelschutzes nicht zulässig</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Errichtung von Dachaufbauten zur Sturzsicherung (Brüstung) in Baufeld BF 4 ist mittels Glasgeländer auszuführen. Ergänzend wurde in die textlichen Festsetzungen unter <i>B Ziff. 2 Technische Aufbauten</i> bestimmt, dass hierbei geeignete Maßnahmen zum Vogelschutz auszuführen sind. Die Festsetzung ist eine Vorgabe des Denkmalschutzes auf Grundlage von Abstimmungsgesprächen und auf den Umgebungsschutz der Kulturdenkmäler in der unmittelbaren Nachbarschaft zurückzuführen. Gleichzeitig wird artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.</p> <p>Ergänzung der Festsetzung und der Begründung zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>NEU. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)</p> <p>Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen aus klimaökologischen Gründen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregungen zur Fassadengestaltung und Oberflächenausbildung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Fassadengestaltung wird durch die vorgesehene Fassadenbegrünung und der Verwendung verschiedener Materialien besondere Bedeutung geschenkt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>NEU. Fassadenbegrünung (§ 9, HBO)</p> <p>Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m², sowie Pergolen sind dauerhaft und flächig mit standortgerechten, einheimischen, rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Mindestfestsetzung über die zu begrünenden Fassadenflächen der Gebäude in den jeweils vorgesehenen Baufeldern BF soll zu einer zügigen Durchgrünung des Plangebiets beitragen und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden.</p> <p>Die festgesetzte Fassadenbegrünung berücksichtigt das von den Architekten vorgesehene Fassadenkonzept, was auf eine Heterogenität abzielt und mittels der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine optische Gliederung erfährt.</p> <p>Aufgrund der ganzheitlichen Herangehensweise und Planung bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts ist es Ziel, dass insgesamt eine heterogene Architektur im Plangebiet entstehen soll. Diese soll sowohl in der Nutzung als auch in der Fassadengestaltung sichtbar werden. Ein Fokus dabei ist, die Baukörper differenziert und optisch gegliedert auszugestalten, damit ein möglichst lebendiges Gesamtbild entsteht. Dabei wird u.a. auf die angesprochene Fassadenbegrünung gesetzt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>B.4.2. Einfriedungen und Hecken</p> <p>Die Errichtung von geschlossenen, geschnittenen Hecken auf den Privatgrundstücken ist unzulässig. Die Errichtung von Hecken zur Begrünung technischer Anlagen und Bauten ist hiervon ausgenommen. Am Rand des Gebiets ist eine ein- bis zweireihige Anpflanzung nicht geschnittener einheimische Büsche und Sträucher im Wechsel mit einheimischen Bäumen aus Artenschutzgründen zulässig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Es erschließt sich nicht, warum nur auf den Privatgrundstücken keine Hecken zulässig sein sollen. Zur Abgrenzung des gesamten Areals sollten ebenfalls keine Hecken zulässig sein, trotzdem sind aber gerade Büsche und Sträucher für viele Tierarten, insbesondere Vögel, lebensnotwendig.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zugunsten einer möglichst offenen Freiflächengestaltung und zur Vermeidung zur Abschottung von Privatgrundstücken ist die Errichtung von Hecken ausgeschlossen. In westlicher Richtung des Plangebiets im Bereich des öffentlichen Kanals besteht das Erfordernis, dass die Stadtwerke etwaige Heckenbereiche befahren dürfen. Die Errichtung von Grünstrukturen wie Hecken erfolgt auf Grundlage des Freianlagenplans.</p> <p>Über den Freianlagenplan kann genau nachvollzogen werden, wo welche Maßnahmen vorgesehen sind. Die Umsetzung des Freianlagenplans ist über den Durchführungsvertrag gesichert. Das Umsetzungserfordernis sorgt dafür, dass die Freianlagen gemäß Konzept errichtet werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>B.5.1. Stützmauern</p> <p>Die Höhe der Stützmauern ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Stützmauern zur Herstellung einer ebenen Gartenfläche sind unzulässig. Böschungen sind bei ausreichendem Platz immer Stützmauern vorzuziehen. Dies dient dem Artenschutz (z.B. Kleinsäuger wie Igel).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Hangsicherung (Böschungsbereich) und Baugrubensicherung sind im Plangebiet Maßnahmen erforderlich. Die vorgesehenen Baugruben werden über Stützmauern gesichert. Hierbei sind maximale Größenmaße für Stützmauern einzuhalten. Stützmauern zur Herstellung einer ebenen Gartenfläche sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise zu Stützmauern (z.B. zum Artenschutz) werden im Rahmen der Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>B.5.2. Aufschüttung und Abgrabung</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung einer ebenen Gartenfläche sind unzulässig. Böschungen sind bei ausreichendem Platz immer Aufschüttungen und Abgrabungen vorzuziehen. Dies dient dem Artenschutz (z.B. Kleinsäuger wie Igel).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Zur Baufeldfreimachung, Hangsicherung und Baugrubensicherung sind im Plangebiet Maßnahmen zur Aufschüttung und Abgrabung erforderlich. Hierdurch wird gewährleistet, dass aufgrund der besonderen Tiefenlage des Planungsgebiets an der Böschung entlang der Grünstrukturen an der Sodener Straße ausreichend Abtrag und Abgrabung zur Herstellung einer geordneten und sicheren Böschungskante zugelassen ist.</p> <p>Die Hinweise zur Aufschüttung und Abgrabung (z.B. zum Artenschutz) werden im Rahmen der Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zum Schutz von Kleintieren wird in die textlichen Festsetzungen unter <i>D Hinweise Ziff. 16</i> aufgenommen.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>B.5.3. Terrassierungen</p> <p>Terrassierungen sind nur für Wege und Terrassen zulässig. Böschungen sind bei ausreichendem Platz immer Terrassierungen vorzuziehen. Das dient dem Artenschutz (z.B. Kleinsäuger wie Igel).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet im Bereich der vorgesehenen Gebäude der Baufelder BF 1-7 stellt maßgeblich eine ebene Fläche dar. Hier sind keine Terrassierungen vorgesehen. Im Bereich des Pavillons im Baufeld BF 8 erfolgt eine Terrassierung in Anlehnung an die Freianlagenplanung im Bereich des Haus der Begegnung (HdB), die dort terrassiert ausgebildet wurde. Die freiraumplanerischen Konzepte wurden an dieser Stelle, auch aufgrund der topographischen Situation, angeglichen.</p> <p>Die Hinweise zu Terrassierungen (z.B. zum Artenschutz) werden im Rahmen der Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

B 6. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)

Die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten.

Anmerkung: Hier bitte die Vorgabe zu der Anzahl der Bäume und Sträucher gemäß der vorgesehenen Bepflanzung konkretisieren.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan unter *A. Ziff.11. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aufgenommen. Es erfolgen keine ergänzenden Festsetzungen unter *B Ziff. 6 Grundstücksfreiflächen*. Hier ist bestimmt, dass flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind.

Die in den textlichen Festsetzungen unter *A Ziff. 11.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken* getroffenen Vorgaben sind ausreichend bestimmt und hinreichend definiert. Zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen bestehen Anforderungen, die umgesetzt werden müssen. Die Qualitäten und Quantitäten sowie die Herstellung werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Freianlagenplan sowie Durchführungsvertrag geregelt. Eine verbindliche Festsetzung sowie eine räumliche Verortung der Grünstrukturen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Die vorgesehenen Flächen- und Mengenangaben spiegeln die abgestimmte Freianlagenplanung zur Begrünung im Plangebiet wider.

Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und über den Durchführungsvertrag erfahren die im Freianlagenplan geplanten Baumpflanzungen eine Verbindlichkeit zur Umsetzung. Das Umsetzungserfordernis sorgt dafür, dass die Freianlagen gemäß Konzept (hier Bäume, Gehölzflächen und Grünstrukturen) errichtet werden.

Die Anmerkung zur Verwendung ausschließlich autochthoner Bäume im Plangebiet wird nicht geteilt. Die Vorgabe zur Verwendung gebietsheimischer Bäume gemäß naturschutzrechtlicher Vorgaben gilt nur für den Außenbereich, jedoch nicht im Rahmen von Bauvorhaben im Innenbereich. Hier sind auch nicht heimische Bäume zulässig. Es sind hierbei insbesondere Bäume geeignet, die auf Auswirkungen des Klimawandels positiv reagieren und somit nachhaltig standortgerecht im Plangebiet wirken können.

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung des Hochtaunuskreis nennt in seiner Stellungnahme die vorliegenden Planung als herausragendes Beispiel durch die vielfältige Berücksichtigung der Umweltaspekte (insbesondere der Durchgrünungsmaßnahmen) und attestiert dem Vorhaben somit eine umfassende und qualitätsvolle Auseinandersetzung auch mit den Belangen des Klimaschutzes.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen bei Neupflanzungen nicht gepflanzt werden: Einfassungshecken aus Chamaecyparis - Scheinzypresse Picea - Fichte Thuja Lebensbaum, sowie Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen. [Bebauungsplan vom Markt Tann]</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>B.7. Behandlung von Niederschlagswasser</p> <p>Siehe dazu auch die Anmerkungen zum Konzept Regenwasserbewirtschaftung.</p> <p>Die Zisterne sollte eher zu groß gewählt werden. Dadurch wird der größte Umweltschutz durch möglichst hohe Verdunstung an Ort und Stelle (Dächer und Mulde) und durch möglichst wenig Trinkwassernutzung erreicht, also hohe Brauchwassernutzung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen fließen in das vorgesehene Regenwasserbewirtschaftungskonzept bei der Umsetzung wie folgt mit ein:</p> <p>Die Größe der Zisterne wird erhöht und übersteigt die Anforderungen der Zisternensatzung der Stadt Königstein.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Bei durchschnittlich 127 l/Kopf und Tag ergibt sich bei 200 Personen eine benötigte Wassermenge von 25.400 l/Tag. In zwei Wochen sind das: ca. 355 m³, in einem Jahr: 9.271 m³.</p> <p>49% davon ist Trinkwasser, der Rest ist Brauchwasser.4 Bedarf an Brauchwasser also 60 l/Kopf. Also ca. 50%. Das ergibt 4.635,5 m³/Jahr, also 12,7 m³ pro Tag.</p> <p>Das bedeutet, dass die vorgesehene Größe nur für Brauchwasser mit 171 m³ + 58 m³ (229 m³, siehe Textfestsetzungen A8.3 und B7) also etwa 18 Tage ausreicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich ausschließlich um die Darlegung von Rechenwegen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Regenmengenberechnung, um die Zisterne aufzufüllen:</p> <p>Regenmengen (l/m²) 2018: 797,3 2019: 931,9 2020: 874,4 2021 (1-9): 796,2 l/m²</p> <p>Für die benötigten 4.635,5 m³ Brauchwasser pro Jahr muss also die auffangende Dachfläche etwa 5.867,7 m² groß sein. Die gesamte Planfläche ist laut Begründung (S. 8/43) etwa 10.388 m² groß, die Grundfläche laut Textfestsetzungen max. 7.630 m² groß. Damit sollte die vorhandene Dachfläche für die Brauchwassernutzung ausreichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich ausschließlich um die Darlegung von Rechenwegen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Das Regenmaximum sind etwa 150 l/Monat und m².</p> <p>Bei Dachflächen von 7.000 m² sind das ca. 1.050 m³ pro Monat maximal, in zwei Wochen (Regenverteilung) etwa 525 m³. Damit ist die bisher vorgesehene Zisternengröße (229 m³ = 171 m³ + 58 m³) nicht ausreichend.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen fließen in das vorgesehene Regenwasserbewirtschaftungskonzept bei der Umsetzung wie folgt mit ein:</p> <p>Die Größe der Zisterne wird erhöht und übersteigt die Anforderungen der Zisternensatzung der Stadt Königstein.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Die Größe der Zisterne sollte auf 500 m³ erhöht werden. Eine Sickerpackung kann für Extremregenereignisse sinnvoll sein.</p> <p>Entgegen der Zisternensatzung der Stadt Königstein ist eine Zisterne von ca. 500 m³ zu errichten. Die Brauchwassernutzung wird vorgeschrieben. Es kann ein zusätzliches Rückhaltevolumen von ca. 100 m³ errichtet werden, z.B. als Retentionsmulde oder Dachflächenvolumen. Diese Festsetzung dient der Klimawandelanpassung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen fließen in das vorgesehene Regenwasserbewirtschaftungskonzept bei der Umsetzung wie folgt mit ein:</p> <p>Es wird ein zweites Rohrnetz zur Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung und Aussenzapfstellen hergestellt. Hierbei wird die Größe der Zisternen und Regenrückhalteanlage zur Entwässerung angepasst.</p> <p>Die Größe der Zisterne wird erhöht und übersteigt die Anforderungen der Zisternensatzung der Stadt Königstein.</p> <p>Hieraus ergeben sich jedoch keine Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen. Die Vorgaben aus der städtischen Zisternensatzung werden erfüllt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Begründung: Die Zisternensatzung ist für Einfamilienhäuser konzipiert, für Mehrfamilienhäuser können und müssen die Vorgaben anders sein. Zudem hat Königstein bereits jetzt Trinkwassermangel im Sommer. Da die Sommer in Zukunft häufiger ähnlich trocken wie die Jahre 2018-2020 sein werden, ist eine Schonung der Trinkwasserreserven bzw. der Grundwasserspiegel zum Erhalt unserer Wälder unumgänglich. Die vorhandenen Dachflächen reichen aus, um das Brauchwasser für die Bewohner zu generieren, was die gleiche Menge Trinkwasser spart.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>B.8 Stellplatzsatzung</p> <p>Es wird auf das GEIG verwiesen. Danach sind sämtliche Wohngebäude-Stellplätze (§ 6), ein Drittel aller Nicht-Wohngebäude-Stellplätze (§ 7) und ein Fünftel der neu angelegten Stellplätze des Hauses der Begegnung (§ 9) mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Für das Haus der Begegnung und jedes neue Nicht-Wohngebäude ist darüber hinaus mindestens ein Ladepunkt zu errichten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) werden im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Dementsprechend werden Angebote zur nachhaltigen Mobilität den künftigen Nutzern und Bewohnern zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Es werden alle erforderlichen Stellplätze gemäß städtischer Stellplatzsatzung auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen und hergestellt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>Es wird empfohlen, bei der Auswahl des Ladestationsherstellers auf möglichst große Nachrüstbarkeit bzw. Erweiterbarkeit zu achten, sodass auch erst in ein paar Jahren neu errichtete Ladepunkte kompatibel mit den zu Anfang errichteten sind, was Lastmanagement und bidirektionales Laden angeht.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>
	<p>Es wird empfohlen, bei der Leitungsinfrastruktur von vorne herein etwa 1-2 % aller Stellplätze/Ladepunkte schnellladefähig auszustatten (Leitungsinfrastruktur für etwa 50 kW). Für die restlichen Stellplätze genügt eine Leistungsfähigkeit der Leitungsinfrastruktur von 11 oder auch 22 kW.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Anmerkung: Nach verschiedenen Untersuchungen brachen die Stromnetze eines komplett auf Elektroautos umgestellten Wohnblocks nicht zusammen, da nur rund 20% der Autos gleichzeitig laden. Zudem nimmt die Ladehäufigkeit der Bewohner mit der Gewöhnung an das Elektroauto von täglich auf wenige Male pro Woche ab (abhängig von der Pendlerstrecke und Akkugröße). 11-22 kW genügen, um ein Elektroauto innerhalb einer Nacht aufzuladen, 50 kW wird für kurzfristige und daher auch möglichst schnelle Ladevorgänge benötigt, die sich nicht planen lassen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>
<p>E Pflanzliste</p> <p>Die Pflanzliste wurde nicht überprüft. Es ist zusätzlich festzulegen, dass nur autochthone Pflanzen und mit Ausnahme der Eibe keine Nadelgehölze erlaubt sind.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Pflanzliste ist unter den Gesichtspunkten Klimawandel und Biodiversität zusammengestellt worden. Die Verwendung von autochthonen Pflanzen ist gem. BNatschG ausschließlich im Außenbereich zwingend erforderlich. Davon abgesehen sind unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen klimatischen Entwicklung ein Großteil der autochthonen Pflanzen für die Verwendung im verdichteten Innenbereich unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten schlichtweg ungeeignet.</p> <p>Die Pflanzliste ist auf den Freianlagenplan abgestimmt. Über den Freianlagenplan kann genau nachvollzogen werden, wo welche Maßnahmen vorgesehen sind. Die Umsetzung des Freianlagenplans ist über den Durchführungsvertrag gesichert. Das Umsetzungserfordernis sorgt dafür, dass die Freianlagen gemäß Konzept errichtet werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>F Rechtliche Grundlagen</p> <p>Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG), das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und selbstverständlich das Bundes-Klimaschutzgesetz sind mit aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) werden im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p> <p>Die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften (wie z.B. auch das GEG) ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Mit der Novelle 2011 wurde diese Themen in zahlreichen §§ im BauGB verankert und sind entsprechend abzuarbeiten. Daher genügt die Erwähnung des BauGB, zahlreiche weitere Gesetze werden ebenfalls von Bebauungsplänen tangiert, sind selbstverständlich einzuhalten und werden ebenfalls nicht erwähnt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Das Bundes-Klimaschutzgesetz legt fest, dass 2040 im Gebäudesektor nur noch 88% der 1990 üblichen Menge an CO2 ausgestoßen werden darf. Und bis dahin wird jedes einzelne Jahr spezifiziert. Das bedeutet, wenn man nicht jedes einzelne Jahr oder immer wieder nachbessern möchte, dass man bereits heute die Lebensdauer der Heizungsanlage berücksichtigen muss und die dann gültigen Emissionsgrenzen bereits heute beachten muss.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>VERKEHRSUNTERSUCHUNG</p> <p>2.2 Prognose-Nullfall</p> <p>Zum Einfluss anderer Baugebiete: Es wird ausdrücklich begrüßt, dass die anderen Baugebiete in die Betrachtung mit einfließen</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p><u>Bebauungsplan K69 „Am Hardtberg“</u>: Nur 10% nutzen angeblich die Bischof-Kaller-Straße. Das ist fraglich. Die Verfasserin würde die Zahl so berechnen: Wieviele Fahrten zu Kindergarten/Schule und wieviele Fahrten führen dann weiter nach Wiesbaden/Mainz zum Arbeiten? Denn diese werden über die Bischof-Kaller-Straße/Wiesbadener Straße fahren.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die räumliche Verteilung der Neuverkehre aus den Baugebieten „Am Hardtberg“ und „Am Kaltenborn III“ wurden aus den Verkehrsuntersuchungen zu den beiden Bebauungsplänen K69 und K58 übernommen. In beiden Untersuchungen erfolgte eine räumliche Verteilung der Fahrten bis zur B 8 bzw. bis zum ‚Königsteiner Kreisel‘. Der Anteil an Neuverkehren, der über den Kreisel fährt, beträgt dabei bis zu 60 %. Unter Berücksichtigung der mehrheitlichen Verteilung am Kreisel ist der Ansatz von jeweils rund 10 % der Neuverkehre, die die Bischof-Kaller-Straße (B 455) nutzen, als realistisch zu bewerten. Am ‚Königsteiner Kreisel‘ ist die Bischof-Kaller-Straße (B 455) die Anbindung, die zusammen mit der Frankfurter Straße die geringsten Verkehrsbelastungen aufweist.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p><u>Bebauungsplan K58 „Am Kaltenborn III“</u>: Ähnlich wie vorher: Wieviele Leute werden in Wiesbaden/Mainz arbeiten? Diese werden Alle über die Bischof-Kaller-Straße fahren (Abkürzung und Vermeidung einer Ampel, Bischof-Kaller-Straße / Wiesbadener Straße: 1, Sodener Straße: 2-3).</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>3 Fahrtenprognose</p> <p>Dass die Ermittlung des Neuverkehrs basierend auf Grundlage vergleichbarer Objekte erfolgt, kann in Bezug auf Berufsverkehre und Lieferverkehre nachvollzogen werden. Allerdings kann diese Grundlage nicht auch auf private Verkehre übertragen werden. Die Verfasserin vermutet, dass der Verkehrsplaner übliche Verkehrssituationen aus Städten mit gutem ÖPNV zum Vergleich genommen hat. Hier in Königstein wohnt aber ein besonderes Klientel. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich das so schnell ändert.</p> <p>Im Folgenden wird versucht dies durchzurechnen.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ermittlung der Neuverkehre wurde zum einen auf der Grundlage vergleichbarer Objekte durchgeführt. Darüber hinaus wurden auch Literaturangaben hinzugezogen. Das Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie das hierzu ergänzende Programm VER_Bau stellt eine detaillierte und allgemein anerkannte Ermittlungsgrundlage dar.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

3.1 Fahrten durch Wohnen

Je 2 Fahrten je Einwohner. Das dürfte nicht ausreichen, da z.B. Kinder vermutlich trotz der Wohnnähe zur Schule/zum Kindergarten und zum Sport gebracht werden und beide Elternteile arbeiten werden. Wenn in diesen 2 Fahrten je Einwohner auch noch die Lieferverkehre mit drin sein sollen, dann klappt das erst nicht. Beispiele:

Pärchen ohne Kinder: Jeder zur Arbeit, Einkäufe/Erledigungen auf dem Weg von/zur Arbeit. Evtl. Abends nochmal weggehen: Do, Fr, Sa.

Alleinerziehend/Eltern mit Kind/ern: Arbeit, Schule/Kindergarten, Sport/Freund des Kindes am Nachmittag, Arzttermine, macht mind. 4 Fahrten je Tag (1 Kind) bzw. 6 (2 oder mehr Kinder), da sich die Sport/Hobby-Zeiten nicht gleichen werden.

Dazu Fahrten Lieferverkehr, Besucher/Freunde sowie Arztbesuche. Bei Personen mit Teilzeitarbeit werden tendenziell mehr Fahrten stattfinden, da die Fahrten weniger oft kombiniert werden (können).

Rund 75-80 WE:

Wohnungen	20 < 60 m ²	Ca. 50 mit 60-150 m ²	vereinzelte > 150 m ² .
Belegung	20 x 1 Person	25 x 3 Personen, 25 x 4 Personen	5 x 4 Personen
Personen	20	175	20
Erwachsene	20	50 + 50	10
Autos	20	100	10
Fahrten je Erwachsener pro Woche	So-Do: 2 Fr, Sa: 4 18 pro Woche, 18 je Auto	Elternteil A: 2 Elternteil B (1 Kind): 4 Elternteil C (2 Kinder): 6 Sa, So: Je 1 A: 12, B: 22, C:32 Ergibt 66, 33 je Auto	Elternteil A: 2 Elternteil C (Kinder): 6 Sa, So: Je 1 A: 12, C:32 Ergibt 44, 22 je Auto
Fahrten gesamt je Woche	360	3300	220

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Der in der Verkehrsuntersuchung für die Nutzung ‚Wohnen‘ zusammengefasste Ansatz zur Ermittlung der Neuverkehre wurde auf Grundlage vergleichbarer Objekte sowie den allgemein anerkannten Literaturangaben zunächst detailliert über die verschiedenen Faktoren wie Wege je Einwohner, Modal-Split etc. berechnet. Der abschließende übergreifende Ansatz von rund 2,0 Kfz-Fahrten je Einwohner bezieht sich dabei auf die Kfz-Neuverkehre unmittelbar im Untersuchungsraum. Er entspricht nicht den „Wegen“, die jeder Einwohner am Tag durchführt. Diese können auch außerhalb des Plangebietes, gemeinsam mit anderen Einwohnern oder mit alternativen Verkehrsmitteln bzw. zu Fuß erfolgen. Insgesamt bestätigen jedoch auch die alternativen Berechnungen der Verfasserin nahezu den in der Verkehrsuntersuchung gewählten Ansatz. Die zusätzlichen 15 Fahrten in der Spitzenstunde bedeuten, bezogen und räumlich verteilt auf die zu bemessenden Knotenpunkte, lediglich eine Mehrbelastung von deutlich unter 1 %. Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung würden sich auch hieraus nicht ergeben.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Bei 75 Wohnungen ergeben sich: $360 + 3300 + 220 = 3880$, ergibt je Tag je Einwohner ($20+175+20 = 215$) 2,57 Fahrten</p> <p>Bei 80 Wohnungen, dabei aber 55 aus mittlerer Gruppe, ergeben sich: $360 + (3300 + 330) + 220 = 4210$ ergibt je Tag je Einwohner ($20+(175+35)+20 = 250$) 2,40 Fahrten</p> <p>Ergibt bei etwa 200 Bewohnern, je 2,4-2,6 Fahrten, etwa 480-520 Fahrten etwa 20-23% mehr als die 400 vom Verkehrsplaner berechneten.</p> <p>Die Verkehrsberechnung sollte mit etwa 2,5 Fahrten (Worst Case) und 2,2 Fahrten (Kompromiss) wiederholt werden.</p>	
<p>Dabei sind die Besucherfahrten noch nicht mit eingerechnet. Bei den Kindern bleibt es gleich, weil Besuch etwa dem Besuch eines Sportverein o.ähn. entspricht, und je Kind ist ja jeden Tag eine Nachmittagsveranstaltung eingeplant (Sportverein, Besuche, Ärzte). Nicht jedoch bei den Erwachsenen. Wenn etwa 25% jedes 2. Wochenende 1x Besuch bekommen, so sind das 130/4 Erwachsene, je 1 Fahrt je Woche, etwa 4,6 Fahrten pro Tag.</p> <p>Liefer- und Güterverkehr bleiben gleich, weil die nicht von der Einwohnerzahl abhängen, sondern ab einer gewissen Einwohnerstärke von den genutzten Lieferverkehren abhängen:</p> <p>z.B.: Post (Briefe), DHL (Post Pakete), DPD, UPS, Trans-o-flex, Hermes, Amazon, GLS = 8 (4 min., 8 max.) Insofern passen die 5-10 Lieferfahrten.</p> <p>Gesamtsumme: 480-520 Fahrten + 4,6 Besucher + 8-16 Lieferfahrten = 492-541 (gerundet)/Tag</p> <p>Spitzenstunde: 49,2 - 81,15 das sind rund 65 Fahrten (gemittelt)</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>3.2 Fahrten durch Gewerbe</p> <p>Diese müsste man noch mit den Verkehrsberechnungen des Ärztehauses vergleichen, die allerdings der Verfasserin nicht vorliegen. Es wird darum gebeten, dies nachzuholen.</p> <p>Außerdem wurde die Grundschule nicht erwähnt, die morgens und mittags zu Verkehrsproblemen führt!</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine gesonderte Verkehrsberechnung für das Ärztehaus ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. In den für die Verkehrsuntersuchung grundlegenden Verkehrszählungen sind diese ebenso enthalten wie die übrigen Verkehre, die sich über die Bischof-Kaller-Straße (Stichweg) und den KP-4 bewegen. Dies betrifft auch die Grundschulverkehre, die vollständig erfasst wurden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>3.3 Fahrten durch Einzelhandel</p> <p>Die Berechnung wird angezweifelt, denn die meisten Fahrten werden die Fahrten des Alnatura aus der Stadtmitte sein, plus einiger Mitnahmeeffekte, denn der Alnatura wird am neuen Ort wesentlich verkehrsgünstiger liegen und wegen der Parkplätze auch besser zu erreichen sein.</p> <p>Es wäre also interessant, zu erfahren, wieviele Kunden der Alnatura in der Stadtmitte hat. Dazu würde die Verfasserin etwa 50% der direkten Anwohner dazu zählen, plus x% Mitnahmeeffekte.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Derzeit bestehen die Überlegungen, den Alnatura-Markt aus der Innenstadt in das Plangebiet zu verlegen. Unabhängig hiervon stellt der vorliegende Bebauungsplan diesbezüglich eine Angebotsplanung dar. Dies bedeutet, dass hier die Auslastung durch einen vergleichbaren, allgemeinen „Einzelhandel“ anzusetzen ist. Zudem ist, wie auch die Verfasserin bestätigt, davon auszugehen, dass sich sowohl das Kundenaufkommen und deren Verhalten als auch die Mitnahme- und Verbundeffekte aufgrund des neuen Standortes vom Alnatura-Markt in der Innenstadt unterscheiden wird. Dies wurde über die in der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegenden Ansätze berücksichtigt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>3.4 Fahrten durch öffentliche Stellplätze</p> <p>Die Berechnung wird ebenso angezweifelt. Überschlägig würde die Verfasserin die aktuellen Besucherzahlen vom Ärztehaus nehmen und etwa 10-20% oben drauf rechnen, für Fahrten, wo sich wegen der Parkplatzsituation Leute bringen und holen lassen. Dies wird sehr häufig beobachtet, es sind in der Regel 1-3 wartende PKW auf dem Parkplatz zu sehen, die vor dem Gebäude halten und nicht parken. Mit dem Alnatura ist anzunehmen, dass ein Teil der Fahrer in der Wartezeit einkaufen gehen.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplanten „öffentlichen Stellplätze“ sind nicht mit dem vorhandenen nutzerspezifischen Ärztehaus-Parkplatz vergleichbar. Sie übernehmen vielmehr eine über den Tag und auch die Woche sehr unterschiedliche, gemischte Nutzung und sind, über Veranstaltungen im ‚Haus der Begegnung‘ hinaus, keiner konkreten Nutzung zugeordnet. Allen im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen steht ein eigenes Stellplatzangebot zur Verfügung. Dennoch wurde in der Verkehrsuntersuchung auch ein „möglicher Überlauf durch das umliegende Gewerbe (Ärztehaus etc.)“ berücksichtigt. Eine Verbundwirkung bspw. mit dem „Einzelhandel“ wurde im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung bisher nicht angesetzt, da diese zu einer Verringerung der Neuverkehre geführt hätte.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>																																																
<p>3.6 Räumliche Verteilung</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>24 h</th> <th>QV</th> <th>ZV</th> <th></th> <th>24 h</th> <th>QV</th> <th>ZV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>540</td> <td>270</td> <td>270</td> <td></td> <td>540</td> <td>270</td> <td>270</td> </tr> <tr> <td>Gewerbe</td> <td>600</td> <td>300</td> <td>300</td> <td></td> <td>600</td> <td>300</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>Einzelhandel</td> <td>1000*</td> <td>500*</td> <td>500*</td> <td></td> <td>900**</td> <td>450**</td> <td>450**</td> </tr> <tr> <td>Öffentliche Stellplätze</td> <td>800*</td> <td>400*</td> <td>400*</td> <td></td> <td>600**</td> <td>300**</td> <td>300**</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>2940</td> <td>1470</td> <td>1470</td> <td></td> <td>2640</td> <td>1320</td> <td>1320</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">*Erhöhte Schätzung ** Berechnung vom Gutachter</p> <p>11-13% der Tagesverkehre ergeben rund 158,9* bis 205,6* bzw. 142,7 bis 184,6** Fahrten (die erhöhten Zahlen der Verfasserin plus die vom Gutachter) in der Spitzenstunde. Im Gutachten sind es 135-175 Fahrten.</p> <p>Das sind bis zu 30 Fahrten in der Spitzenstunde mehr, etwa 17,1%.</p>		24 h	QV	ZV		24 h	QV	ZV	Wohnen	540	270	270		540	270	270	Gewerbe	600	300	300		600	300	300	Einzelhandel	1000*	500*	500*		900**	450**	450**	Öffentliche Stellplätze	800*	400*	400*		600**	300**	300**	Summe	2940	1470	1470		2640	1320	1320	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die zusammenfassenden Berechnungen der Verfasserin sind nur sehr bedingt nachvollziehbar. Im Ergebnis werden bei der zugrunde liegenden „Erhöhten Schätzung“ bis zu 30 zusätzliche Fahrten in den bemessungsrelevanten Spitzenstunden benannt. Bezogen und räumlich verteilt auf die zu bemessenden Knotenpunkte bedeutet dies eine Mehrbelastung von weniger als 1%. Auswirkungen auf die Berechnungsergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung würden sich auch hieraus nicht ergeben.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	24 h	QV	ZV		24 h	QV	ZV																																										
Wohnen	540	270	270		540	270	270																																										
Gewerbe	600	300	300		600	300	300																																										
Einzelhandel	1000*	500*	500*		900**	450**	450**																																										
Öffentliche Stellplätze	800*	400*	400*		600**	300**	300**																																										
Summe	2940	1470	1470		2640	1320	1320																																										

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Auf Seite 17/77 steht bezogen zur Hardtberganbindung:</p> <p>„Aus verkehrstechnischer Sicht ist es erforderlich, eine potenzielle zusätzliche Grundstücksanbindung auf diese Knotenpunktplanung abzustimmen. Im Bereich des Linksabbiegerstreifens sind Zu- und Ausfahrten nur als „Rechts-rein-rechts-raus“-Lösung möglich. Die bedeutet, eine Anfahrt kann nur aus Richtung ‚Königsteiner Kreisel‘ erfolgen, die Abfahrten nur in Richtung KVB-Klink (Ri. Süden). Empfehlenswert wäre daher, eine gebündelte Zu- / Ausfahrt möglichst abgerückt vom Knotenpunkt am nördlichen Planungsbereich und somit nördlich des Linksabbiegerstreifens. Die Bündelung auf eine Grundstückszufahrt stellt zudem einen erkennbaren und möglichst konfliktarmen Übergang am angrenzenden Geh- und Radweg dar.“</p> <p>Bitte erläutern Sie diesen Absatz, er ist nicht verständlich. Insbesondere ist nicht erklärlich, wie eine Rechts-rein-rechts-raus-Lösung mit einer Anfahrt aus Norden und einer Abfahrt nur nach Süden (links rein, links raus) kompatibel sein soll.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Derzeit wird auf der Sodener Straße (B 8) die Anbindung zum Baugebiet „Am Hardtberg“ zu einer signalisierten Einmündung mit Linksabbiegerstreifen ausgebaut. Eine Querung dieses Fahrstreifens wird gemäß der StVO nicht zulässig sein. Für den Fall, dass in Zukunft - abweichend von den derzeitigen Planungen- ergänzende Stellplätze an die Sodener Straße (B 8) angebunden werden, so kann dies im Bereich des Linksabbiegerstreifens nur in der Form „Rechts-rein-rechts-raus“ erfolgen. Ein Linksab- bzw. Linkseinbiegen wird hier wie beschrieben nicht zulässig sein. Da sich das Plangebiet westlich der B 8 befindet, bedeutet die „Rechts-rein-rechts-raus“-Lösung, dass nur aus Richtung Norden („Königsteiner Kreisel“) nach rechts abgebogen und in Richtung Süden (KVB-Klinik) recht eingebogen werden kann.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>5. Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV</p> <p>Im Bereich des KN 4 erscheint die Abzweigung der Bischof-Kaller-Straße als sehr schmal. Es wird immer wieder beobachtet, dass ausfahrende PKW über den Gehweg fahren, da einfahrende PKW einen zu großen Abstand vom Zaun der Grundschule halten. Damit werden die Fußgänger gefährdet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abzweigung der Bischof-Kaller-Straße am KP-4 weist im vorderen Abschnitt eine Fahrbahnbreite von rund 4,65m auf. Dies ist gemäß der bemessungsrelevanten „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) bei geringem Lkw-Verkehr, einer umsichtigen Fahrweise (<30km/h) sowie bei der mit rund 60m begrenzten Streckenlänge insgesamt als ausreichend zu bewerten. Der Gehweg weist im vorderen Abschnitt eine Breite von rund 1,35m auf. Dies ist gemäß der RAST 06 ausreichend für das Befahren bzw. Begehen von ‚Mobilitätsbehinderten‘ (u.a. Rollstuhlfahrer und blinde Personen mit Begleitperson) sowie von Personen mit Kinderwagen.</p> <p>Eine Umgestaltung der Bischof-Kaller-Straße (Stichweg) ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Sie kann unabhängig hiervon im Bedarfsfall überprüft, geplant und umgesetzt werden. Dies gilt auch für bauliche Einrichtungen (Poller etc.). Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im vorliegende Fall aufgrund der Prognose-Belastungen (rund 2.700 Kfz/24h, DTV) jedoch nicht empfehlenswert. Eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit wäre hingegen aufgrund der vorgenannten Grundlagen als zielführend zu bewerten.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Nach Ansicht der Verfasserin wird sich diese Konfliktsituation mit den zusätzlichen PKWs noch verschärfen. Es sollte daher etwas dagegen getan werden: Z.B. könnten am Rand des Gehwegs Poller aufgebaut werden.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Alternativ könnte auch die gesamte Stichstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden. Damit stünde den Fußgängern deutlich mehr Platz zur Verfügung. Aktuell ist es z.B. für eine betagte Person mit Begleitung sehr schwer, über diesen Gehweg zum Ärztezentrum zu gehen, da zwei Personen nicht/kaum nebeneinander auf dem Gehweg gehen können. Wenn gerade keine Fußgänger anwesend sind, würde auch der in die Stichstraße einfahrende Verkehr sich besser einfädeln können, insbesondere wenn er von Westen kommt: Hier kommt es häufig zu Wartezeiten, da die ausfahrenden PKW zu weit links in der Straßenmitte stehen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung</p>
<p>Im Bereich des KN 3 sollte geprüft werden, ob hier nicht auch der Verkehr des neuen Wohngebiets abfahren könnte. Es ist nicht verständlich, warum die Anwohner der Bischof-Kindermann-Straße 11 und 25, ohne Not den zusätzlichen Verkehr ertragen sollen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bischof-Kindermann-Straße ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Sie wird derzeit zwischen den Knotenpunkten KP-2 und KP-3 als Ringverbindung und überwiegend im Einbahnstraßensystem befahren. Dies stellt aus verkehrstechnischer Sicht eine sehr leistungsfähige und konfliktarme Verkehrssituation dar. Vor diesem Hintergrund wurde das bestehende System auch für die geplante Verkehrserschließung übernommen. Eine Veranlassung, das Verkehrskonzept zu verändern, ergibt sich auch nicht aus den Berechnungsergebnissen der Verkehrsuntersuchung. Diese zeigen für die Erschließung über die Bischof-Kindermann-Straße mindestens „befriedigende“, jedoch überwiegend „gute“ bis „sehr gute“ Verkehrsabläufe.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>FAUNISTISCHE POTENZIALBEWERTUNG</p> <p>Zwar wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, trotzdem sollte man schon die Entwicklungen im Gebiet beobachten und beurteilen, um daraus Verbesserungsmaßnahmen ableiten zu können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist zutreffend, dass, wie in der Stellungnahme ausgeführt wird, „davon auszugehen ist, dass das Gebiet in den vergangenen Jahren insgesamt ökologisch degeneriert ist“ (s. S. 21 der Stellungnahme) und sich die Fläche insgesamt in einem „ruinösen Zustand“ (s. S. 22 der Stellungnahme) befindet. Gerade deswegen liegen die meisten nachgewiesenen Brutreviere auch außerhalb oder am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Großteil des Baubereiches hat für Vögel und Fledermäuse bestenfalls die - artenschutzrechtlich nicht zwingend geschützte - Funktion als Jagdhabitat. Auch weitere Kartierungen würden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu anderen Erkenntnissen führen.</p> <p>Es ist von daher davon auszugehen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Herstellung der Grünflächen, der Dachbegrünung sowie der zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen und nach Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen die realistische Chance besteht, dass sich in diesem autofreien Quartier neue und vielfältige Lebensgemeinschaften ansiedeln werden und dauerhaft überstehen können.</p> <p>Die Abwägungsempfehlung gilt für die gesamten nachfolgenden Ausführungen zum Thema Faunistische Potenzialbewertung.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Durch das Urteil des EuGH (Urteil vom 04.03.2021 Rechtssachen C-473/19 und C-474/19) wird der Individualbezug der Vogelschutz- und der Habitat-RL verfestigt und ausgeweitet. Diese Ausweitung ist gleichzeitig eine Absage an die abwägende Populationsbetrachtung. Mögliche Konsequenzen sind inszu erwarten, die das BVerwG mit seinem Beschluss 9 B 25/17 eingeführt hat. Eine solche Unterscheidung ist mit diesem Verständnis von Art. 5 Vogelschutz-RL nicht zu vereinbaren. Auch die sogenannte „gute fachliche Praxis“, auf die insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft abgestellt wird, muss nach unserer Ansicht nunmehr auf den Prüfstand gestellt werden.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Es sei nicht lediglich auf einen schlechten Erhaltungszustand der Art abzustellen, vielmehr entfaltet die Schutzbestimmungen auch für solche Arten Wirkung, die bereits den angestrebten günstigen Erhaltungszustand erreicht haben. Das sei gerade auch vor dem Hintergrund logisch, dass sonst wieder eine Verschlechterung des Erhaltungszustands eintreten könnte, die einen verbesserten Schutz wieder nötig machen würde. Ein solches „Hin und Her“ könne nicht erwünscht sein.</p> <p>Diese vorausgeschickten Anmerkungen zum Vogelschutz lassen sich unserer Ansicht nach genauso auf jede andere geschützte Art übertragen, die im Plangebiet vorkommt.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>Insofern ist nach Ansicht des BUND eine reine Potenzialbetrachtung nicht ausreichend.</p> <p>Es ist nach unserer Einschätzung nicht ausgeschlossen, dass nicht gefundene, geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie z.B. Fledermausarten beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Arten. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>CEF-Maßnahmen und sonstige Maßnahmen</p> <p>Wir weisen auf die jüngste Rechtsprechung hin, die bei CEF-Maßnahmen festgestellt hat, dass der gebotene Schutz der gefährdeten Arten nicht durch die Maßnahme allein sichergestellt ist. Vielmehr muss die Wirksamkeit der geplanten Schutzmaßnahmen im Einzelfall auch geprüft und nachgewiesen werden. Die Planung muss diese Klarstellung der Rechtslage berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Artenschutzuntersuchung (<i>Ergebnisbericht zur faunistischen Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans S 3 in der Sodener Straße 3 in Königstein auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten. GPM, Stand 17.05.2021</i>) sind keine CEF-Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.</p> <p>Gutachterlich vorgeschlagene Artenschutzmaßnahmen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (<i>Textliche Festsetzungen A Ziff. 8.5. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</i>). Hierbei handelt es sich um keine vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen, sondern um Maßnahmen, die parallel zur Umsetzung des Vorhabens verlaufen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Der BUND fordert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Alle CEF-Maßnahmen sind in allen Bestandteilen des Bebauungsplanes als solche zu kennzeichnen (klare Benennung als CEF-Maßnahme). Sie müssen sowohl in der Plankarte, als auch in den Textfestsetzungen zuordnungssicher festgesetzt werden.	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>- Für die Nisthilfen ist auf jeden Fall noch festzulegen, wo sie angebracht werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Brutplätze der nachgewiesenen Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling und Star an den Gebäuden außerhalb der Gebietsgrenzen erhalten bleiben und auch die Zentren der Brutreviere westlich des Parkplatzes in den Hecken auf dem Nachbargrundstück liegen, besteht dem Grunde nach keine Verpflichtung, Nisthilfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für diese Vogelgruppe anzubringen.</p> <p>Ungeachtet dessen werden dennoch zur Förderung von im Gebiet vorkommenden Gebäudebrütern bereits 4 entsprechend geeignete Nistkästen festgesetzt (<i>siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</i>).</p> <p>Außer den Resten eines alten Meisennestes wurden in den insgesamt 9 untersuchten Baumhöhlen keine Hinweise auf Bruten europäischer Brutvögel festgestellt. Auch Spuren von oder Hinweise auf eine Nutzung dieser Baumhöhlen durch Fledermäuse konnten nicht gefunden werden. Die meisten dieser Baumhöhlen sind zu klein bzw. zu flach, um potenziell gut geeignete Bruthabitate für Vögel oder Sommerquartiere für Fledermäuse zu bilden. Auch hier wird im Bebauungsplan die Anbringung für jede potenziell entfallende Baumhöhle von je 2 geeigneten Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten an im Bebauungsplangebiet verbleibenden Bäumen oder in der näheren Umgebung vor Beginn der Baumaßnahme festgesetzt (<i>siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</i>).</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen unter A Ziff. 8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind somit ausreichend.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Über den Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung verbindlich geregelt. Die ökologische Baubegleitung schließt die Artenschutzmaßnahmen mit ein.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>- Es ist außerdem (meist mit einem städtebaulichen Vertrag) rechtlich abzusichern, wer für die Erstellung/Umsetzung der Maßnahme und wer in Zukunft für deren Pflege zuständig sein wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Über den Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung verbindlich geregelt. Die ökologische Baubegleitung schließt die Artenschutzmaßnahmen mit ein.</p> <p>Kontrollen zur Wartung von Nist- und Quartiershilfen und Artenschutzmaßnahmen erfolgen durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB).</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
	<p>- Die Stadt Königstein muss darstellen, wie sie gedenkt, die Durchführung der Maßnahmen zu kontrollieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Kontrollen zur Wartung von Nist- und Quartiershilfen und Artenschutzmaßnahmen erfolgen durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB).</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Vergleich der Entwicklung 2013 und 2021</p> <p>Zum Vergleich der Entwicklung im Gebiet hat die Verfasserin auch die Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung" vom 19.4.2013 von Dipl.-Biol. Dr. Horst Franz herangezogen.</p> <p>Ursprünglich waren die Flächen wesentlich wertvoller als im vorliegenden Artenbericht beschrieben. So heißt es bei Franz:</p> <p style="padding-left: 40px;">Das Plangebiet weist einen insgesamt großen Baumbestand mit zahlreichen mittel- und großkronigen Bäumen auf. [...]</p> <p style="padding-left: 40px;">Nach seiner Biotopstruktur besitzt das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Siedlungsflächen ein Potenzial als Nahrungshabitat für siedlungstypische Fledermausarten wie Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), Großer Abendsegler (Nyctalus noctula) oder Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus). [...]</p> <p>Die z.T. reich strukturierten Gehölzbestände sind Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate bieten ein hohes Potenzial für zahlreiche Vogelarten der Siedlungen, Siedlungsränder und Gärten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung" aus dem Jahre 2013 ist nicht für das vorliegende Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Für das Plangebiet gibt es Angaben zur Vogelfauna vom August/September 2004, die im Textteil zum Bebauungsplan-Entwurf vom Januar 2006 dargestellt sind. Danach wurden außerhalb der Brutzeit 21 Vogelarten im Gebiet beobachtet:

* Girlitz

Graufink (= Steinsperling; gemeint ist möglicherweise der Grünfink)

* Haussperling

* Hausrotschwanz

* Star

* Heckenbraunelle

* Kohlmeise

* Blaumeise

*? Buntspecht

Sumpfmehle

* Kleiber

Mönchsgrasmücke

* Gartengrasmücke

Weidenlaubsänger (Zilpzalp)

Fitislaubsänger

* Rotkehlchen

* Amsel

*? Turmfalke

* Rabenkrähe

* Türkentaube

* Ringeltaube

Die mit * gekennzeichneten Arten sind nach eigener Einschätzung als potenzielle Brutvogelarten für das Plangebiet einzustufen. Ein Fragezeichen verweist auf eine unsichere Zuordnung (geringeres Potenzial).

Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Bei der eigenen Begehung am 16.04.2013 wurden die Arten Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Zilpzalp, Bachstelze, Ringeltaube und Rabenkrähe beobachtet. Ein Turmfalke kreiste in größerer Höhe über dem Gebiet. Mehlschwalbennester wurden nicht vorgefunden; ein systematisches Absuchen sämtlicher Gebäude erfolgte allerdings nicht.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>Nach der aktuellen ökologischen Struktur des Gebietes kann die oben aufgeführte Auflistung der potenziellen Brutvogelarten aus dem Jahr 2004 um die folgenden Arten erweitert werden:</p> <p>Buchfink Grünfink Singdrossel Elster Bachstelze Gartenbaumläufer Sommergoldhähnchen Mehlschwalbe Mauersegler</p> <p>Real und kurzfristig zu erwartende Nutzungsänderungen betreffen das Flurstück 23/35, auf welchem ein als Kfz-Abstellplatz eines Autohauses genutzter Bereich baulich entwickelt wird unter Erhaltung eines etwa 700 m² großen Gehölzbestandes. [...]</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
	<p>(3) Bei der weiteren Überplanung der Flächen sollte der vorhandene hochwertige Gehölzbestand soweit wie möglich erhalten werden.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Die genannten „Angaben zur Vogelfauna vom August/September 2004“ liegen der Verfasserin leider nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass das Gebiet in den vergangenen Jahren insgesamt ökologisch degeneriert ist, sonst wären von ursprünglich 21 Vogelarten plus 9 potenzielle Vogelarten nicht mehr nur noch 16 Vogelarten bzw. 13 Brutvogelarten vorhanden. Es fehlen: Girlitz, Heckenbraunelle, Buntspecht, Sumpfmeise, Kleiber, Gartengrasrücke, Fitislaubsänger, Turmfalke, Türkentaube, sowie die potentiellen Vogelarten: Singdrossel, Bachstelze, Gartenbaumläufer, Sommergoldhähnchen, Mehlschwalbe, Mauersegler.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist zutreffend, dass, wie in der Stellungnahme ausgeführt wird, „davon auszugehen ist, dass das Gebiet in den vergangenen Jahren insgesamt ökologisch degeneriert ist“ (s. S. 21 der Stellungnahme) und sich die Fläche insgesamt in einem „ruinösen Zustand“ (s. S. 22 der Stellungnahme) befindet. Gerade deswegen liegen die meisten nachgewiesenen Brutreviere auch außerhalb oder am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Großteil des Baubereiches hat für Vögel und Fledermäuse bestenfalls die - artenschutzrechtlich nicht zwingend geschützte - Funktion als Jagdhabitat. Auch weitere Kartierungen würden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu anderen Erkenntnissen führen.</p> <p>Es ist von daher davon auszugehen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme und nach Herstellung der Grünflächen, der Dachbegrünung sowie der zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen und nach Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen die realistische Chance besteht, dass sich in diesem autofreien Quartier neue und vielfältige Lebensgemeinschaften ansiedeln werden und dauerhaft überstehen können.</p> <p>Die Abwägungsempfehlung gilt für die gesamten nachfolgenden Ausführungen zum Thema Faunistische Potenzialbewertung.</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen unter <i>Ziff. A 8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</i> sind somit ausreichend.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Unter diesen Voraussetzungen einfach nur 4 (!) Nistkästen anbringen zu wollen, ist daher nicht ausreichend. Es kann und muss mehr getan werden, um wenigstens einen Teil der verloren gegangenen Arten wieder anzusiedeln. Begrünte Dächer und begrünte Häuser bieten dafür gute Voraussetzungen, sie bieten letztlich mehr Grünflächen, als aktuell vorhanden sind.</p> <p>Entsprechende Vorschläge für die Textfestsetzungen finden sich unter A.8.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Es ist der Verfasserin bewusst, dass zu Anfang die Häuser noch recht kahl sein werden. Trotzdem sollte alles getan werden, um die Wiederansiedlung der Vogelarten und Fledermäuse zu unterstützen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

Es handelt sich hier um eine Wiederherstellung in Richtung vorherigen Zustand. Denn das, was aktuell da ist, ist ja nicht der Vergleichsmaßstab, kann es nicht sein, denn da ist ja aufgrund der langjährigen Nutzung als reine Parkplatzfläche (fast) nichts. Da die Häuser stark begrünt werden sollen, bieten sich viele Nistkästen geradezu an. Außerdem muss auch der Werdegang der Flächen berücksichtigt werden. Nebenstehend ein Bild von 12/2000 (Google Earth).



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die damaligen Rodungsarbeiten waren mit der oberen Naturschutzbehörde vom RP Darmstadt abgestimmt und begleitet. Wenn notwendige Ausgleichsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, hätte dies die obere Naturschutzbehörde verfügt, was nicht erfolgt ist.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Als die Stadt die Fläche verkauft hat, wurde nahezu die gesamte Fläche gerodet, ohne dass ein Ausgleich stattgefunden hätte. Es kann nicht sein, dass ein Autohändler die Fläche ruiniert und noch Gewinn damit macht. Auch wenn der aktuelle Bauherr nicht der Verursacher des ruinösen Zustands der Fläche ist, so hat doch Königstein als Eigentümerin die Verpflichtung, insoweit alles dafür zu tun, was möglich ist, um einen möglichst guten Allgemeinzustand wieder herzustellen.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
<p>SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ</p> <p>Im Schallgutachten wird das HdB nicht berücksichtigt. Alle Parkplätze des HdB werden berücksichtigt, allerdings ohne Nutzung durch das HdB. Hier ist das Gutachten nachzubessern, denn das HdB, insbesondere die Personen, die es besuchen und sich nach der Vorstellung draußen unterhalten oder während einem Seminar evtl. den Pavillon aufsuchen, insbesondere an Wochenenden, sollte/n entsprechend berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das HdB ist im Schallgutachten sachgerecht berücksichtigt. Sowohl Parkverkehre als auch die Nutzung des HdB sind über den Emissionsansatz berücksichtigt. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe zum HdB auch jetzt schon genehmigte Wohnbebauung. Das Gutachten ist nicht nachzubessern.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

GEOTECHNISCHER BERICHT

Übersicht über die Bohrungen:



Abkürzungen:

- RKS: Rammkernsondierung, Kleinbohrung, 6 cm
- DPH: Schwere Rammsondierung, 15 cm²
- BK: Kernbohrungen, 15 m tief

		Anordnung der Probenstellen nach Lageplan					
Ruhewasserstand Grundwasser/ Schichtwasser (NormalHohenNull)	DPH1	RKS2 2,75 m (368,77 m) 366,02 m	DPH3 5,83 m (368,81 m) 362,98 m	RKS4	DPH5	RKS6	DPH7
	BK8	DPH9	RKS10	DPH11	RKS12	RKS13	
		DPH14 RKS14	BK15	DPH16/RKS16 2 m (368,67 m) 366,67 m	BK17	RKS18/DPH18 2,45 m (369,4 m) 366,95 m	

Bezüglich der BK 17 stellt das Gutachten die Frage nach einem möglichen „Nivellement????“.

Bezogen auf die Grund-/Schichtwasserspiegel scheint das Grundwasser/Schichtwasser in Richtung DPH3 abzulaufen. Berücksichtigt man dazu die Erkenntnisse aus den Bohrungen, so scheint durchaus eine Wasserdurchlässigkeit bei etwa 2-6 m gegeben zu sein, mithin eine Versickerungsfähigkeit möglich.

Entsprechend empfiehlt das Gutachten auch eine weiße Wasser aus WU-Beton (wasserdichter Beton) mit zusätzlicher Abdichtung von Fugen usw.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des BUND bezieht sich auf eine in der Anlage 2 bei der Bohrung BK17 versehentlich belassene Kommentierung aus dem Arbeitsprozess. Diese kann ignoriert werden und ist für das weitere Verfahren nicht relevant.

Die Meinung wird geteilt, dass gerade vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Klimawandels eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung anzustreben ist und eine Versickerung spielt hierbei eine eminente Rolle.

Der Baugrund ist ausgesprochen heterogen und hat in den genannten 2-6 m immer wieder unregelmäßig eingebettete Schlufflagen, die definitiv außerhalb des gestatteten Durchlässigkeitsspektrums liegen. Auch wo der Phyllit zu Sand und Kies zerfallen ist, liegen noch rund 20 % Feinkornanteil vor, was geringe Durchlässigkeiten außerhalb des Anwendungsbereichs bedingt. Derart geringe Durchlässigkeiten rufen sehr lange Einstaudauern in Mulden, Rigolen etc. hervor, was seitens der Wasserbehörden immer kritisch wegen möglicher Mikrobebildung gesehen wird. Da das Bau Feld im Wasserschutzgebiet liegt, ist dies umso mehr zu berücksichtigen. Der Empfehlung zu einer weißen Wanne wird nicht gefolgt, da sie gerade ein Beleg für fehlende Versickerungsfähigkeit ist. Nur dort, wo Sickerwässer wegen großer Durchlässigkeiten drucklos versickern können, können Untergeschosse ohne Abdichtung gegen drückendes Wasser versehen werden. Dies ist hier nicht der Fall.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Insofern überrascht die Erkenntnis aus dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das eine Versickerungsfähigkeit des Regenwassers verneint. Möglicherweise ist dies auf den Umstand zurückzuführen, dass durch die Nutzung des Platzes als Parkplatz die oberste Bodenschicht derart verdichtet ist, dass das meiste Wasser tatsächlich oberirdisch durch die drei genannten Siele in den Mischwasserkanal abläuft.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Versickerung des gesamten Regenwassers ist laut geotechnischer Stellungnahme nicht möglich. Eine Versickerung in geringem Maße wird auf allen nicht überbauten Flächen stattfinden und in Teilbereichen mittels Drainageleitung einer Zisterne zugeführt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Parameter</th> <th style="width: 15%;">Werte</th> <th style="width: 15%;">BK17 Gesteins- probe 1</th> <th style="width: 15%;">RKS 2+4 Mischprobe 1</th> <th style="width: 15%;">RKS 10+12 Mischprobe 2</th> <th style="width: 15%;">RKS 13+16 Mischprobe 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PAK</td> <td>0,2 µg/l¹ 3 mg/kg TS²</td> <td>12,3 mg/kg</td> <td><Bestimmungsgrenze</td> <td>6,65 mg/kg</td> <td>0,64 mg/kg</td> </tr> <tr> <td>MKW C10-C40</td> <td>200 µg/l⁹</td> <td>150 mg/kg</td> <td>82 mg/kg</td> <td><40</td> <td>80 mg/kg</td> </tr> </tbody> </table> <p>Im Gutachten werden PAK und MKW erwähnt. Beide Verunreinigungen werden durch die Bauarbeiten beseitigt. Trotzdem möchte der BUND gerne wissen, woher die Verunreinigungen stammen? Da die Verunreinigungen an der BK17 sowohl für PAK als auch für MKW am höchsten sind und ansonsten eine ungefähre radialsymmetrische Verteilung rund um BK 17 vermuten lassen, so drängt sich der Verdacht auf, dass in diesem Bereich Autoreparaturen (z.B. Ölwechsel) durchgeführt wurden. Diese können die erhöhten Gehalte an MKW erklären. Die erhöhten Werte an PAK könnten auf eine ehemalige Befestigung der Fläche(n) mit Teer zurückzuführen sein.</p>	Parameter	Werte	BK17 Gesteins- probe 1	RKS 2+4 Mischprobe 1	RKS 10+12 Mischprobe 2	RKS 13+16 Mischprobe 3	PAK	0,2 µg/l ¹ 3 mg/kg TS ²	12,3 mg/kg	<Bestimmungsgrenze	6,65 mg/kg	0,64 mg/kg	MKW C10-C40	200 µg/l ⁹	150 mg/kg	82 mg/kg	<40	80 mg/kg	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Verunreinigungen - die übrigens im üblichen Spektrum innerstädtischen Schadstoffinventars liegen (max. Z2) - wie richtigerweise erwähnt beseitigt werden, ist dieses vorgetragene Interesse für das gegenständliche Verfahren nicht von Belang.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
Parameter	Werte	BK17 Gesteins- probe 1	RKS 2+4 Mischprobe 1	RKS 10+12 Mischprobe 2	RKS 13+16 Mischprobe 3														
PAK	0,2 µg/l ¹ 3 mg/kg TS ²	12,3 mg/kg	<Bestimmungsgrenze	6,65 mg/kg	0,64 mg/kg														
MKW C10-C40	200 µg/l ⁹	150 mg/kg	82 mg/kg	<40	80 mg/kg														

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Der BUND bittet deshalb darum, mit Hilfe alter Karten, Pläne, Fotos nachzurecherchieren, ob hier eher die Ostpriesterhilfe (Reparatur der LKW) oder das Autohaus (Ölwechsel) als Verursacher angenommen werden kann. Da nicht an allen Stellen Proben genommen wurden und außerdem Mischproben erstellt wurden, kann es je nach den Ergebnissen der Recherche erforderlich sein, weitere Proben zu nehmen. Wenn sich z.B. auf einer Fläche, die einer beprobten oder unbeprobten Stelle entspricht, eine Reparaturwerkstatt der Ostpriesterhilfe befunden hat, so könnten an diesen Stellen unter Umständen auch noch LHKW (vermutlich in geringem Ausmaß) zu finden sein.</p> <p>Da eine einfache organoleptische Beurteilung bei LHKW nicht ausreicht (die Gefährlichkeit beginnt unterhalb der Geruchsschwelle), empfiehlt der BUND, an solchen Stellen während des Aushubs vorsorglich Proben zu nehmen, falls sich Grund- oder Schichtenwasser zeigt.</p>	<p><u>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</u></p> <p>Die Analytik an Mischproben ist Stand der Technik, da eine mittlere Belastung von Aushubchargen ermittelt werden muss. Richtig ist, dass nur die Anzahl an Analysen für eine umfängliche Beurteilung nicht ausreichend ist, da im umwelt-/abfalltechnischen Sinne nur eine orientierende Erkundung vorgenommen wurde. Es werden daher ohnehin noch Rasterbeprobungen mit laborchemischen Deklarationsanalysen zur Festlegung der Entsorgungswege des Aushubs erforderlich.</p> <p>Dies muss wegen der bei den Deponien geltenden Fristen mit kurzem Vorlauf vor der Ausführung der Entsorgung vor-genommen werden. Dass LHKW im umwelt- oder arbeitsschutztechnischen Umfang ausgasen, wird angesichts der verstrichenen Zeit als unwahrscheinlich eingestuft. Eine rezente Belastung des Grundwassers kann nicht ausgeschlossen werden, eine gegenwärtige wird jedoch als absolut unrealistisch betrachtet.</p> <p>Um dies hier auch für Dritte nachprüfbar zu bestätigen und den Verdacht endgültig auszuräumen, empfehlen wir eine Bodenluftmessung auf LHKW und BTEX.</p> <p>Die Bodenluftmessung wird vor Baubeginn durchgeführt. Die Umsetzung wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet und gesichert.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>KONZEPT REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG</p> <p>Vorausschickend wird festgestellt, 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. Das betrifft in diesem Fall das Grundwasser. Ein Entzug einer bedeutenden Menge Trinkwasser (aus dem Grundwasser) zur Nutzung als Brauchwasser, obwohl Regenwasser als Brauchwasser zur Verfügung stünde, ist eindeutig eine Verschlechterung des Grundwasserzustands.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>Eine Versickerung des gesamten Regenwassers ist laut geotechnischer Stellungnahme nicht möglich. (Seite 4/5)</p> <p>Diese Erkenntnis überrascht. Möglicherweise ist sie auf den Umstand zurückzuführen, dass durch die Nutzung des Platzes als Parkplatz die oberste Bodenschicht derart verdichtet ist, dass das meiste Wasser tatsächlich oberirdisch durch die drei genannten Siele in den Mischwasserkanal abläuft. Jedenfalls lässt sie sich mit dem Geotechnischen Bericht nicht begründen: Eine vom Geotechnischen Bericht empfohlene „Weiße Wanne“ als Schutz vor Grundwasser/Schichtwasser im Tiefenbereich von 2-6 m lässt eine angeblich fehlende Versickerungsfähigkeit als logische Schlussfolgerung nicht zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Baugrund ist ausgesprochen heterogen und hat in den genannten 2-6 m immer wieder unregelmäßig eingebettete Schlufflagen, die definitiv außerhalb des gestatteten Durchlässigkeitsspektrums liegen. Auch wo der Phyllit zu Sand und Kies zerfallen ist, liegen noch rund 20 % Feinkornanteil vor, was geringe Durchlässigkeiten außerhalb des Anwendungsbereichs bedingt. Derart geringe Durchlässigkeiten rufen sehr lange Einstaudauern in Mulden, Rigolen etc. hervor, was seitens der Wasserbehörden immer kritisch wegen möglicher Mikrobenbildung gesehen wird. Da das Baufeld im Wasserschutzgebiet liegt, ist dies umso mehr zu berücksichtigen. Eine weiße Wanne wird nicht empfohlen, da sie gerade ein Beleg für fehlende Versickerungsfähigkeit ist. Nur dort, wo Sickerwässer wegen großer Durchlässigkeiten drucklos versickern können, können Untergeschosse ohne Abdichtung gegen drückendes Wasser versehen werden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Da das Regenwasser angeblich auf dem Grundstück nicht versickern kann, soll mit Ausnahme einer Zisterne das gesamte Regenwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Damit wird der gesamte Oberflächenabfluss geregelt, ein Teil des Regenwassers wird über die Retentionsflächen (ca. 10.000 m² - 7.000 m² = 3.000 m²) verdunsten können, aber der allermeiste Teil das Regenwasser der gesamten Dachflächen (rund 7.000 m²) soll praktisch ungenutzt in den Kanal eingeleitet werden.</p> <p>Im Gegenzug wird das Grundwasser belastet, denn es wird genau diese Menge, bzw. die Menge, die die Bewohner als Bruchwasser nutzen, dem Grundwasser als Trinkwasser entnommen.</p> <p>Ohne Brauchwassernutzung wird das Ziel unter Berücksichtigung der WRRL also nicht erreicht.</p> <p>Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird deshalb als völlig unzureichend und auch fehlerhaft abgelehnt. Laut Bericht ist das Ziel der Regenwasserbewirtschaftung, mit zu ergreifenden Maßnahmen das Gleichgewicht zwischen Grundwasserneubildung, Verdunstung und Oberflächenabfluss herzustellen. Der Bericht berücksichtigt allerdings die WRRL nicht und den Geotechnischen Bericht nichtausreichend.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen fließen in das vorgesehene Regenwasserbewirtschaftungskonzept bei der Umsetzung wie folgt mit ein:</p> <p>Das komplette anfallende Regenwasser aller Dachflächen und versiegelten Flächen wird über Regenwasserfallleitungen, Regenwasserbodenabläufe, Regenfallrohr und Regenwassergrundleitungen gesammelt und in die Zisternen und Regenrückhaltebecken geführt. Das gesammelte Regenwasser wird zur Brauchwassernutzung der Außenbewässerung Grünanlagen, der Außenzapfstellen der Mieter sowie der Toilettenspülungen dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das anfallende Regenwasser auf der Tiefgaragendecke wird zur Versickerung und zur Verdunstung genutzt.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Außerdem vermisst der BUND eine Betrachtung der Auswirkungen von Starkregenereignissen auf die geplante Tiefgarage. Es muss sichergestellt werden, dass auch bei einem Starkregenereignis von mehr als 150 l/m² ein Abfließen des oberirdischen Regenwassers aus dem Quartiersplatz in die obere Tiefgaragenzufahrt bzw. entsprechend bei der unteren Tiefgaragenein- und ausfahrt nicht möglich ist. 150 l/m² entsprechen einer Wasserhöhe von 150 mm bzw. 15 cm. Der BUND empfiehlt hier vorsorglich ein Starkregenereignis von 250 l/m², entsprechend 25 cm, anzunehmen. Alternativ kann auch eine Entwässerung mittels Pumpen, inkl. Notstromversorgung (Akkus) vorgesehen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen fließen in das vorgesehene Regenwasserbewirtschaftungskonzept bei der Umsetzung wie folgt mit ein:</p> <p>Zur zusätzlichen Ableitung von anfallenden Regenwasser bei Starkregenereignissen werden auf den befestigten Flächen der Tiefgaragendecke punktuell Bodeneinläufe bzw. Einlaufrinnen montiert und an das Regenwassergrundleitungssystem angeschlossen. Die zusätzlichen Regenspenden (Starkregenereignisse) werden in die Zisternen geleitet und beim Extremfall wird der Überlauf der Zisternen rückstausicher an den städtische Mischwasserkanalsystem angebunden.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>ANMERKUNG ZUR KLIMAANLAGE DES SUPERMARKTES</p> <p>In den Planungen wird auf die Geräuschemission einer Kühlanlage auf der Rückseite, der Südseite des Supermarktes Bezug genommen. Soll diese Anlage nur zur Kühlung genutzt werden, so wäre sie auf der Nordseite sinnvoller untergebracht. Sie kann ja ansprechend verkleidet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,</p> <p>Konkrete Planungen für eine Kühlanlage bzw. Klimaanlage liegen noch nicht vor.</p> <p>Im Rahmen des Schallimmissions Gutachten wurden Annahmen zum Vorhandensein einer Klimaanlage des Supermarktes mit aufgenommen. Durch die Betrachtung einer fiktiven Klimaanlageplanung kann nachgewiesen werden, dass diesbezüglich schallschutzbezogene Konflikte im Plangebiet grundsätzlich gelöst werden können. Mit Vorlage eines durchgeplanten und konkreten Nutzungs-/Betriebskonzepts (wie z.B. zum Standort und Nutzungszeiten) muss der Schallschutznachweis erneut geführt werden.</p> <p>Die Einhaltung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Anforderungen (zum Beispiel zu Geräuschen) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>Es erschließt sich nicht, warum in Zeiten des Klimawandels Häuser gewärmt und Supermärkte separat gekühlt werden müssen. Der BUND fordert, dass die Abwärme der Kühlanlage zur Warmwasserbereitung oder zur Heizung des Gebäude 4 und/oder benachbarter Häuser genutzt wird. Bitte nehmen Sie eine entsprechende Textfestsetzung auf oder regeln das anderweitig, evtl. über den Durchführungsvertrag/städtebaulichen Vertrag. Eventuell kann es ja auch für das gemischt genutzte Gebäude 5 sinnvoll sein, für die Büroräume eine Klimaanlage vorzuhalten eine Wärmepumpe erfüllt diese Vorgabe, sie kann im Sommer kühlen und im Winter heizen. Der dafür notwendige Strom wird über die Photovoltaikanlage erzeugt.</p>	<p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

Stadt Königstein im Taunus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Ohne Anregungen

Entwurf

Stand: 22.11.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

1. Naturpark Taunus, 05.10.2021
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 05.10.2021
3. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 06.10.2021
4. Wasserbeschaffungsverband Taunus, 07.10.2021
5. Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis, 08.10.2021
6. Deutsche Flugsicherung, 22.10.2021
7. HWK Rhein-Main, 25.10.2021
8. IHK Frankfurt am Main, 25.10.2021
9. Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss, 28.10.2021
10. Deutscher Wetterdienst (DWD), 01.11.2021
11. Amt für Bodenmanagement Limburg, 05.11.2021

1.	Naturpark Taunus, 05.10.2021	
	<p>vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Königstein für den Bebauungsplan "Ehemaliger Sportplatz BNS".</p> <p>Weder der Naturpark Taunus noch der Taunus Wanderklub sind von den Planungen beeinträchtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 05.10.2021	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
3.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 06.10.2021	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Ihre Anfrage vom 30.09.2021 an den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen zum o.g. Bauleitplanverfahren der Stadt Königstein i.T. Gemarkung Königstein teile ich Ihnen mit, dass keine Belange hinsichtlich öffentlicher Bauten des Landes Hessen berührt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
4.	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis, 08.10.2021	
	<p>bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 30.09.2021 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
5.	Wasserbeschaffungsverband Taunus, 07.10.2021	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>grundsätzlich 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>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
6.	Deutsche Flugsicherung, 22.10.2021	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

	<p>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.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
7.	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 25.10.2021	
	<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
8.	IHK Frankfurt am Main, 25.10.2021	
	<p>zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
9.	Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss, 28.10.2021	
	<p>seitens des Main-Taunus-Kreises bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Es sind keine Belange des MTK betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
10.	Deutscher Wetterdienst (DWD), 01.11.2021	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

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

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung - Entwurf

<p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“ der Stadt Königstein im Taunus.</p> <p>Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen, Im Auftrag</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine Bedenken seitens des DWD geäußert. Die Möglichkeit zur Erstellung klimatologischer Gutachten durch den DWD wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>
<p>11. Amt für Bodenmanagement Limburg, 05.11.2021</p>	
<p>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.</p> <p>Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.</p>