

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom

Drucksachen-Nr.: /2021

Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – 1. Änderung

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

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

Bürger 1

Schreiben vom 04. März 2021
Eingegangen am 08. März 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass bei der neuen Katastereinmessung Garage und Gebäudevorsprung für die Baufenster übernommen wurden. Allerdings wurde der Balkon nicht eingemessen und befindet sich nach wie vor außerhalb des Baufensters. Es wird darum gebeten, das Baufenster so anzupassen, dass auch der Balkon innerhalb des Baufensters liegt.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird für die Festsetzung des Baufensters eine Gebäudekubatur gemäß dem letzten genehmigten Stand in den in der Verwaltung vorliegenden Hausakten bzw. des neuesten Katasterstandes angenommen.

E; 08.03.21
S.Sf
Rn

EINSCHEREIBEN
Frau Kupfer
Fachbereich IV
Fachdienst Planen
Stadt Königstein
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

4. März 2021

Einwendung zu K73.1

Sehr geehrte Frau Kupfer,

wir beziehen uns auf das heute zwischen Ihnen und Peter Finkbeiner geführte Telefonat. Im Einzelnen:

In der Begründung zur Änderung Stand 09.11.2020 sind auf Seite 5 unter 4. die durch Katasterdifferenz nicht eingemessenen Gebäudeteile rot gekennzeichnet. Davon **betroffen** ist auch unsere o.g. Liegenschaft mit folgenden Gebäudeteilen: Garage, seitlicher Vorsprung und Balkon.

Bei der Festlegung der Baufenster sind dann auch die Garage und der seitliche Vorsprung neu verzeichnet worden, nicht aber unser Balkon (zur Info: Dieser wurde nicht nachträglich angebracht), der zumindest nach der uns vorliegenden Nutzungsschablone nicht im Baufenster liegen würde.

Wir bitten Sie, im Rahmen der Änderung auch für unsere Liegenschaft die überbaubaren Flächen so festzulegen, dass sie sich am vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet orientieren und sich unser Balkon analog zu den anderen Gebäuden im Baufenster befindet.

Mit freundlichen Grüßen

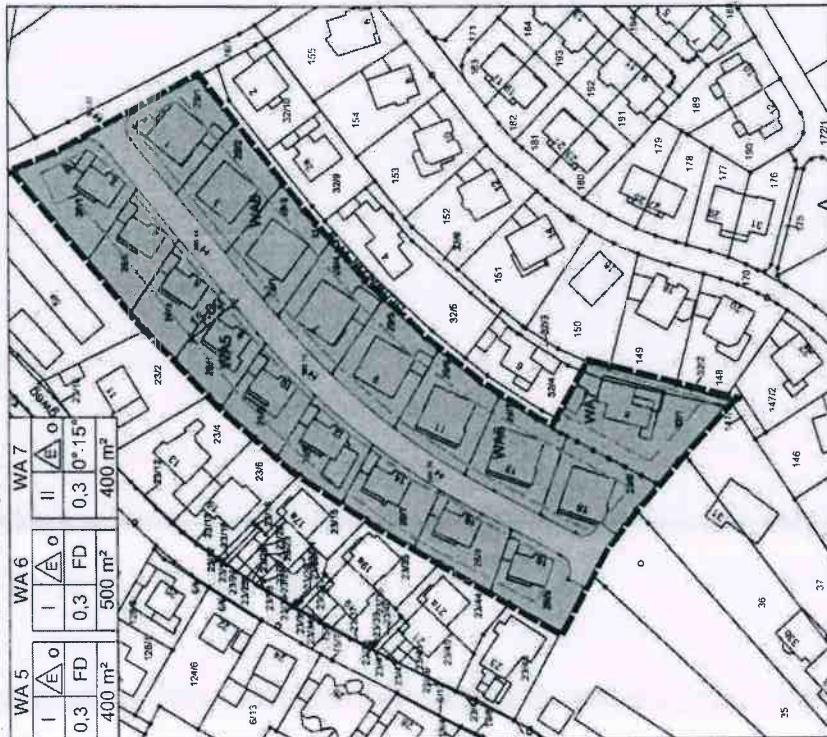
Anlagen

1. Seite 5: Durch Katasterdifferenz nicht eingemessene Gebäudeteile
2. A Nutzungsschablonen und Legende

4. Durch Katasterdifferenz nicht eingemessene Gebäudeteile



K73.1 - Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg 1. Änderung



WA 5		WA 6		WA 7	
I	△/E/0	I	△/E/0	II	△/E/0
0,3	400 m ²	0,3	500 m ²	0,3	400 m ²
FD		FD		FD	

PLANZEICHEN

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. II

z.B. WA 6

z.B. 200 m²

Für das Teilgebiet WA 7 wird eine max. Gebäudehöhe von 9,00 m (bei geneigtem Dach) und von 8,00 m (bei Flachdach) festgesetzt. Sie wird in allen Teilbereichen gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldockels der jeweiligen Erschließungsstraße.

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

FD nur Flachdächer zulässig

Baugrenze



Für das Teilgebiet WA 7 sind zudem Zeildächer, Pultdächer und Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

06 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenkoten Kanaldockel in m ü. NN

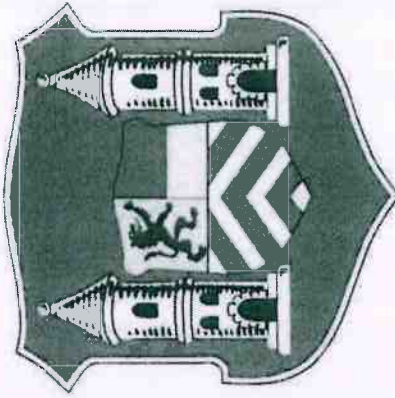


A NUTZUNGSSCHABLONEN und LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ZAHL DER VOLL-BAUWEISE
GESCHOSSE
GRUND-
FLÄCHENZAHL
MIND. GRUNDSTÜCKSGRÖÖE
DACHFORM

Die Textfestsetzungen werden nach Satzungsbeschluss an die Planzeichnung montiert.

Stadt Königstein im Taunus



Bebauungsplan K73.1 "Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg" 1. Änderung

Bearbeiter: ta | 16.10.2020

Maßstab 1:1000

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

Bürger 2

Schreiben vom 01. April 2021
Eingegangen am 06. April 2021
sowie vorab per Mail am 01. April 2021
sowie Schreiben vom 30.11.2020

In dem Schreiben wird folgendes dargelegt:

1. Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenbestimmung:
 - a) Es wird dargelegt, dass die derzeitige Höhenfestsetzung mit dem Bezug zum „nächstgelegenen Kanaldeckel“ zu unbestimmt sei. Hier fehlt der Gegenbezug auf dem Baugrundstück, sodass nicht eindeutig ist, ob die Entfernung zu den Kanaldeckeln beispielsweise zu einer Grundstücksecke oder zur Grundstücksmitte zu messen ist. Damit sei unklar, wie der nächstgelegene Kanaldeckel zu bestimmen ist, welcher als Höhenbezugspunkt dient. Es existieren im Plangebiet mehrere Kanaldeckel im Straßenbereich.
 - b) Die in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkthöhen seien nicht eindeutig. So wird der Kanaldeckel im Bereich vor der Friedrich-Bender-Straße 6 im Bebauungsplan mit einer Höhe von 365,44 m über NN angegeben. Eine Vermessung des Büros Wittig und Kirchner ergab eine Höhe von 365,45 m über NN (Planzeichnung vom 28.03.2019). Daher wird unterstellt, dass andere Höhenangaben unzutreffend sind.
 - c) Es wird eine neue Formulierung der Textfestsetzung zur Höhe vorgeschlagen. Grundlage soll dabei die mittlere Höhe der Erschließungsstraße über alle Kanaldeckel sein, welche auf die Grundstücksmitte bezogen werden soll.
2. Grenzabstände: Es wird darauf hingewiesen, dass im Planentwurf offene Bauweise festgesetzt werden soll. Allerdings zeichnet sich die in den 1960er Jahren durch einen Projektentwickler errichtete Bestandsbebauung dadurch aus, dass in den untersten Geschossen Vorratsräume als Grenzbebauung errichtet wurden und durch die verketteten Räume im Kellergeschoss eine geschlossene Bebauung entsteht. Daher wird die Festsetzung der geschlossenen Bebauung gefordert.
3. Es wird gefordert, die maximale Höhe für Gebäude im Bereich WA5 auf 3,60 m zu erhöhen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die derzeitige Höhenfestsetzung ist nicht eindeutig. Es wird der Höhenfestsetzungsbezug wie folgt geändert bzw. ergänzt:

*Sie [die Höhe] wird gemessen vom dem Baugrundstück nächstgelegenen angegebenen Höhenbezugspunkt auf der festgesetzten Straßenfläche in der Planzeichnung.
Die Entfernung zur Bestimmung des nächstgelegenen angegebenen Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung wird gemessen vom Mittelpunkt der Grenzlinie zwischen Straßenparzelle*

und Baugrundstück (Straßengrenze des Baugrundstücks) zum Höhenbezugspunkt. Unterbrechungen der Straßengrenze eines Baugrundstücks durch eingefügte fremde Grundstücksflächen sind für die Bestimmung des Mittelpunkts der Straßengrenzlinie nicht zu berücksichtigen.

Die Legende der Planzeichnung wird angepasst. Das Wort „Kanaldeckel“ in der letzten Zeile unter 15 „Sonstige Planzeichen“ wird durch „Höhenbezugspunkt“ ersetzt.

Das Kapitel 3.2 in der Begründung zum Bebauungsplan K73 wird für die relevanten Bereiche WA5, WA6 und WA7 übernommen und dahingehend geändert, dass das Wort „Kanaldeckel“ durch „Höhenbezugspunkt“ ersetzt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebene Vermessung des Büros Wittig + Kirchner der Stellungnahme nicht beigefügt wurde.

Zu 2.

Der Anregung der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird nicht gefolgt. Eine einfache Festsetzung einer geschlossenen Bauweise würde auch oberirdisch sichtbar eine geschlossene Bauweise ohne Grenzabstände ermöglichen. Dies steht der städtebaulichen Wirkung der Bestandsbebauung als Quartier mit Einzelhäusern entgegen.

Zum Umgang mit der Bestandsbebauung wird dennoch eine abweichende Bauweise festgesetzt:

a – abweichende Bauweise: *die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind unzulässig. Die Länge der Gebäude darf maximal 25 m betragen.*

Für Gebäude, welche vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet wurden und einen in den Hang eingegrabenen, von der Straße nicht sichtbaren Raum im untersten Geschoss ohne Grenzabstand zur Nachbargrenze aufweisen, gilt in Bezug auf den Grenzabstand für das unterste Geschoss Bestandsschutz: Ein vom Straßenraum nicht sichtbares Angrenzen vorhandener unterirdischer oder eingegrabener vorhandener Räume ist im vorhandenen Ausmaß zulässig, sofern diese Räume als untergeordnete Lager- oder Vorratsräume genutzt werden und nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Oberirdische Geschosse und Vollgeschosse müssen immer einen seitlichen Grenzabstand aufweisen.

Zu 3.:

Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund aktueller ökologischer und energetischer Anforderungen wird die maximale Höhe für den Bereich WA5 auf 3,60 m festgesetzt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

[REDACTED]

Stadt Königstein

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

DATUM
1. April 2021

Stellungnahme zu Änderungen zum Bebauungsplan K73 / K73.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Liegenschaft Friedrich-Bender-Str. 4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplan K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – K73.1 aufzustellen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, welche die Akzeptanz der Planung allgemein, insbesondere aber auch für Planbetroffene, zu fördern bezweckt und dem Einzelnen die Möglichkeit bieten soll, die Interessen und Rechte in den Entscheidungsprozess einer Bauleitplanung einzubringen, nehme ich als unmittelbar betroffener Bürger hiermit frist- und formgemäß wie folgt Stellung und äußere folgende Bedenken und Anregungen:

Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenbestimmung

1) Unbestimmtheit und inhaltliche Fehler

Der vorliegende Bebauungsplan K73 und deren vorgeschlagene Änderung K73.1 sind unbestimmt und machen unter anderem keine Vorgaben, wie der nächstgelegene Kanaldeckel als Bezugspunkt ermittelt werden soll. So stehen in der Friedrich-Bender-Straße für insgesamt neun Grundstücke an der Nord-West-Seite nur insgesamt vier Kanaldeckel als Höhenbezug zur Verfügung.

Dieser Umstand würde am Beispiel der Friedrich-Bender-Straße 8 dazu führen, dass der Bezug zum nächsten Kanaldeckel unklar ist und damit die Gebäudehöhe zugunsten des höhergelegenen Kanaldeckels wählbar wäre. Folglich würde sich die Frage stellen, welcher Bezugspunkt zur Ermittlung Geltung erhalten soll; von der Grundstücksmitte aus gemessen oder wahlweise von einer Grundstücksecke aus? Somit ist weder die gewünschte, einheitliche Höhenstaffelung möglich noch eine einheitliche Definition des nächstgelegenen Kanaldeckels gewährleistet. Darüber hinaus ist ersichtlich, dass die Angaben zur Kanaldeckelhöhe nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben sind. Beispielsweise wird im Bereich Friedrich-Bender-Str. 4 die Kanaldeckelhöhe im Bebauungsplan wie folgt angegeben: + 365,44 m ü. N.N.

Im Vermessungsplan des Vermessungsingenieure Wittig + Kirchner mit Stand vom

[REDACTED]

28.03.2019 beträgt dieser Wert jedoch: + 365,45 m ü. N.N.

Aufgrund der Vermessungsdiskrepanz, und im **Vermessungswesen** gilt jede noch so kleine **Abweichung** als erheblich, ist berechtigterweise zu vermuten, dass weitere Höhenangaben unzutreffend sind.

2) Rechtsgrundsätze

Bebauungspläne müssen hinreichend bestimmt sein.

Eine Höhenfestsetzung muss auf feststehende Bezugspunkte abstellen. Die Festsetzungen eines Bauungsplans müssen den Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit **entsprechen** (BVerwG 16.2.1973-IV-C-66.69, BVerw-GE 42, 5).

Um diesem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung zwar auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bauungsplans abstellen, wenn dessen Höhe durch einen außerhalb des Gebäudes gelegenen oder sonst fixen Bezugspunkt bestimmt wird (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.09.2018 - 7 D 38/16; Bestätigung Senatsurteil vom 27.11.2019 - 1 KN 20/17 -, IBRRS 2019, 4215; BauGB § 10; BauNVO § 18 Abs. 1).

Das hierbei im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des **Einzelfalls**, **insbesondere** den örtlichen Verhältnissen, ab und damit vorliegend nach dem Willen des Satzungsgebers bzw. der Stadt von der Positionierung der Kanaldeckel.

Eine solche Festsetzung genügt jedoch aufgrund vorgenannter Bedenken nicht dem Bestimmtheitsgebot. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet folglich die Unwirksamkeit der Festsetzung (siehe IBRRS 2020, 0373 m.w.N.).

3) Bezugspunktbestimmung und Anregung

Aus den genannten Gründen halte ich es für dringend erforderlich, den Bezugspunkt genau und **unmissverständlich** zu definieren, um eine einheitliche und faire **Regelung** für alle Grundstücke zu gewährleisten.

Für den **Höhenbezug** eignet sich z.B. die mittlere Höhe der **Erschließungsstraße**; gemessen über die Höhe aller Kanaldeckel. Diese Höhe kann von einem **Vermessungsingenieur** hinreichend bestimmt werden.

Daher **unterbreiten** ich folgende Anregung:

Auszug aus dem B-Plan K73 Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg:

„5. Höhe der baulichen Anlagen §9 (1) Nr. 16 BauGB: Die Höhe der baulichen Anlage **beträgt** in den Bereichen maximal ... WA 5 3,5 m ...“

Bisherige Formulierung:

„Die wird **gemessen** von der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels auf der jeweiligen **Erschließungsstraße**.“

Neue Formulierung:

„Die wird gemessen von der mittleren Höhe der **Erschließungsstraße**, bezogen auf die **jeweilige** Grundstücksmitte.“

Bebauungshöhe und Grenzabstände

1) Plangebietsmerkmale und Grenzabstände

Die nähere **Umgebung** des Plangebiets zeichnet sich durch Gebäude in der geschlossenen Bauweise aus mit regelmäßig ohne seitlichen Abstand. Diese Bauweise stellt die zu **berücksichtigende** Vorbildbebauung dar.

Diese Grenzbebauung ist nahezu auf jedem Grundstück der Friedrich-Bender-Straße **vorhanden**. Im Bestand zur Friedrich-Bender-Straße 2 gibt es entsprechend eine Grenzbebauung mit einer Länge von ca. 6,00 m, im EG als Garage und im UG als Keller- und

Vorratsräume. Bedingt durch die herrschende Hanglage wäre eine Grenzbebauung ohne Unterkonstruktion, z.B. durch einen Keller- oder Vorratsraum, nicht möglich. Die Bestandbebauung ist damit jeweils an der Grenze zum **Nachbargrundstück**. Der Bebauungsplan sollte eine Bebauung ohne das Erfordernis einer **Nachbarzustimmung** vorsehen. Diese bestehende Über- und Unterbebauung entlang der Grundstücksgrenze muss durch den neuen Bebauungsplan **sichergestellt** werden, sodass die dargestellten gebietstypischen Merkmale für eine Neubebauung Geltung erhalten werden können.

2) **Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe**

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gebäudeplanung aus den Jahren 1963/1964 ist ferner von einer maximalen Gebäudehöhe von +369,10 m u. N. N. ausgegangen. Durch den B-Plan wird diese Höhe faktisch um 10 cm gekürzt. Die Höhe der bestehenden Bebauung in der Friedrich-Bender-Straße ist auf 3,60 m ausgerichtet, Bezugspunkt **Grundstücksmitte** zur mittleren Höhe der **Straße**.

Für eine mögliche Neubebauung der Friedrich-Bender-Straße 4 läge die mittlere Höhe der Erschließungsstraße, bezogen auf die Grundstücksmitte, bei ca. +365,50 m ü. N. N. und demzufolge die maximale Gebäudehöhe bei +369,00 m ü. N. N. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Forderung einer Begrünung (vgl. 2. Dacheindeckung). Dies würde zu einem deutlich höheren Dach- bzw. Deckenaufbau und eine Verkürzung der möglichen Geschosshöhen gegenüber dem Bestand führen und wäre damit nicht tragbar. Die maximale Höhe für den Bereich WA 5 im Bebauungsplan müsste folglich von 3,50 m auf 3,60 m erhöht werden.

3) **Rechtsgrundsätze**

Die Gemeinde ist bei der Planaufstellung an die Typisierung der Baugebiete durch die BauNVO **grundsätzlich** gebunden. Der **Baugebietstypus** muss dabei gewahrt bleiben (siehe BVerwG 28.5.2009 - 4 CN 2.08, BVerwGE 134, 117).

Bei der Festsetzung der Bauweise bestehen zudem gesteigerte Anforderungen an das Abwägungsgebot (siehe BVerwG 19.3.2015-4C 12.14, NVwZ 2015, 1769 „im **unverplanten Innenbereich**, erst Recht im Plangebiet “). Betroffene eines Bebauungsplans haben folglich einen Gebietserhaltungsanspruch.

Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen und bitte die Stadtverwaltung, das Prüfungsergebnis der hiermit eingereichten Stellungnahme mir schriftlich mitzuteilen.

Soweit der betreffende Bebauungsplan genehmigungsbedürftig ist, bitte ich unberücksichtigt gebliebene Bedenken und Anregungen nebst ihrer Stellungnahmen zusammen mit dem beschlossenen Bauleitplan der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung §§ 6, 10 Abs. 2 BauGB vorzulegen.

Diese Stellungnahme dient dem Zweck, meine dargestellte **Interessenbetroffenheit** gegenüber der Stadt **Königstein** im Taunus sichtbar zu machen. Obschon es hierfür bereits genügt, dass die Stellungnahme hinreichend konkret ist (vgl. BVerwG 18.11.2010 - 4 CN 3.10, BVerwGE 138, 181), bin ich als unmittelbar betroffener Bürger zu einer vertieften Begründung und näheren rechtlichen Einordnung gerne bereit.

Meine Berater, das Architekturbüro Just und Burgreff und die **Rechtsanwaltskanzlei KLI** Kanzlei für Immobilienrecht, stehen Ihnen insofern für Fragen gerne zur Verfügung.

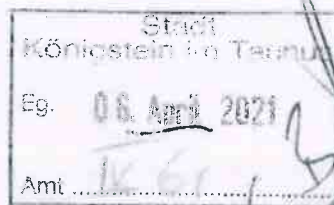
Gerne stehe ich Ihnen für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Königstein

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus



DATUM
1. April 2021

Stellungnahme zu Änderungen zum Bebauungsplan K73 / K73.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Liegenschaft [REDACTED]. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplan K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – K73.1 aufzustellen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, welche die Akzeptanz der Planung allgemein, insbesondere aber auch für Planbetroffene, zu fördern bezweckt und dem Einzelnen die Möglichkeit bieten soll, die **Interessen** und Rechte in den Entscheidungsprozess einer Bauleitplanung einzubringen, nehme ich als unmittelbar **betroffener** Bürger hiermit frist- und formgemäß wie folgt Stellung und äußere folgende Bedenken und Anregungen:

Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenbestimmung

1) Unbestimmtheit und inhaltliche Fehler

Der vorliegende Bebauungsplan K73 und deren vorgeschlagene Änderung K73.1 sind unbestimmt und machen unter anderem keine Vorgaben, wie der nächstgelegene Kanaldeckel als Bezugspunkt ermittelt werden soll. So stehen in der Friedrich-Bender-Straße für **insgesamt** neun Grundstücke an der Nord-West-Seite nur insgesamt vier Kanaldeckel als **Höhenbezug** zur Verfügung.

Dieser Umstand würde am Beispiel der Friedrich-Bender-Straße 8 dazu führen, dass der **Bezug** zum nächsten Kanaldeckel unklar ist und damit die Gebäudehöhe zugunsten des höhergelegenen Kanaldeckels wählbar wäre. Folglich würde sich die Frage stellen, welcher Bezugspunkt zur Ermittlung Geltung erhalten soll; von der Grundstücksmitte aus gemessen oder wahlweise von einer Grundstücksecke aus? Somit ist weder die gewünschte, einheitliche **Höhenstaffelung** möglich noch eine einheitliche Definition des nächstgelegenen **Kanaldeckels** gewährleistet. Darüber hinaus ist ersichtlich, dass die Angaben zur **Kanaldeckelhöhe** nicht mit hinreichender Genauigkeit angegeben sind. **Beispielsweise** wird im Bereich Friedrich-Bender-Str. 4 die Kanaldeckelhöhe im Bebauungsplan wie folgt angegeben: + 365,44 m ü. N.N.

Im Vermessungsplan des Vermessungsingenieure Wittig + Kirchner mit Stand vom

28.03.2019 beträgt dieser Wert jedoch: + 365,45 m ü. N.N.

Aufgrund der Vermessungsdiskrepanz, und im Vermessungswesen gilt jede noch so kleine Abweichung als erheblich, ist berechtigterweise zu vermuten, dass weitere Höhenangaben unzutreffend sind.

2) Rechtsgrundsätze

Bebauungspläne müssen hinreichend bestimmt sein.

Eine Höhenfestsetzung muss auf feststehende Bezugspunkte abstellen. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen den Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen (BVerwG 16.2.1973-IV-C-66.69, BVerw-GE 42, 5).

Um **diesem** Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung zwar auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, wenn dessen Höhe durch einen außerhalb des Gebäudes gelegenen oder sonst fixen Bezugspunkt bestimmt wird (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.09.2018 - 7 D 38/16; Bestätigung Senatsurteil vom 27.11.2019 - 1 KN 20/17 -, IBRRS 2019, 4215; BauGB § 10; BauNVO § 18 Abs. 1).

Das hierbei im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab und damit vorliegend nach dem Willen des Satzungsgebers bzw. der Stadt von der Positionierung der Kanaldeckel.

Eine solche Festsetzung genügt jedoch aufgrund vorgenannter Bedenken nicht dem Bestimmtheitsgebot. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet folglich die Unwirksamkeit der Festsetzung (siehe IBRRS 2020, 0373 m.w.N.).

3) Bezugspunktbestimmung und Anregung

Aus den genannten Gründen halte ich es für dringend erforderlich, den Bezugspunkt genau und unmissverständlich zu definieren, um eine einheitliche und faire Regelung für alle Grundstücke zu gewährleisten.

Für den Höhenbezug eignet sich z.B. die mittlere Höhe der Erschließungsstraße; gemessen über die Höhe aller Kanaldeckel. Diese Höhe kann von einem Vermessungsingenieur hinreichend bestimmt werden.

Daher unterbreite ich folgende Anregung:

Auszug aus dem B-Plan K73 Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg:

„5. Höhe der baulichen Anlagen §9 (1) Nr. 16 BauGB: Die Höhe der baulichen Anlage beträgt in den Bereichen maximal ... WA 5 3,5 m ...“

Bisherige Formulierung:

„Die wird gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels auf der jeweiligen Erschließungsstraße.“

Neue Formulierung:

„Die wird gemessen von der mittleren Höhe der Erschließungsstraße, bezogen auf die jeweilige Grundstücksmittle.“

Bebauungshöhe und Grenzabstände

1) Plangebietsmerkmale und Grenzabstände

Die nähere Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch Gebäude in der geschlossenen Bauweise aus mit regelmäßig ohne seitlichen Abstand. Diese Bauweise stellt die zu berücksichtigende Vorbildbebauung dar.

Diese Grenzbebauung ist nahezu auf jedem Grundstück der Friedrich-Bender-Straße vorhanden. Im Bestand zur Friedrich-Bender-Straße 2 gibt es entsprechend eine Grenzbebauung mit einer Länge von ca. 6,00 m, im EG als Garage und im UG als Keller- und

Vorratsräume. Bedingt durch die herrschende Hanglage wäre eine Grenzbebauung ohne Unterkonstruktion, z.B. durch einen Keller- oder Vorratsraum, nicht möglich.

Die Bestandbebauung ist damit jeweils an der Grenze zum Nachbargrundstück. Der Bebauungsplan sollte eine Bebauung ohne das Erfordernis einer Nachbarzustimmung vorsehen. Diese bestehende Über- und Unterbebauung entlang der Grundstücksgrenze muss durch den neuen Bebauungsplan sichergestellt werden, sodass die dargestellten gebietstypischen Merkmale für eine Neubebauung Geltung erhalten werden können.

2) Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gebäudeplanung aus den Jahren 1963/1964 ist ferner von einer maximalen Gebäudehöhe von +369,10 m u. N. N. ausgegangen. Durch den B-Plan wird diese Höhe faktisch um 10 cm gekürzt. Die Höhe der bestehenden Bebauung in der Friedrich-Bender-Straße ist auf 3,60 m ausgerichtet, Bezugspunkt Grundstücksmitte zur mittleren Höhe der Straße.

Für eine mögliche Neubebauung der Friedrich-Bender-Straße 4 läge die mittlere Höhe der Erschließungsstraße, bezogen auf die Grundstücksmitte, bei ca. +365,50 m ü. N. N. und demzufolge die maximale Gebäudehöhe bei +369,00 m ü. N. N. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Forderung einer Begrünung (vgl. 2. Dacheindeckung). Dies würde zu einem deutlich höheren Dach- bzw. Deckenaufbau und eine Verkürzung der möglichen Geschosshöhen gegenüber dem Bestand führen und wäre damit nicht tragbar. Die maximale Höhe für den Bereich WA 5 im Bebauungsplan müsste folglich von 3,50 m auf 3,60 m erhöht werden.

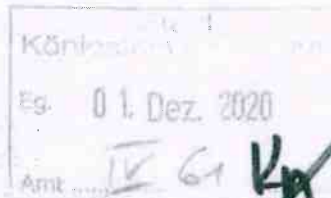
3) Rechtsgrundsätze

Die Gemeinde ist bei der Planaufstellung an die Typisierung der Baugebiete durch die BauNVO grundsätzlich gebunden. Der Baugebietstypus muss dabei gewahrt bleiben (siehe BVerwG 28.5.2009 - 4 CN 2.08, BVerwGE 134, 117).

Bei der Festsetzung der Bauweise bestehen zudem gesteigerte Anforderungen an das Abwägungsgebot (siehe BVerwG 19.3.2015-4C 12.14, NVwZ 2015, 1769 „im unverplanten Innenbereich, erst Recht im Plangebiet“). Betroffene eines Bebauungsplans haben folglich einen Gebietserhaltungsanspruch.

Stadt Königstein
Stadtplanung
Frau Kupfer, Herr Altekrieger

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus



DATUM
30. November 2020

Vorschläge für Änderungen zum Bebauungsplan K73

Sehr geehrte Frau Kupfer, sehr geehrter Herr Altekrieger

wie telefonisch mit dem von mir beauftragten Architekturbüro „Just / Burgeff Architekten“ vereinbart, erhalten Sie nachfolgend zwei Vorschläge für notwendige Änderungen des B-Plans K73 hinsichtlich:

1. des Bezugspunktes für die Bestimmung der Bezugshöhe für die zulässige Höhe eines Neubaus im Bereich WA 5
2. der notwendigen Anpassung der Gebäudehöhe im B-Plan K73 auf Basis der ursprünglichen Planung und auf Grund der vorgesehenen **Dachbegrünung**.

Ich bitte Sie um wohlwollende Prüfung und beantrage hiermit, beide Vorschläge in die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes K73 mit aufzunehmen. Dies wird die Planungssicherheit für Neubauvorhaben basierend auf dem B-Plan K73 erhöhen, die Gerechtigkeit für alle Anwohner herstellen sowie die Zukunftsfähigkeit der darauf basierenden Bebauung verbessern.

Vorschlag zur Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenbestimmung

In der Friedrich-Bender-Straße stehen für insgesamt 9 Grundstücke an der Nord-West-Seite nur insgesamt 4 Kanaldeckel als Höhenbezug zur Verfügung. Damit ist weder die gewünschte, einheitliche Höhenstaffelung möglich, noch eine einheitliche Definition des **nächstgelegenen Kanaldeckels** gewährleistet. Der vorliegende B-Plan macht keine Vorgabe, wie der nächstgelegene Kanaldeckel **ermittelt** wird, etwa von von der Grundstücksmittle oder wahlweise von einer Grundstücksecke aus. Dies führt am Beispiel der Friedrich-Bender Straße 8 dann dazu, dass der Bezug zum nächsten Kanaldeckel unklar ist und damit die Gebäudehöhe zugunsten des höhergelegenen Kanaldeckels wählbar wäre. Aus diesem Grund halten wir es für dringend erforderlich, den Bezugspunkt genau zu definieren, um eine einheitliche und faire Regelung für alle Grundstücke zu gewährleisten.

Für den Höhenbezug eignet sich die mittlere Höhe der Erschließungsstraße gemessen über die Höhe aller Kanaldeckel. Diese kann von einem Vermesser genau bestimmt werden.

Auszug aus dem B-Plan K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“:

„5. Höhe der baulichen Anlagen §9(1) Nr. 16 BauGB: Die Höhe der baulichen Anlage beträgt in den Bereichen maximal

...

WA 5 3,5 m

...“

Alte Formulierung: „Die wird gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels auf der jeweiligen Erschließungsstraße.“

Neue Formulierung: „Die wird gemessen von der mittleren Höhe der Erschließungsstraße, bezogen auf die jeweilige Grundstücksmittle.“

Anmerkung: Für eine mögliche Neubebauung der Friedrich-Bender-Straße 4 läge die mittlere Höhe der Erschließungsstraße, bezogen auf die Grundstücksmittle, bei ca. +365,50 m ü. N. N. und demzufolge die maximale Gebäudehöhe bei +369,00 m ü. N. N.

Vorschlag zur Anpassung der zulässigen Höhe der Gebäude

Die ursprünglich dem B-Plan zugrunde liegende Gebäudeplanung aus den Jahren 1963 / 1964 ist von einer maximalen Gebäudehöhe von +369,10 m ü. N. N. ausgegangen. Zudem enthält der vorliegende Bebauungsplan die Forderung einer Begrünung (vgl. 2. Dacheindeckung). Dies bedeutet einen deutlich höheren Dach- bzw. Deckenaufbau und eine Verkürzung der möglichen Geschosshöhen gegenüber dem Bestand. Richtig wäre daher die **maximale** Höhe für den Bereich WA 5 im Bebauungsplan auf 3,60 m zu erhöhen.

Gerne stehe ich Ihnen für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.



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

BUND Ortsverband Königstein-Glashütten

Milcheshohl 27

61462 Königstein

Schreiben vom 16.03.2021

Eingegangen am 06.04.2021

In dem Schreiben wird folgendes dargelegt:

1. Es wird bezüglich der Höhenfestsetzung einer Heraufsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bereich WA5 auf 7 m gefordert, entsprechend dem Bereich WA6 gefordert, um Wohnfläche schaffen zu können.
2. Es wird eine Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern auch von Nebenanlagen gefordert. Zudem sollen die Außenwände von Garagen und die Zufahrtsrampen-Stützwände bei Tiefgaragen verpflichtend begrünt werden. Photovoltaikanlagen sind als erwünscht anzugeben. Die Entwässerung weniger durchlässiger Flächen soll nicht in die Mischkanalisation erfolgen dürfen, sofern keine Grundwassergefährdung besteht. Regenwasser von Dachflächen soll einer Brauchwassernutzung zugeführt werden, ansonsten soll Niederschlagswasser wo möglich versickert werden. Keller sollen Druckwasserdicht ausgeführt werden, um die Einleitung von Drainagewasser in den Kanal zu vermeiden.
3. Kohle, Öl und Gas sowie Holzpellets sollen als Energieträger nicht zulässig sein, um den Status Königsteins als Heilklimatischen Kurort zu bewahren. Bei einem Einsatz in einem BHKW soll Gas ausnahmsweise zulässig sein. Es soll ein Hinweis gegeben werden, wonach Wärmepumpen in Verbindung mit Fotovoltaik zu bevorzugen ist. Zudem soll auf die Austauschpflicht alter Gas- und Ölheizkessel hingewiesen werden.
4. Es soll der Niedrigenergiehausstandard verbindlich festgesetzt werden, Passivhausstandard soll angestrebt werden. Bei Gebäudeplanungen soll der Einsatz erneuerbarer Energien (mind. 30%) durch bauliche Maßnahmen unterstützt werden. Neu zu errichtende Gebäude sollen an ein Wärmenetz angeschlossen werden, sofern dieses vorhanden ist (Anschluss- und Benutzungszwang).
5. Es soll auf die Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus verwiesen werden. Zudem sollen während der Bauphase beschädigte Bäume durch gleichartige Bäume mit dem halben Stammumfang ersetzt werden. Es werden Pflanzgebote gefordert: je 300 m² ein großkroniger oder je 150 m² ein kleinkroniger Laubbaum, bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
6. Es wird eine Festsetzung zu BHKWs und KWK-Anlagen gefordert, welche nur innerhalb geschlossener Räume aufgestellt und betrieben werden sollen. Dabei sind die Pegel nach TA Lärm zu beachten.
7. Es soll eine Festsetzung zu Dacheindeckung erfolgen, wonach nur matte Ziegel in hellen Farbtönen (weiß, rot, grau, naturschiefer) auf geneigten Dächern zulässig sein sollen. Glasierte Ziegel, glanz-engobierte Ziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sollen unzulässig sein. Flachdächer sind zu begrünen, die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten. Es soll die Verwendung von Zink, Kupfer und Blei im Dachbereich unzulässig werden.
8. Für Fassaden soll ein Mindest-Albedo-Wert sowie ein Mittelwert erreicht werden, die Fassaden, Nebenanlagen und Stellplatzflächen sollen Hell aufgeführt werden.
9. Es wird eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung vorgeschlagen. Diese ist Abhängig von der Wandfläche und dem Fensteranteil. Es sind Pflanzflächen für Kletterpflanzen vorzuhalten.

10. Es wird eine Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgeschlagen. Abhängig von der Größe der Freiflächen, der Anzahl der Stellplätze sowie der Lage auf dem Grundstück sollen bestimmte Bäume gepflanzt werden. Es werden Vorgaben zum durchwurzelbaren Raum gemacht. Weitere Flächen sind mit Blümmischungen zu bepflanzen, Ortsränder sollen mit Hecken ausgestaltet werden, Geovlies soll als unzulässig festgesetzt werden. Es wird eine Negativliste für Gehölzarten vorgeschlagen.
11. Es wird eine Festsetzung zur Grundstücksbeleuchtung in Zusammenhang mit Lichtemissionen vorgeschlagen. Es sollen maximale zulässige mittlere Beleuchtungsstärken festgesetzt werden. Zudem sollen Vorgaben zur Strahlrichtung und Blendwirkung gegeben werden.
12. Es soll ein Hinweis zur Nutzung erneuerbarer Energien hinzugefügt werden, welcher auch Vorschläge zur Ladeinfrastruktur von Elektroautos umfasst.
13. Es wird ein Hinweis zu barrierefreiem Bauen vorgeschlagen. Hierbei wird auch auf KfW-Programme verwiesen. Die Barrierefreiheit soll den Einbau eines Fahrstuhls ab 3 Wohneinheiten umfassen und sich auch auf Sanitäreanlagen, Türen und Fenstergriffe sowie Lichtschalter erstrecken.
14. Es wird ein Hinweis zur Minimierung der Gefahren für Kleintiere vorgeschlagen. Die umfasst die Sicherung von Lichtschächten und Kellerabläufen sowie die Schaffung von Fluchtmöglichkeiten aus Kellerabgängen oder Zierteichen.
15. Es wird ein Hinweis zur Abfallwirtschaft vorgeschlagen, welcher sich mit Bauabfällen und Aushubmaterial befasst.
16. Es wird ein Hinweis zu Privatsphäre und Datenschutz hinsichtlich der Videoüberwachung des öffentlichen Raumes gegeben.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei den Gebäuden im WA5 um Einfamilienhäuser in einer gefestigten städtebaulichen Struktur. Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes K73 war die Sicherung dieser Struktur.

Zu 2.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es werden Vorgaben zur Dachbegrünung in die Textfestsetzungen ergänzt unter B.2. Es erfolgen Vorgaben zur Wandbegrünung unter B.7. Bezüglich der Entwässerung wird der Anregung nicht gefolgt. Hier gelten die Regelungen der Stadtwerke Königstein, auf welche an dieser Stelle verwiesen wird.

Zu 3.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird die Verwendung von Kohle, Öl und Holz als Energieträger ausgeschlossen unter A.9. Die Verwendung von Gas bleibt zugelassen, da die unmittelbaren Auswirkungen auf das örtliche Klima begrenzt sind und Gas auch für das Betreiben von BHKW erforderlich ist. Der Hinweis zu technischen Ausführungen und Kombination von verschiedenen Maßnahmen wird nicht gegeben. Er kann nur den aktuellen Stand der Technik wiedergeben, allerdings finden im EE-Bereich permanent neue Entwicklungen statt. Es obliegt dem Eigentümer sich über geeignete Lösungen für seinen individuellen Fall zu informieren. Die Information erfolgt allerdings nicht durch die Textfestsetzungen eines Bebauungsplanes, welcher die städtebauliche Ordnung in einem Gebiet regelt.

Zu 4.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die einschlägigen Energiestandards für den Hausbau sowie weitere fachgesetzliche Regelungen verwiesen, welche diesbezüglich bereits Vorgaben machen. Diese Vorgaben in den Fachgesetzen und Richtlinien werden zudem stetig verschärft. Eine konkurrierende Festsetzung in einem Bebauungsplan würde hingegen den Status Quo fixieren. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für ein Wärmenetz kann nur bei Vorhandensein eines entsprechenden Netzes vorgeschrieben werden. Dieses Netz fehlt bisher im Plangebiet.

Zu 5.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baumschutzsatzung existiert unabhängig von Bebauungsplänen für das Königsteiner Stadtgebiet. Sie macht Vorgaben zu erhaltenswerten Bäumen. Ebenso werden auf dieser Basis bereits heute Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume durchgesetzt. Das Thema der Gefährdung oder der Inkaufnahme von Schäden an Bäumen würde den Bebauungsplan in gleicher Weise wie die Satzung treffen.

Zu 6.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die TA-Lärm ist mit ihren Grenzwerten unabhängig davon jederzeit einzuhalten, auch ohne dass ein Verweis in den Textfestsetzungen erfolgt – welcher sich damit erübrigt.

Zu 7: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Schwarze Dachziegel sind unzulässig, die Dacheindeckung hat in Anthrazit oder Ziegelrot zu erfolgen. Gaubenbleche müssen sich farblich einfügen. Die Verpflichtung zum Einsatz dunkler Bleche entfällt. Die Begrünung von Flachdächern ist bereits festgesetzt und wurde unter Punkt 2 auch für Nebengebäude und Garagen verpflichtend. Für eine rechtlich verbindliche Festsetzung eines Albedo-Wertes von 0,2 fehlt eine Grundlage. Das Verbot von Zink, Kupfer und Blei im Dachbereich wird übernommen.

Zu 8.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es werden Festsetzungen unter B.6, B.7 ergänzt, wonach dunkle Farbtöne für bestimmte Oberflächen wie Fassaden und Stellplatzflächen nicht zulässig sind.

Zu 9.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird eine Festsetzung zur Wand- und Fassadenbegrünung eingefügt unter B.7, welche Abhängig von der Fläche der Wand und dem Fensteranteil ist und Mindestpflanzflächen für die Kletterpflanzen vorgibt.

Zu 10.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die vorhandene Textfestsetzung B.6 wird ergänzt: Ein großkroniger Laubbaum je 100 m² Grünfläche, je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, Baumscheibengröße.

Zu 11: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird ein Hinweis zu den Lichtemissionen den Textfestsetzungen unter Hinweise, C.8, hinzugefügt.

Zu 12.: Der Anregung wird nicht gefolgt. EEWärmeG, EnEV und EnEG gelten auch unabhängig von einem Verweis durch den Bebauungsplan und sind durch den Bauherren immer zu beachten. Da der Mobilitätmarkt unterschiedliche Lösungen bietet, werden im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen keine technischen Hinweise für den Betrieb bestimmter Verkehrsmittel gegeben (ebenso erfolgt in anderen Fällen z.B. in der Nähe von ÖPNV-Haltestellen auch keine Mobilitätsberatung über Tarife und Fahrpläne). Diese Angaben sind nicht Teil der Bauleitplanung.

Zu 13.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Unabhängig von einem Verweis in den Textfestsetzungen existieren die Grundsätze des barrierefreien Bauens, welche durch die Bauherren in jedem Fall zu beachten sind. Diese werden zudem kontinuierlich weiterentwickelt und neuesten Erkenntnissen angepasst. Bei einer Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan bestünde die Gefahr, für das Plangebiet den heute aktuellen Stand auf Dauer festzuschreiben. Ebenso ist die Förderkulisse einem stetigen Wandel unterworfen. Es obliegt daher dem Eigentümer, sich bei Fragen und Vorhaben diesbezüglich beraten zu lassen, um eine optimale Lösung zu erreichen.

Zu 14.: Der Anregung wird gefolgt. Es wird der Hinweis unter Textfestsetzungen D.9 hinzugefügt.

Zu 15.: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Hinweis wird in abgewandelter bzw. allgemeinerer Form den vorhandenen Textfestsetzungen unter D.4 hinzugefügt.

Zu 16.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Hinweis ist inhaltlich zwar grundsätzlich wichtig und richtig, allerdings ist persönliche Privatsphäre von Bürgern im öffentlichen Raum nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Cordula Jacobowsky [BUND] <BUND@jacubowsky.info>
Gesendet: Dienstag, 6. April 2021 19:26
An: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus); Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus); Altekrueger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Stellungnahme für Bebauungsplan K 73.1 "Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung
Anlagen: 2021-03-16 K 73_1 - Friedrich-Bender-Straße - Schwarzer Weg - Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan K 73.1 "Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung.

Mit herzlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky
Vorsitzende

BUND Ortsverband Königstein – Glashütten
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
Friends of the Earth Germany

Milcheshohl 27, 61462 Königstein im Taunus
Telefon 06174 – 249 18 12, Handy 0179 – 78 45 148

www.bund-koenigstein-glashuetten.de

SPENDENKONTO: IBAN: DE 51 5019 0000 6100 215 916, BIC: FF VBD EFF XXX
(Spenden an den BUND sind steuerlich abzugsfähig, Spendenquittung auf Wunsch)



BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27, 61462 Königstein i. Ts.

Stadt Königstein im Taunus
– Der Magistrat –
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Per Fax an die 06174 – 202-278

Per E-Mail an magistrat@koenigstein.de

**Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland (BUND)
Landesverband Hessen e.V.
Friends of the Earth Germany**

Ortsverband Königstein – Glashütten
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12

Fax 06174 – 249 18 13

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net

www.bund-koenigstein-glashuetten.de

16. März 2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender- Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte fristgerecht die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

Es ist aus unserer Sicht erfreulich, dass der Bebauungsplan nochmal in die Offenlage geht, da wir doch ein paar wichtige Änderungen hätten, die zum Teil schon in anderen Bebauungsplänen festgesetzt wurden, die hier noch fehlen. Daher beschränken wir uns auf diese Punkte.

Wichtige Vorbemerkungen zur Klimakatastrophe

Es wurden einige Festsetzungen vorgeschlagen, die der Klimakatastrophe Rechnung tragen und dadurch u.U. Mehrkosten für die/den Hausbesitzer*in/Bauträger*in verursachen können. Diese Festsetzungen sind geboten und erforderlich sowie unbedingt in einer verbindlichen, durchsetzbaren Weise umzusetzen. Seitens der Grundstückseigentümer*innen und Bauherr*innen sind diese damit einhergehenden Einschränkungen in jedem Fall hinzunehmen, denn es müssen alle möglichen Anstrengungen unternommen werden, um die Klimakatastrophe zu verhindern bzw. jedenfalls zu vermindern. Das bedeutet auch, dass z.B. ohne weiteres klimaschutz-bedingte Mehrkosten durch eine etwas weniger luxuriöse Ausstattung an anderer Stelle eingespart werden können.

Es kommt eine Klimakatastrophe auf uns zu, das ist sicher. Wie stark er ausfällt, ist davon abhängig, wie sehr wir es schaffen, CO₂ einzusparen. Das wichtigste Ziel für die nächsten Jahrzehnte ist die Einsparung von CO₂, bzw. das Binden von CO₂ aus der Luft. Das Einsparen von CO₂ kann am einfachsten durch Verzicht auf fossile Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Gas) und Energiesparen ganz allgemein

BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27,
61462 Königstein, Fon 06174 – 249 18 12,
Fax 06174 – 249 18 13, Mobil 0179-78 45 148
Cordula Jacobowsky (Vorsitzende), Gabriela Terhorst
(stlv. Vorsitzende), Thomas Gerber (Kassierer), Susanne
Plate und Andreas Gräfe (Vorstandsmitglieder)

Der BUND Ortsverband Königstein –
Glashütten ist als nicht rechts-
fähiger Verein Teil des BUND-
Landesverbandes Hessen e.V. im
Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND).

Spendenkonto: Taunussparkasse, BIC: HELADEF1TSK,
IBAN: DE72 5125 0000 0039 0027 36 Der BUND ist
anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundes-
naturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig.
Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind
von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie.

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

erreicht werden. Das Binden von CO₂ kann am einfachsten durch Pflanzen, insbesondere Bäume erreicht werden. Dazu zählt auch ein möglichst geringer Flächenverbrauch, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Deshalb wurden alle Festsetzungen auf diese Ziele hin optimiert. Noch mehr könnte nur durch ein Nichtbebauen des Geländes erreicht werden. Deshalb ist ein Weniger als die vorgeschlagenen Maßnahmen/Textfestsetzungen im Hinblick auf die Klimakatastrophe nicht akzeptabel!

Der Natur ist es egal, ob es Gesellschaftsschichten gibt, die das anders sehen und das gerne ausdiskutieren möchten. Die Natur verhandelt nicht, sie macht.



Ein Baum!

Diese
etwa 100 Jahre alte
Buche sollten Sie sich
etwa 20 m hoch und mit
etwa 12 m Kronendurchmesser
vorstellen. Mit mehr als 600.000
Blättern verzehnfacht sie ihre 120 qm
Grundfläche auf etwa 1.200 qm Blattfläche.
Durch die Lufträume des Blattgewebes
entsteht eine Gesamtoberfläche für den
Gasaustausch von ca. 15.000 qm, das entspricht
etwa zwei Fußballfeldern! 9.400 l = 18 kg
Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem
Sonnentag. Bei einem Gehalt von 0,03 %
Kohlendioxid in der Luft müssen etwa 36.000 cbm Luft
durch diese Blätter strömen. In der Luft schwebende
Bakterien, Pilzsporen, Staub und andere schädliche Stoffe werden
dabei größtenteils ausgefiltert. Gleichzeitig wird die Luft
anfeuchtet, denn etwa 400 l Wasser verbraucht und
verdunstet der Baum an dem selben Tag. Die 13 kg Sauerstoff,
die dabei vom Baum durch die Fotosynthese als Abfallprodukt gebildet
werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Außerdem
produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle
seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als Stärke,
aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum
gefällt wird, weil eine neue Straße gebaut wird, oder weil jemand
sich beschwert hat, dass der Baum zu viel Schatten wirft
oder gerade dort ein Geräteschuppen aufgestellt
werden soll, so müsste man etwa
2.000 junge Bäume
mit einem
Kronenvolumen
von jeweils
1 cbm pflanzen,
wollte man ihn
vollwertig ersetzen.

Die Kosten dafür dürften etwa 150.000,- € betragen.

www.die-gruene-stadt.de

Anmerkung zum Thema „schlanker Bebauungsplan“

Es kostet die Stadt nichts, auf einzelne Sachverhalte, auch wenn sie üblicherweise nicht originärer Bestandteil eines Bebauungsplans sind, hinzuweisen. Denn viele Bauherren wissen es einfach nicht und

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

viele Architekten legen keinen Wert darauf, möglicherweise, um die Bauherrenschaft nicht zu „überfordern“. Es kann nicht sein, dass dann grundlegende Dinge unterbleiben, die bei richtiger Information selbstverständlich und gerne umgesetzt worden wären. Auch die Bemerkung, dass ein Bebauungsplan möglichst „schlank“ gestaltet werden soll, steht dem nicht entgegen. Ein möglichst schlanker Bebauungsplan ist sicherlich nicht als wichtiger zu bewerten, als eine sinnvolle Festsetzung?

Wenn die Stadt Wert legt auf möglichst schlanke Bebauungspläne, dann wäre es sinnvoll, allgemeingültige Festsetzungen – z.B. alles was unter „D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ steht – in Satzungen festzulegen. Das macht auch die Überarbeitung von alten Bebauungsplänen wesentlich einfacher. Die Zisternensatzung ist ein solches Beispiel. Der BUND kann gerne bei der Ausarbeitung einer solchen Satzung helfen, denn es gibt eine ganze Reihe an grundlegenden Textfestsetzungen, die sich immer wieder wiederholen.

Dinge, die die Stadt partout nicht in einer Satzung festlegen kann oder möchte, sollten dann in einem Flugblatt, das unbedingt jedem Bauherren und jedem Bauträger und jedem beteiligten Architekten ausgehändigt werden sollte, niedergeschrieben werden. Der BUND wäre bei einem solchen Flugblatt ebenfalls gerne behilflich – Hauptsache, die beteiligten Personen bekommen die Informationen.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

A 5. Höhe der baulichen Anlagen §9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB

Es ist nicht verständlich, warum die Höhe der Häuser im Teilgebiet WA5 nicht eben so hoch ist, wie auf der gegenüber liegenden Straßenseite, im WA 6. Es gibt kein einklagbares Recht auf freie Sicht auf die Burg. Hier werden mit dieser Begrenzung neun zusätzliche Wohnungen verhindert! Da grundsätzlich jede Möglichkeit ergriffen werden muss, um im Bestand verträglich verdichten zu können, fordert der BUND hier im WA 5 eine Heraufsetzung der Gebäudehöhe auf 7 m, wie im WA 6.

Rechtschreibkorrektur im letzten Absatz:

Als Referenz sind die Höhenknoten des nächstgelegenen Kanaldeckels, wie angegeben, heranzuziehen.

A 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, BauGB, § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)

Flachdächer (<= 5°Dachneigung) von Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, Gartenhäusern, Müllbehältern, sind zu begrünen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen bzw. die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen zu begrünen.

Photovoltaikanlagen – oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.

Die Entwässerung weniger durchlässiger Flächen darf nicht in die Mischwasserkanalisation erfolgen. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum fließen kann. Diese Festsetzungen gelten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

Regenwasser von Dachflächen kann je nach Bedarf als Brauchwasser verwendet werden. Allgemein soll Niederschlagswasser soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden, ist dies z.B. bei Sanierungen nicht möglich, so soll das Drainagewasser nach Möglichkeit versickert und nicht mehr in die Kanalisation eingeleitet werden. [Mit Anpassungen nach dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Anmerkung: Ein druckwasserdichter Keller vermeidet eine Drainage, die in die Mischkanalisation einleiten würde und damit dem Boden bzw. dem Grundwasser Wasser entziehen würde. In Königstein sind einige Wohngebiete flächendeckend mit Drainagen ausgestattet, so z.B. der Erdbeerstein in Schneidhain. Da ist es auch kein Wunder, dass der Braubach im Sommer trocken fällt, wenn das Wasser in der Kanalisation verschwindet. Dieser Unsitte muss grundsätzlich abgeholfen werden und das Wasser wieder der Natur zur Verfügung gestellt werden. Die trockenen Jahre werden durch die Klimakatastrophe weiter zunehmen, da ist es nur sinnvoll, hier nachzusteuern.

A 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB

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 vermindern. Dazu gehört auch das Verbot von Heizöl (das ab 2026 sowieso verboten ist), Gas, aber auch Pelletheizungen. 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.

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle, Öl und Gas sowie Holzpellets als Energieträger nicht zulässig ist. Gas und andere Brennstoffe können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Heizungsanlage muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz. Bei Nutzung von Blockheizkraftwerken oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ist ausnahmsweise auch Gas zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Energieeinsparverordnung (EnEV) Gas- und Ölheizkessel, die älter als 30 Jahre sind und noch nicht auf Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik basieren, ausgetauscht werden müssen, sofern die Eigentümer die Immobilie bereits länger als Februar 2002 bewohnen.

Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen sind zu bevorzugen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wärmepumpe – in Verbindung mit einem Eisspeicher – im Sommer als Klimaanlage zu Kühlung genutzt werden kann.

Ebenso ist in den Zeiten der Klimakatastrophe eine andere Bauweise als ein Passivhausstandard nicht mehr sinnvoll bzw. zeitgemäß und selbst der Niedrigenergiehausstandard ist nicht ausreichend! Mindestens sollte jedoch folgendes festgesetzt werden:

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

Bei Neubauten und Sanierungen ist der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen, der Passivhausstandard ist anzustreben.

Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere in Form von Solarwärme und Photovoltaik berücksichtigt werden. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mit einem Anteil von mindestens 30 % am Gesamtenergiebedarf. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau] [Anmerkung: Geothermie kann evtl. wegen der Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen werden.]

Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt: Neu zu errichtende Gebäude sind, falls ein solches vorhanden ist, an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790), den Wert von 15 kWh / m² Nutzfläche nicht übersteigt. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden. [aus dem Bebauungsplan HafenCity 13 der Stadt Hamburg]

A 9. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)

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.

Während der Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume mit mindestens dem halben Stammdurchmesser des abgängigen Baumes zu ersetzen; die Wurzelballengröße wird durch das Machbare begrenzt.

Je 300 m² ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 150 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. (aus dem Bebauungsplan der Stadt Hamburg: HafenCity 13)

Die zu schützenden Bäume werden vor Baubeginn der Lärmschutzanlage in Zusammenarbeit mit der Stadt Königstein bestimmt und sind dann damit zum Erhalt festgesetzt.

Anmerkung: Die Baumschutzsatzung ist nach Ansicht des BUND hier nicht ausreichend, da sie es dem Bauherren sehr leicht macht, „unabsichtlich“ zum Erhalt festgesetzte Bäume zu fällen oder zu gefährden. Auch in späteren Jahren können dann z.B. „zu groß gewordene“ Bäume zu leicht gefällt werden. Muss jedoch mit dem halben Stammdurchmesser nachgepflanzt werden, so ist das teurer als mit den Regelungen der Baumschutzsatzung und stellt dadurch ein größeres Hindernis dar. Die Größe der Bäume wird allerdings auch durch die verpflanzbare Wurzelballengröße begrenzt (aktuell ca. 3 m Durchmesser).

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 42 m³. Wird ein kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m Durchmesser (Volumen: 4,2 m³) nachgepflanzt (Baumschutzsatzung), so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

40-50 Jahre – rund 38 m³ Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion, das sind etwa 90%, die fehlen. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 21 m³ Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 21 m³, das ist etwa die Hälfte – es fehlen nur rund 50% –, und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter. Mit jedem Lebensjahr baut der Baum zudem einen Jahresring dazu, dessen Volumen quadratisch größer wird ($V_{\text{neu}} = \pi \cdot r_{\text{neu}}^2 \cdot h - \pi \cdot r_{\text{alt}}^2 \cdot h$, wobei r_{neu} und r_{alt} die Durchmesser der verschiedenen Jahre sind). Das Volumen der Baumkrone wächst dagegen in der dritten Potenz ($V = 4/3 \cdot \pi \cdot r^3$).

A 11. Technischer Lärmschutz

Da in Zukunft mit vermehrtem Aufbau von Luftwärmepumpen oder anderen lärm erzeugenden Heizungsanlagen (oder leider auch Klimaanlage) zu rechnen ist, sollten auch deren Emissionen aufgenommen werden:

Lärm durch Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen Diese Geräte dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden.

Lärm durch Wärmepumpen und Klimaanlage Es ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

Anmerkung: Eine Wärmepumpe gliedert sich ebenso wie eine Klimaanlage in zwei Teile: einen außenliegenden Teil und einen innenliegenden Teil. Sie funktioniert ähnlich wie eine Klimaanlage, nur wird durch den Temperaturunterschied Wärme erzeugt, statt durch Strom ein Temperaturunterschied erzeugt. Der außenliegende Teil ist oder kann durch einen sehr großen Ventilator gekennzeichnet sein, der teilweise erheblichen Lärm verursachen kann. Diese Lärmquelle ist gemeint.

Ein Aufstellen des außenliegenden Teils im Inneren eines Gebäudes konterkariert natürlich den Sinn und Zweck einer Wärmepumpe.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Hessische Bauordnung, HBO)

Albedo

Dieser Wert 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 die Klimakatastrophe 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.

Der Albedo-Wert, der mit entsprechenden Messgeräten auch einfach zu messen ist, wird längst in Bebauungsplänen in ganz Deutschland berücksichtigt. Falls sich Königstein hierzu außerstande sieht, so bittet der BUND darum, wenigstens entsprechende Farbvorgaben zu machen, z.B. hellgrau statt anthrazit

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

oder schwarz, oder „möglichst helle Fassadenfarben“ usw. In einigen Städten werden inzwischen sogar die Straßenbeläge daraufhin optimiert.

Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung

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. 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. 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 formulieren.

B 2. Dacheindeckung

Für Satteldächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in helleren Farbtönen wie weiß, rot oder grau oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden möglichst hellen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

Anmerkung: In Zeiten der Klimakatastrophe muss auf möglichst helle Dächer geachtet werden, um die Aufheizung im Sommer zu vermindern. Schwarz, dunkelgrau oder anthrazit sind zwar schick, aber unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes nicht mehr zeitgemäß. Gleiches gilt übrigens auch für Pflasterungen von Terrassen, Wegen, Hofeinfahrten etc.

Weißer Dächer: Weiße Dachziegel sind selten, das stimmt, aber es gibt sie. Ein Haus in Falkenstein (Am Ellerhang 8) hat genau solche Ziegel. Mit steigender Nachfrage wird auch das Angebot größer.

Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden. Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten. (Alternativ: Die Umrandung ist mit Materialien in möglichst hellen Farbtönen auszuführen, dunkelgraue oder schwarze Farbtöne sind unzulässig.)

Anmerkung: Dies vermindert die Aufheizung der Umrandung, was zum Austrocknen der nahen Pflanzen führt.

Die Befürchtung, dass der Albedo-Wert durch einen Prüfer der Bauaufsicht nicht geprüft werden kann, ist unbegründet. Hier ist der Bauherr in der Nachweispflicht, dass er sich an die Auflage gehalten hat. Allerdings gibt es Messgeräte, die passender Weise Albedometer genannt werden. Auf jeden Fall aber kann wegen des Fehlens eines solchen Messgeräts nicht etwa eine Festsetzung unterlassen werden. So

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

könnte man auch die Höhe eines Gebäudes wegen des Fehlens z.B. eines Infrarot-Entfernungsmessers bei der Bauaufsicht nicht beurteilen wollen – sie wird aber trotzdem festgesetzt.

Die großflächige (> 20 m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Es verwundert, dass diese Festsetzung fehlt. In anderen Bebauungsplänen der Stadt Königstein ist sie längst Standard.

NEU. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)

Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,8 erreicht werden. (aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Kreppendorf“ der Gemeinde Veitsbronn bzw. dem Bebauungsplan „Neuhauser Hauptstraße 16“ der Gemeinde Adelsdorf)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. (aus dem Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Friedrichshafen)

Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

(Alternativ:) Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist aus klimaökologischen Gründen insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten.

NEU. Fassadenbegrünung (§ 9, HBO)

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 %, oder Wände, auch von Garagen, Pergolen und Stützmauern, mit einer Fläche von mehr als 20 m², 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.

Artenliste siehe Anhang.

Anmerkung: Der BUND hält diese Festsetzung für sehr wichtig und bittet ggf. um eine entsprechende Anpassung der Textfestsetzung. Die meisten Stützmauern werden kleiner sein als 20 m², insofern ist diese Festsetzung nicht schädlich für Reptilien. Umgekehrt sind aber gerade große Wandflächen besonders schädlich für das Kleinklima, bzw. förderlich für die Aufheizung der Häuser im Sommer. In Städten/Dörfern ist u.a. aus diesem Grund die Temperatur deutlich höher als am Ortsrand – das gilt es zu reduzieren.

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

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

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.

Auf der Fläche zwischen Häusern und Straße sind Bäume anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume wird folgendermaßen berechnet: Grundstücksbreite abzüglich Wegebreiten und Breiten der Zufahrten. Ein großkroniger Baum benötigt 10 m, ein mittlerer Baum 8 m, ein kleinkroniger Baum entsprechend 6 m Grünstreifen. Es ist die bestmögliche Ausnutzung zu planen. (Beispiel: 24 m werden statt mit zwei großkronigen Bäumen mit vier kleinkronigen Bäumen bepflanzt.)

Je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Stellplätze selbst sollen mit Rasengittersteinen und Regiosaatgut befestigt werden, zwischen den Stellplätzen darf zum leichteren Gehen ein Streifen gepflastert werden.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.

Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreien Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.

Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Die restlichen, nicht befestigten Flächen sind mit einer artenreichen Blümmischung (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mähen 2x pro Jahr mit Abtransport des Schnittguts).

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

Die Nutzung von Kunstrasen oder anderen Bodenabdeckungen (z.B. Geovlies) auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.

Grundstücke, die den Ortsrand bilden, sind am Rand des Baugebietes mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Begründung: Diese Festsetzung dient dem Natur- und Landschaftsschutz. Eine solche Hecke schützt die Natur vor den menschlichen Emissionen (Lärm, Licht).

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. [aus einem Bebauungsplan der Gemeinde Muldingen]

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen bei Neupflanzungen nicht gepflanzt werden: Einfasungshecken 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]

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

Anmerkung: „In den Teilgebieten sind mindestens 50 % der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.“ Diese Festsetzung bedeutet, dass die restlichen 50% geschottert oder mit Rasenteppich belegt werden dürfen. Das ist sicherlich nicht gewollt.

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

D 8. Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)

1. Immissionsrichtwerte

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.

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

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.

- Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale.
- Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
- Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
- Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

Begründung: Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich, auf die Tier und Pflanzenwelt sein. Das bedeutet, dass ein automatisches Ausschalten der Lampen durch Bewegungsmelder grundsätzlich einer ständig brennenden Leuchte vorzuziehen ist. Licht hat 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.

Diese Festsetzung ist inzwischen Standard bei Bebauungsplänen der Stadt Königstein.

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

D 9. Energieeinsparung und Energieerzeugung, Klimaschutz (§ 1a, Abs. 5, BauGB)

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden. Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz in beiden Untergeschossen mitgeplant werden. Es muss allerdings nur ein öffentlich zugänglicher Stellplatz mit einem fertigen Ladepunkt ausgestattet werden. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz.

Anmerkung: Alle öffentlich zugänglichen Stellplätze sollten mindestens mit einem Ladepunkt ausgestattet sein. Wenn bereits jetzt die passenden Stromleitungen beim Bau mitverlegt werden, so spart das später, wenn ein Ladepunkt nachgerüstet werden soll, erhebliche Kosten. Es soll auch die Carbank mit dieser Infrastruktur versehen sein. Sollte einmal die Carbank aufgegeben werden, so können dann die Stellplätze auch von E-Autos genutzt werden. Im Übrigen dient das auch der Carbank: Staubsauger, Batterieladegerät etc. können angeschlossen werden. (Überdimensionierte Stromleitungen, notwendig z.B. für Gleichstrom oder erhöhte Wattzahlen, können auch mit niedrigeren Wattzahlen bzw. Drehstrom betrieben werden.)

D 10. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Anträge wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zurichten.

Mehrfamilienhäuser (mehr als zwei Wohneinheiten) sollen grundsätzlich barrierefrei errichtet werden, dies umfasst regelmäßig den Einbau eines Fahrstuhls. Häuser mit maximal zwei Wohneinheiten sollen ebenfalls barrierefrei errichtet werden, allerdings kann hier auf den Einbau eines Fahrstuhls verzichtet werden; der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts muss jedoch möglich sein.

Zufahrten und Zugänge sind entsprechend anzulegen; bei sehr steilem Gelände mit Treppenzugang, wo eine Rampe nicht machbar ist, ist wenigstens eine Schiebemöglichkeit (abgeschrägte Stufen, die z.B. mit einem elektrischen Rollstuhl, Krankenfahrsstuhl oder Kinderwagen befahrbar sind) vorzusehen und, wenn räumlich machbar, niedrigere (z.B. 12 cm statt 17/18 cm Höhe) Stufen.

Barrierefreiheit bezieht sich hier nicht nur auf Stufen, sondern auch auf Sanitäreinrichtungen und z.B. die Höhe der Tür- und Fenstergriffe und Lichtschalter.

Wird die Barrierefreiheit bereits bei der Planung berücksichtigt, verteuert sie den Bau eines Hauses praktisch nicht.

Anmerkung: Unsere Gesellschaft altert beständig, immer mehr ältere Menschen möchten in ihren eigenen vier Wänden bleiben können. Diese Festsetzung nützt nicht nur Senioren, sondern auch behinderten

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg – 1. Änderung“

Menschen oder bei Unfällen und Erkrankungen und kann ein selbstständiges Wohnen ermöglichen. Behindertengerechte Duschen mit bodengleichem Duschablauf sind häufig nachträglich kaum mehr einzubauen. Auch niedrigere Lichtschalter oder Tür- und Fenstergriffe kosten beim nachträglichen Einbau viel Geld. Besonders eine Eingangstreppe mit mehreren Stufen ist bei meist beengten Platzverhältnissen nachträglich praktisch nicht mehr durch eine Rampe zu ersetzen, dann bleibt nur noch der Umzug.

D 11. Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere

Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Begründung: Der BUND wurde zur Hilfe gerufen, weil sich immer wieder Kröten und Molche in einem Kellerabgang ansammelten. Ursache war ein naher Teich. Abhilfe schuf hier ein Brett vor dem Kellerabgang, der keine erste erhöhte Stufe aufwies. Eine schmale Rampe an der Seite wäre eleganter als eine erhöhte Stufe gewesen. Eine solche Rampe kann auch beim Transport von z.B. Fahrrädern in den Keller helfen. Es werden auch regelmäßig Salamander in waldnahen Kellerschächten gefunden, so z.B. im Kindergarten Schneidhain oder aber dem ehemaligen Volksbildungsheim im Reichenbachweg.

D 12. Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollte. Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-undGewerbeabfall

D 13. Hinweis zu Privatsphäre und Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass **Kameras** zur Erfassung des Außenbereichs nur insoweit zulässig sind, als sichergestellt werden kann, dass öffentliche Flächen, auch Privatwege und Privatstraßen, nicht erfasst werden.

Mit freundlichen Grüßen


Cordula Jacubowsky
(Vorsitzende)

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

Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

64278 Darmstadt

Schreiben vom 06.04.2021

Eingegangen am 06.04.2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht für das Auffinden von Blindgängern ergeben hat. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Fachbereich IV-FD Planen/Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- K 1552-2021
Ihr Zeichen:	Frau Melanie Wentzell
Ihre Nachricht vom:	06.04.2021
Ihr Ansprechpartner:	Suzan Hainz
Zimmernummer:	0.19
Telefon/ Fax:	06151 12 65 02 / 12 5133
E-Mail:	suzan.hainz@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	06.04.2021

Königstein im Taunus, B-Plan-Verfahren, K 73.1, Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg 1 Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im 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.

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 Bauleitplanverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Suzan Hainz

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Suzan.Hainz@rpda.hessen.de
Gesendet: Dienstag, 6. April 2021 10:16
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: verRPDAVerteilerKMRD@rpda.hessen.de
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Anlagen: 01552-2021-s1.pdf

Sehr geehrte Frau Wentzell,

um nicht noch mehr Zeit verstreichen zu lassen, hier mein Ergebnis zu unten stehender Anfrage.

Für eventuell weitere Anfragen, bezüglich TÖB (Kampfmittelräumung), empfehle ich Ihnen den KMRD direkt einzubeziehen. Ich denke, dass der KMRD hier nicht beteiligt wurde, ist versehentlich passiert 😊

Aufgrund der Dringlichkeit und der Terminvorgabe, möchte ich mitteilen, dass Sie erst von einer Kampfmittelfreiheit eines Areals ausgehen können, wenn Ihnen dies schriftlich durch den Kampfmittelräumdienst bescheinigt wird.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Suzan Hainz

Dezernat I 18 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung -

Regierungspräsidium Darmstadt
Kampfmittelräumdienst
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 6502
Fax: +49 (6151) 12 5133
E-Mail: suzan.hainz@rpda.hessen.de
kmr@rpda.hessen.de <mailto:kmr@rpda.hessen.de>
Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de <http://www.rp-darmstadt.hessen.de/>

Von: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus) <melanie.wentzell@koenigstein.de>

Gesendet: Dienstag, 6. April 2021 08:06

An: Verteiler KMRD <verRPDAVerteilerKMRD@rpda.hessen.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben am 24.02.21 das Regierungspräsidium Darmstadt bezüglich des obigen Bebauungsplan angeschrieben, mit der Bitte den Kampfmittelräumdienst zu beteiligen. In der Stellungnahme vom 31.03.2021 vom Regierungspräsidium wurde uns mitgeteilt, dass Sie nicht beteiligt wurden.

In der Anlage erhalten Sie die Unterlagen zum Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg“ mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Melanie Wentzell
Fachbereich IV
Fachdienst Planen/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202 289
Telefax +49 6174 202278
melanie.wentzell@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

Von: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Mittwoch, 24. Februar 2021 08:44
An: bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73.1 "Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung bitten wir Sie hiermit, um Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

Wir weisen auf die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB geltende Monatsfrist zur Abgabe Ihrer Stellungnahme hin.

Sollten bis einschl. **06.04.2021** keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 01.03.2021**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, K 73.1 "Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg" – 1. Änderung", eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Bitte beteiligen Sie den Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Melanie Wentzell
Fachbereich IV
Fachdienst Planen/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202 289
Telefax +49 6174 202278
melanie.wentzell@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

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

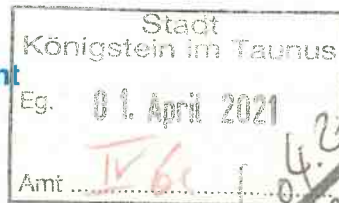
Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229
65022 Wiesbaden
Schreiben vom 30.03.2021
Eingegangen am 01.04.2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass seitens Hessenmobil keine grundlegenden Einwände bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht negativ beeinträchtigt werden darf. Es bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger auf Durchführung von Schutzmaßnahmen nach BlmschG.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Der Magistrat
der Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV – Planen/Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Aktenzeichen	34 c 2_BV14.3Sh-_2021-022468
Bearbeiter/in	Roland Schaab
Telefon	(0611) 765 3926
Fax	(0611) 765 3802
E-Mail	roland.schaab@mobil.hessen.de
Datum	30. März 2021

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus -

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73.1 "Friedrich-Bender-Str. / Schwarzer Weg 1. Änderung"

Ihr Schreiben vom 1. März 2021, Herr Altekrüger

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Nadine Eckhardt

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

Regierungspräsidium Darmstadt

64278 Darmstadt

Schreiben vom 31.März 2021

Eingegangen am 31. März 2021

In dem Schreiben wird dargelegt:

1. Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Zone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.
2. Bodenschutz: Eine Überprüfung der Altflächendatei ALTIS ergab keine Einträge. Es wird gefordert, einen Hinweis zum Bodenschutz bei organoleptischen Verunreinigungen aufzunehmen.
3. Vorsorgender Bodenschutz: Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird und kein Umweltbericht vorliegt, erfolgt keine Prüfung nach dem vorsorgenden Bodenschutz.
4. Hinsichtlich Oberflächengewässer bestehen keine Bedenken
5. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz: Hier bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.
6. Abfallwirtschaft: Es bestehen keine Bedenken
7. Immissionsschutz: Bezüglich Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima bestehen keine Bedenken.
8. Bergaufsicht: es werden keine bergbaulichen Belange berührt
9. Es wird darauf hingewiesen, dass der Kampfmittelräumdienst nicht regulär intern beteiligt wurde, da keine Hinweise der Stadt vorliegen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

1. Der Hinweis zum Thema Trinkwasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Es existiert bereits ein entsprechender Hinweis in den Textfestsetzungen unter D.6
2. Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zum Bodenschutz D.2 wird gemäß der Stellungnahme angepasst.
3. Die Anregung zum vorsorgenden Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Anregung zu Oberflächengewässern wird zur Kenntnis genommen
5. Die Anregung zu Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen
6. Die Anregung zur Abfallwirtschaft wird zur Kenntnis genommen
7. Die Anregung zum Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen
8. Die Anregung bzgl. Bergaufsicht wird zur Kenntnis genommen
9. Die Anregung zum Kampfmittelräumdienst wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde im Zuge einer separaten Anfrage beteiligt.

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

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

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/16-2021/1**
Ihr Zeichen: wentzell
Ihre Nachricht vom: 24. Februar 2021
Ihr Ansprechpartnerin: Madeleine Noll
Zimmernummer: 3.012
Telefon/ Fax: 06151 12 4051/ 0611 327642306
E-Mail: madeleine.noll@rpda.hessen.de
Datum: 31. März 2021

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplanentwurf Nr. K 73.1 "Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg"
1. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen zu der vorgelegten Planung keine Bedenken.

Von Seiten der **Oberen Naturschutzbehörde** teile ich Ihnen mit, dass zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf keine Stellungnahme abgegeben wird.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage „TB im Liederbachtal“ der Stadt Königstein im Taunus.

Die Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1989 (StAnz. 31/1989, S. 1607 ff) für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Eintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Bitte nehmen Sie folgenden Hinweis in den Bebauungsplan auf:

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

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

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Oberflächengewässer

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

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken.

Abfallwirtschaft

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

Immissionsschutz

Die vorgelegte 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Es bestehen keine Bedenken.

Bergaufsicht

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Madeleine Noll

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

Hinweis:

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

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Madeleine.Noll@rpda.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 31. März 2021 14:46
An: Stadt Koenigstein im Taunus; Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: Honsberg@region-frankfurt.de; Wolfgang.Kraft@rpda.hessen.de;
alexander.dornhoeffer@rpda.hessen.de
Betreff: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/16-2021/1 - Offenlage § 4 Abs. 2 i. V. m. §
13 a BauGB - BBP Nr. K73.1 "Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg", 1.
Änderung, Stadt Königstein im Taunus
Anlagen: 20210331_BBPNr.K73.1FriedrichBenderStr.SchwarzerWeg_1.Änd.
_Königstein_4.2i.V.m.13a.pdf

Sehr geehrte Frau Wentzell,
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Koordinierte Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Madeleine Noll

Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen



Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3
64278 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 4051
Fax: +49 611 327642306
E-Mail: Madeleine.Noll@rpda.hessen.de
internet: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!

Diese E-Mail sowie alle mit ihr übertragenen Dateien sind vertraulichen Inhalts und ausschließlich für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, an welche sie adressiert wurden. Sofern Sie nicht die benannte Empfängerin bzw. der benannte Empfänger sind, sollten Sie diese E-Mail weder verteilen, noch weiterleiten oder kopieren.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Donnerstag, 1. April 2021 08:24
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/16-2021/1 - Offenlage § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB - BBP Nr. K73.1 "Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg", 1. Änderung, Stadt Königstein im Taunus
Anlagen: 20210331_BBPNr.K73.1FriedrichBenderStr.SchwarzerWeg_1.Änd._Königstein_4.2i.V.m.13a.pdf

Hallo Frau Wentzell,

bitte ausdrucken und abheften. Danke

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sonja Kupfer
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt

Stadtverwaltung Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202220
Telefax +49 6174 202278
sonja.kupfer@koenigstein.de
www.koenigstein.de
www.heilklima.de



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

Von: Stadt Koenigstein im Taunus
Gesendet: Mittwoch, 31. März 2021 14:51
An: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus) <sonja.kupfer@koenigstein.de>
Betreff: WG: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/16-2021/1 - Offenlage § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB - BBP Nr. K73.1 "Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg", 1. Änderung, Stadt Königstein im Taunus

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Susanne Schwarzer
Poststelle



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202234

Telefax +49 6174 202278
poststelle@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

Von: Madeleine.Noll@rpda.hessen.de [<mailto:Madeleine.Noll@rpda.hessen.de>]

Gesendet: Mittwoch, 31. März 2021 14:46

An: Stadt Koenigstein im Taunus; Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Cc: Honsberg@region-frankfurt.de; Wolfgang.Kraft@rpda.hessen.de; alexander.dornhoeffer@rpda.hessen.de

Betreff: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/16-2021/1 - Offenlage § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB - BBP Nr. K73.1
"Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg", 1. Änderung, Stadt Königstein im Taunus

Sehr geehrte Frau Wentzell,
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Koordinierte Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Madeleine Noll

Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen



Gütesiegel
Familienfreundlicher
Arbeitgeber
Land Hessen

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3
64278 Darmstadt
Tel.: +49 (6151) 12 4051
Fax: +49 611 327642306
E-Mail: Madeleine.Noll@rpda.hessen.de
Internet: <https://rp-darmstadt.hessen.de>

Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!

Diese E-Mail sowie alle mit ihr übertragenen Dateien sind vertraulichen Inhalts und ausschließlich für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, an welche sie adressiert wurden. Sofern Sie nicht die benannte Empfängerin bzw. der benannte Empfänger sind, sollten Sie diese E-Mail weder verteilen, noch weiterleiten oder kopieren.

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

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Postfach 1941
61289 Bad Homburg
Schreiben vom 30. März 2021
Eingegangen am 01. April 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass der Entwurf des vorgelegten Bebauungsplanes seitens des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt wird und aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken bestehen.

Allerdings soll noch berücksichtigt werden, dass derzeit die Festsetzung B.6 hinsichtlich des Anteils der wasserdurchlässig zu belassenen oder herzustellenden Flächen sowie hinsichtlich des Anteils zu begrünenden Flächen nicht den Regelungen der HBO entspricht. Gefordert werden in der HBO 100%, festgesetzt sind 50%. Der Umgang mit den verbleibenden 50% sollte weiter festgesetzt werden.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung bezüglich Natur- und Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung hinsichtlich der Textfestsetzung B.6 wird gefolgt. Der Wert wird auf 100% festgesetzt.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



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

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein



Herr Bergmann

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6003
Fax: 06172 999-76-6003

willi.bergmann@hochtaunuskreis.de

Az.: 61-22-03-01-K73.1

30. März 2021

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung“
Hier: Ihr Schreiben vom 23.02.2021 (eingegangen am 25.02.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ der Stadt Königstein. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Im Hinblick auf die Festsetzung Nummer B 6. „Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen“ wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen gem. des § 8 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu 100 % wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und auch zu 100 % zu begrünen/bepflanzen sind. Mit der vorliegenden Festsetzung wird der „normalen Regelung“ der HBO nicht entsprochen. Um eine entsprechende Änderung oder Festsetzung, aus der hervorgeht, welcher Nutzung die restlichen 50 % der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche zugeführt werden sollen, wird gebeten.

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

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG



HOCHTAUNUSKREIS

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

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein

Herr Bergmann

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6003
Fax: 06172 999-76-6003

willi.bergmann@hochtaunuskreis.de

Az.: 61-22-03-01-K73.1

30. März 2021

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung“
Hier: Ihr Schreiben vom 23.02.2021 (eingegangen am 25.02.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ der Stadt Königstein. Gegen den **Bebauungsplan** bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Im Hinblick auf die Festsetzung Nummer B 6. „Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen“ wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen gem. des § 8 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu 100 % wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und auch zu 100 % zu **begrünen/bepflanzen** sind. Mit der vorliegenden Festsetzung wird der „normalen Regelung“ der HBO nicht entsprochen. Um eine entsprechende Änderung oder Festsetzung, aus der hervorgeht, welcher Nutzung die restlichen 50 % der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche zugeführt werden sollen, wird gebeten.

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

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Mittwoch, 31. März 2021 16:34
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Stellungnahme Königstein Bebauungsplan K73.1 Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg - 1. Änderung
Anlagen: Stellungnahme Königstein Bebauungsplan K73.1 Friedrich-Bender-Str._Schwarzer Weg - 1. Änderung.pdf

Hallo Frau Wentzell,

bitte ausdrucken und abheften.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sonja Kupfer
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt

Stadtverwaltung Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202220
Telefax +49 6174 202278
sonja.kupfer@koenigstein.de
www.koenigstein.de
www.heilklima.de



Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

Von: Bergmann, Willi <Willi.Bergmann@hochtaunuskreis.de>
Gesendet: Mittwoch, 31. März 2021 14:39
An: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus) <sonja.kupfer@koenigstein.de>
Cc: Annussek, Christian <Christian.Annussek@Hochtaunuskreis.de>
Betreff: Stellungnahme Königstein Bebauungsplan K73.1 Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg - 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Kupfer,
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahme des Hochtaunuskreises zu dem Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg - 1. Änderung“ der Stadt Königstein. Diese Mail ging vorab bereits an Herrn Altekrüger. Da dieser laut seinem Abwesenheitsassistenten bis auf weiteres nicht im Hause ist, sende ich Ihnen diese Informationen mit der Bitte, diese Mail an die zuständige Stelle weiterzuleiten. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Willi Bergmann



Master of Science
Umwelt und Ressourcenmanagement
Willi Bergmann
Klima- & Naturschutz

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe
Telefon: 06172/ 999 - 6003
Telefax: 06172/ 999 - 9800
willi.bergmann@hochtaunuskreis.de

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Altekruenger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Mittwoch, 26. Mai 2021 13:40
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Stellungnahme Königstein Bebauungsplan K73.1 Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg - 1. Änderung
Anlagen: Stellungnahme Königstein Bebauungsplan K73.1 Friedrich-Bender-Str. _Schwarzer Weg - 1. Änderung.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Tobias Altekrüger
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202221
Telefax +49 6174 202278
tobias.altekrueger@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

Von: Bergmann, Willi [<mailto:Willi.Bergmann@hochtaunuskreis.de>]
Gesendet: Mittwoch, 31. März 2021 13:25
An: Altekruenger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Cc: Annusek, Christian
Betreff: Stellungnahme Königstein Bebauungsplan K73.1 Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg - 1. Änderung

Sehr geehrter Herr Altekrüger,
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahme des Hochtaunuskreises zu dem Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg - 1. Änderung“ der Stadt Königstein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Willi Bergmann



Master of Science
Umwelt und Ressourcenmanagement
Willi Bergmann

Klima- & Naturschutz

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe
Telefon: 06172/ 999 – 6003
Telefax: 06172/ 999 – 76-6003
willi.bergmann@hochtaunuskreis.de



HOCHTAUNUSKREIS

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

Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440
61454 Königstein

Herr Bergmann

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6003
Fax: 06172 999-76-6003

willi.bergmann@hochtaunuskreis.de

Az.: 61-22-03-01-K73.1

30. März 2021

Bauleitplanung der Stadt Königstein
Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung“
Hier: Ihr Schreiben vom 23.02.2021 (eingegangen am 25.02.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans K73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ der Stadt Königstein. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um **Berücksichtigung** der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Im Hinblick auf die Festsetzung Nummer B 6. „Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen“ wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen gem. des § 8 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu 100 % wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und auch zu 100 % zu begrünen/bepflanzen sind. Mit der vorliegenden Festsetzung wird der „normalen Regelung“ der HBO nicht entsprochen. Um eine entsprechende Änderung oder Festsetzung, aus der hervorgeht, welcher Nutzung die restlichen 50 % der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche zugeführt werden sollen, wird gebeten.

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

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

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

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Netzvertrieb

Solmsstraße 38

60486 Frankfurt am Main

Schreiben vom 29. März 2021

Eingegangen am 29. März 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass gegenüber dem Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken bestehen. Die früheren Stellungnahmen zum Bebauungsplan K73 behalten ihre Gültigkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung der im Gebiet vorhandenen Leitungen und Leitungstrassen nicht zulässig ist. Bei einer Veräußerung oder Umwidmung von Flächen sind die vorhandenen Mainova-Trassen dinglich zu sichern. Es wird auf die einschlägigen Mainova-Normen zum Umgang mit vorhandenen Leitungen bei Baumaßnahmen sowie die Möglichkeit der Netzauskunft verwiesen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Hinweis bezüglich der Trassensicherung der Mainova-Leitungen unter D.x eingefügt, welcher auch auf die Mainova-Normen verweist. Die früheren Stellungnahmen waren Teil des früheren Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan K73 und wurden in diesem Zuge bereits damals abgewogen.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Montag, 29. März 2021 10:31
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: Hillebrand, Andreas
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan K 73.1, „Friedrich-Bender-Str. / Schwarzer Weg - 1. Änderung“

Sehr, geehrte Frau Wentzell

auf Ihre Anfrage

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan K 73.1, „Friedrich-Bender-Str. / Schwarzer Weg - 1. Änderung“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 24.02.2021 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg - 1. Änderung“ der Stadt Königstein, grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Unsere Stellungnahmen vom 06.10.2015, 19.09.2016 und 09.02.2017 behalten ihre Gültigkeit.

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.

Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um rechtzeitige Information.
Ansprechpartner dazu ist:

Andreas Hillebrand
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
069 213-26628
a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

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

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

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Kai Runge

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

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

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

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

Stadtwerke Königstein im Taunus

Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Schreiben vom 22. März 2021

Eingegangen am 22. März 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass in der Privatstraße Schwarzer Weg sowie über das Grundstück Schwarzer Weg 8 eine öffentliche Wasserleitung ohne Leitungssicherung verläuft. Es wird zudem auf die Stellungnahme vom 19.10.2015 zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren K73 verwiesen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung zur Wasserleitung wird gefolgt. Der Privatweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sodass hierzu keine Regelungen getroffen werden können. Das Anwesen Schwarzer Weg 8 befindet sich allerdings innerhalb des Plangebietes. Hier wird entlang der Grenze zum Anwesen Friedrich-Bender-Straße 13 und 15 ein 5 m breiter Streifen zur Sicherung des Leitungsrechts festgesetzt.

Die Stellungnahme vom 19.10.2015 wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan K73 berücksichtigt, welcher die Grundlage für das vorliegende Änderungsverfahren darstellt.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 22. März 2021 09:42
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Cc: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus); Girard, Andre (Koenigstein im Taunus); Schneider, Markus (Koenigstein im Taunus)
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Anlagen: 2021_03_22 Stellungnahme zu K 73_1 an FB IV.PDF

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unsere Stellungnahme zu K 73.1.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Günster

Tel.: (+49) 06174-202291
Fax: (+49) 06174-202335
<<mailto: peter.guenster@koenigstein.de>>

Stadtwerke Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon 06174/202-0 Fax 06174/202-335

www.stadtwerke-koenigstein.de

Vorsitzender der Betriebskommission: Erster Stadtrat Jörg Pöschl
Kaufmännische Betriebsleiterin: Bettina Brüske
Technischer Betriebsleiter: Peter Günster

Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe
Steuernummer 00322660009

Diese e-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese e-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und vernichten diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Mittwoch, 24. Februar 2021 08:56
An: Guenster, Peter (Koenigstein im Taunus)
Cc: Barwitzki, Alois (Koenigstein im Taunus); Ernst, Stefan (Koenigstein im Taunus); Girard, Andre (Koenigstein im Taunus); Schneider, Markus (Koenigstein im Taunus); Teichmann, Martin (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73.1 "Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung bitten wir Sie hiermit, um Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

Wir weisen auf die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB geltende Monatsfrist zur Abgabe Ihrer Stellungnahme hin.

Sollten bis einschl. **06.04.2021** keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs.6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zusätzlich, im gleichen Zeitraum (**ab dem 01.03.2021**), im Internet unter <https://www.koenigstein.de>, Aktuell, Bekanntmachungen, K 73.1 "Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg" – 1. Änderung", eingesehen werden. Zudem finden sie einen Link zu den Unterlagen auf dem zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Melanie Wentzell
Fachbereich IV
Fachdienst Planen/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
51462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202 289
Telefax +49 6174 202278
melanie.wentzell@koenigstein.de

www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!



STADTWERKE

Stadtwerke der Stadt Königstein im Taunus
Postfach 1440 · 61454 Königstein im Taunus

**Magistrat der Stadt
FB IV / FD Planen-Umwelt
Burgweg 5**

61462 Königstein im Taunus

**Stadtwerke
der Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus**

Peter Günster
Telefon (06174) 202291
Telefax (06174) 202335
Peter.Guenster@koenigstein.de
www.stadtwerke-koenigstein.de

Aktenzeichen: 66-15-02

Datum: 22.03.2021

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“
Ihr Schreiben vom 24.02.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 24.02.2021 zum B-Plan-Verfahren K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 19.10.2015.

Ergänzend dazu erfolgt hiermit noch der Hinweis, dass in der Privatstraße Schwarzer Weg (Gemarkung Königstein, Flur 9, Flurstück 31/1) und weiterführend über das Grundstück Schwarzer Weg 8 (Flurstück 32/1) eine öffentliche Wasserleitung ohne Leitungssicherung verläuft.

Diese Wasserleitung hat dann im weiteren Verlauf außerhalb des Geltungsbereiches (südwestlich vom Geltungsbereich) Verbindung zum Hainerbergweg. In der Anlage ist ein Lageplan mit der Wasserleitung beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

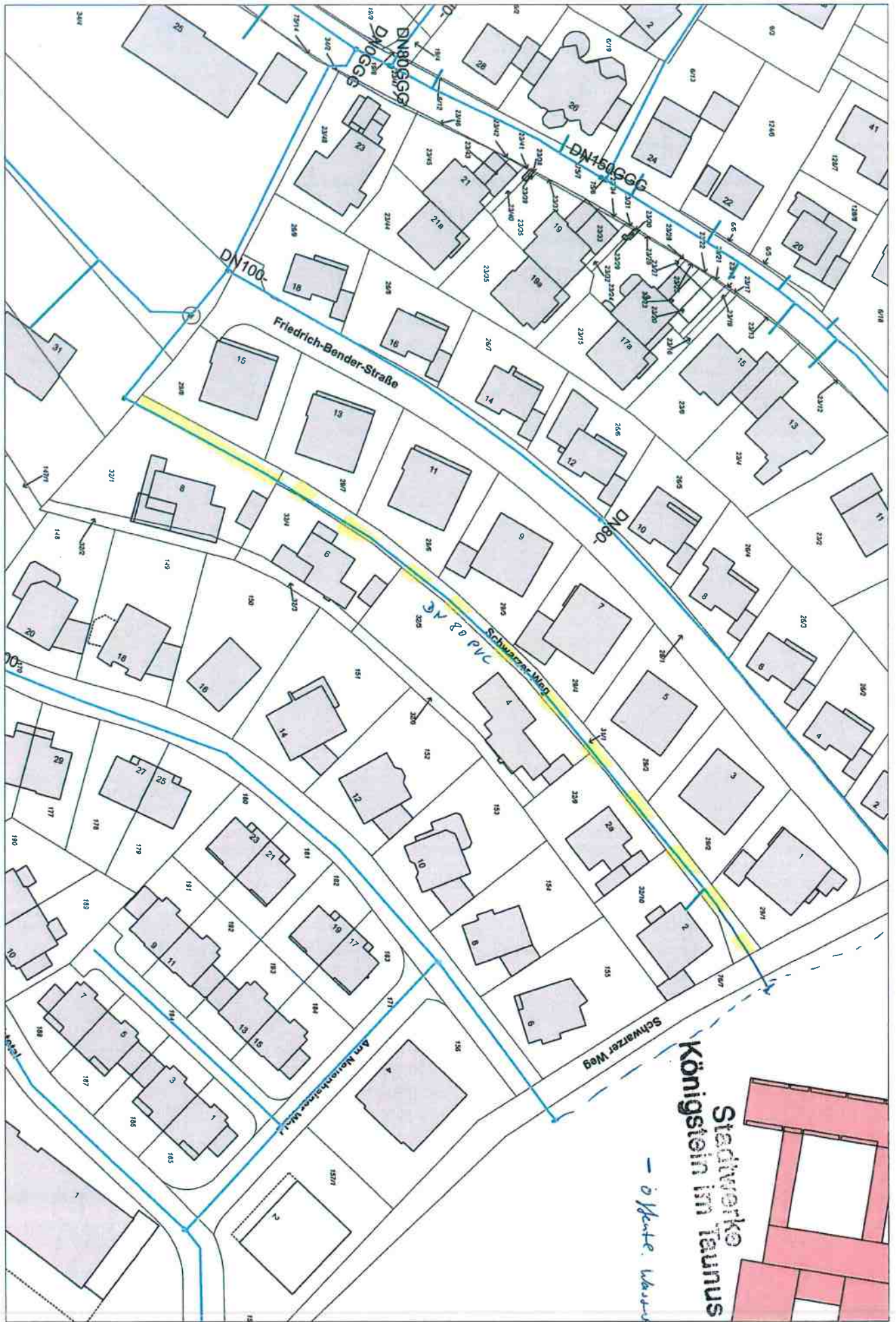
Peter Günster
Techn. Betriebsleiter

Anlage

Kontoverbindungen:
Taunus-Sparkasse Königstein im Taunus
Konto Wasser: DE70512500000013 30 30 10
Konto Abwasser: DE36512500000013 30 36 22
BIC: HELADEF1TSK

Vorsitzender der Betriebskommission: Erster Stadtrat Jörg Pöschl
Kaufmännische Betriebsleiterin: Bettina Brüske
Technischer Betriebsleiter: Peter Günster
Steuernummer 00322660009
Finanzamt Bad Homburg v.d.Höhe

KÖNIGSTEIN
Herz der Taunus



Stadtwerk
Königstein im Taunus
- ö. Kante Wasserleitung

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

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt am Main
Schreiben vom 11. März 2021
Eingegangen am 16. März 2021

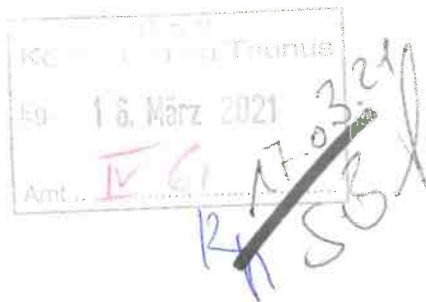
In dem Schreiben wird dargelegt, dass keine Bedenken bestehen, sofern die bestehenden Versorgungseinrichtungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Es wird auf die vorhandenen Erdkabel verwiesen. Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Syna-Trassen angrenzen, sind der Syna vorzulegen, um die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten und um Gefährdungen im Baustellenbereich auszuschließen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen unter D.11. eingefügt.

Meine Kraft vor Ort



Syna 

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Der Magistrat
der Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt

RSDT-A-NF

Ansprechpartner: Roland Würth
T: 069-3107-1972
F:
E: roland.wuerth@syna.de

Frankfurt, 11. März 2021

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23. Februar 2021, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

Gegen die Projektierung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Wir weisen auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an unsere Kabel angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sind uns zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich unserer Versorgungsanlagen ausgeschlossen wird. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Timm Dolezych · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX

Teil von



Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung der Versorgungsleitungen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehender Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

i.A. Roland Würth

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

Abwasserverband Main-Taunus

Postfach 1350

65703 Hofheim am Taunus

Schreiben vom 08. März 2021

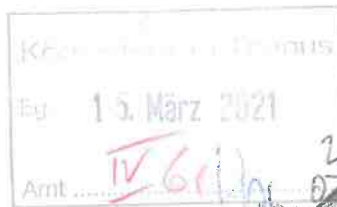
Eingegangen am 15. März 2021

In dem Schreiben wird auf die bisherigen Stellungnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes K73 verwiesen, welche aufrecht erhalten werden. Aufgrund der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen der bisherigen Stellungnahmen. Die Belange des Abwasserverbandes Main-Taunus werden nicht berührt.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Abwasserverband
Main-Taunus

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Abwasserverband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Fachdienst Planen/Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Telefon Zentrale: 06192 9914-0
Telefax: 06192 21297
E-Mail: info@av-mt.de
Internet: www.av-mt.de

Ansprechpartner: Herr Hielscher
Aktenzeichen: HI-2
Telefon: 06192 9914-28
E-Mail: hielscher.christian@av-mt.de

Datum: 08.03.2021

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender- Str./Schwarzer Weg – 1. Änderung“

Ihr Schreiben vom 23.02.2021, Az. 61-22-03-01-K73.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abwasserverband Main-Taunus hat seinerzeit im Rahmen der Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan K 73 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg“ der Stadt Königstein im Taunus bereits Stellung genommen.

Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahmen, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund der nun geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die Belange des Abwasserverbandes Main-Taunus werden durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Goebel
Techn. Geschäftsführer

Spitzbart
Kaufm. Geschäftsführerin

Hausanschrift
Abwasserverband Main-Taunus
Vincenzstraße 4
65719 Hofheim am Taunus

Öffnungszeiten
Mo.-Do. von 8:30 - 12:00 Uhr und
13:30 - 15:30 Uhr
Fr. von 8:30 - 13:00 Uhr
Betriebspunkte
Mo.-Do. von 7:00 - 15:45 Uhr
Fr. von 7:00 - 13:00 Uhr

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Landgrabenweg 151

53227 Bonn

Schreiben vom 10. März 2021

Eingegangen am 10. März 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Es wurden keine Änderungen am Widmungsstatus von öffentlichen Verkehrsflächen festgestellt. Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn

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

Joachim Bauer, T NI SW, PTI 34 | Betrieb 1
+49 6181 891030 | joachim.bauer@telekom.de
10. März 2021 |

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg“ - 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 02.03.2021 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut.

Änderungen der öffentlich gewidmeten Wegeflächen (und damit Folgepflicht nach TKG) haben wir nicht festgestellt.

Änderungen oder Erweiterungen am Telekommunikationsnetz der Telekom erfolgen auftragsbezogen. Sind dabei Tiefbauarbeiten erforderlich, denn erfolgen diese in Abstimmung mit der Stadt Königstein.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Joachim
Bauer**
Digital unterschrieben
von Joachim Bauer
Datum: 2021.03.10
11:08:33 +01'00'

i.A. Joachim Bauer

Mit freundlichen Grüßen

**Heiko
Schopf**
Digital unterschrieben
von Heiko Schopf
Datum: 2021.03.10
12:11:35 +01'00'

i.A. Heiko Schopf

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Altekruenger, Tobias (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Mittwoch, 10. März 2021 13:31
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg“ - 1. Änderung
Anlagen: Stellungnahme_Deutsche Telekom Technik GmbH.pdf; Königstein_K73_1_Lageplan.pdf

Von: Joachim.Bauer@telekom.de [<mailto:Joachim.Bauer@telekom.de>]

Gesendet: Mittwoch, 10. März 2021 13:14

An: Altekruenger, Tobias (Koenigstein im Taunus)

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Str./Schwarzer Weg“ - 1. Änderung

ehr geehrter Herr Altekrüger,

anbei unsere Stellungnahme mit Lageplan, gegen die Änderung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen
Joachim Bauer

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL Südwest, PTI 34

Joachim Bauer

Fachreferent B1

Alter Rückinger Weg 55, 63452 Hanau

+49 6181 891030 – neue Telefonnummer

E-Mail: Joachim.Bauer@telekom.de

www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:

www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

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

Deutscher Wetterdienst
Postfach 100465
63004 Offenbach
Schreiben vom 08. März 2021
Eingegangen am 08. März 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden. Der DWD steht als Auftragnehmer für klimatologische Gutachten zur Verfügung.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.



Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Bernd Schmidt
Telefon:
+49698062-4317
E-Mail:
Bernd.Schmidt@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24A/18.01.02/95-2021
Fax:
+49698062-4112
UST-ID: DE221793973

Offenbach, 08. März 2021

Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg- 1. Änderung“

Ihr Schreiben vom 24.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Wentzell,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg- 1. Änderung“.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

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. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt
Liegenschaften / Bauprojekte



www.dwd.de

Dienstgebäude: Frankfurter Str. 135 - 63067 Offenbach am Main, Tel. 069 / 8062 - 0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700719 KPMG)



Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Schmidt Bernd <Bernd.Schmidt@dwd.de>
Gesendet: Montag, 8. März 2021 10:42
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bebauungsplan K 73.1
Anlagen: PB24_95-2021.pdf

Sehr geehrte Frau Wentzell,

anbei erhalten sie die Stellungnahmen des DWD.

Mit freundlichen Grüßen
Dipl.- Ing.(FH)
RHS Bernd Schmidt

Deutscher Wetterdienst
Abteilung Finanzen und Service
Referat Liegenschaftsmanagement
Frankfurter Straße 135
63067 Offenbach am Main
Tel: 069/8062-4317
Fax:069/8062-4112
mailto: Bernd.Schmidt@dwd.de
Internet: www.dwd.de

Der DWD verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im gesetzlich zulässigen Rahmen. Nähere Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzzinformation unter <https://www.dwd.de/datenschutz>.

Any processing of your personal data by DWD is in compliance with current legislation. For more information, see our data protection information at <https://www.dwd.de/EN/service/dataprotection/dataprotection>.

Hinweis: Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail wirklich erforderlich ist.

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

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV – Fachdienst 66 – Bauen
Im Hause
Schreiben vom 04.02.2021
Eingegangen am 04.02.2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die innere Erschließung des Plangebietes aus Bestandsanlagen besteht und aus Sicht des Straßenbaus ausreichend ist. Es wird darum gebeten, die private Erschließungsstraße welche Teilstück des Schwarzen Weges ist, hervorzuheben.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung bezüglich der unproblematischen inneren Erschließung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung bezüglich der privaten Erschließungsstraße wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich befindet sie sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Somit wäre eine Schraffierung nach PlanzV irreführend. Es erfolgt daher eine Kenntlichmachung durch ein Hinweis-Textfeld in der Planzeichnung.

Königstein im Taunus, den 04.02.2021
Az. IV - 67 - 00 - 61 Hp / Bg

1. Vermerk

Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ in der Flur 9, Gemarkung Königstein

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplanverfahren für den K 73.1 für das Gebiet „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg – 1. Änderung“ in der Flur 9, Gemarkung Königstein haben wir im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4.2 (2) BauGB geprüft.

Die innere Erschließung ist Bestand und ist daher aus Sicht des Straßenbaues ausreichend und unproblematisch. Wir bitten deutlich die private Erschließungsstraße des Teilstückes des Schwarzen Weges hervorzuheben.



Helsper

Herrn Böhmig zur Kenntnis

III. Sonstige Änderungen und Ergänzungen