

Soziales Wohnprojekt Königstein, Am Kaltenborn 8, 61462 Königstein/Ts

Am 23.03.2021 fand eine Zoomkonferenz mit dem Kreisbauamt des Hochtaunuskreises, Herrn Bürgermeister Helm und des Stadtplanungsamtes der Stadt Königstein statt, bei dem die Planung des sozialen Wohnprojektes der Familie Heidacker vorgestellt wurde. Bei diesem Termin sollte die Genehmigungsfähigkeit des Entwurfs erörtert werden. Das Ergebnis dieser Konferenz war, dass die Planung in verschiedenen Punkten dem rechtskräftigen B-Plan nicht vollumfänglich entspricht und sie somit nicht genehmigt werden könne. Befreiungen dieser geringfügigen Abweichungen wurden nicht in Aussicht gestellt.

Herr Dr. Hirsch vom Kreisbauamt schlug vor, für das Baufeld WA 3 eine B-Plan-Änderung vorzunehmen.

Nachfolgend sind die Punkte aufgelistet, welche im rechtskräftigen B-Plan angepasst werden müssten, damit das Projekt genehmigungsfähig wird.

1. Planzeichen

Der B-Plan sieht für das Gebiet WA3 eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (TGa) und Gemeinschaftsanlagen vor.

Die geplante unterirdische Tiefgarage überschreitet geringfügig die südliche Umgrenzung dieser Fläche.

Anpassung: Die Fläche ist entsprechend der unterirdischen TG anzupassen.

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1.2 Gemäß §19(4) BauNVO darf im Gebiet WA 3 die zulässige GRZ (0,3) für alle Nebenanlagen einschl. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur um 50% überschritten werden.

2.1.3 Ausnahme: Für das Baugebiet WA 2 darf die zulässige GRZ um 70% überschritten werden.

Bei dem Gebiet WA 3 müsste die sogenannte GRZ II ebenfalls erhöht werden, zumal hier eine Tiefgarage vorgeschrieben ist, die zwangsweise bauliche Bereiche unterhalb der Geländeoberfläche benötigt und mit 80cm Erdüberdeckung auszuführen ist.

Anpassung: zulässige Überschreitung der GRZ wird auf 50% erhöht. Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 für Wege, Spielgeräte und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, etc. innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, wenn diese in einer Bauweise erstellt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Anlage von Hofflächen, Garagen und Stellplätzen in diesem Bereich ist davon ausgenommen.

3. Aktive Schallschutzmaßnahmen

12.1.2 Entlang der Baulinie im nördlichen Bereich des Baugebietes WA 3 ist straßenseitig ein durchgehend geschlossenes Gebäude von mindestens 30m Länge zu errichten. Die Randbebauung entlang der Baulinie muss die rückwertige Bebauung um mindestens 1 Stockwerk überragen.

Hier steckt die Idee dahinter, dass unser Gebäude als aktiver Schallschutz für das dahinterliegende Villengebiet dienen soll. Diese Tatsache ist durchaus akzeptabel, jedoch zeigen die Schallimmissionsmessungen des TÜV Hessen in ihren Immissionskarten deutlich, dass auch die Länge des geplanten Gebäudes von ca. 28m für den aktiven Schallschutz ausreicht (vgl. Gutachten TÜV Hessen)

Anpassung: die Mindestlänge des Gebäudes entlang der Baulinie wird auf die geplante Gebäudelänge reduziert.

12.2.3 Im Bereich der Baulinie entlang der nördlichen bzw. Teilen der westlichen Grenze des Gebietes WA 3 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 nicht zulässig.

Es ist nicht machbar, bei einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 WE pro Etage sämtliche schutzbedürftigen Räume (Aufenthaltsräume) nur zu einer bzw. zwei Fassadenseiten hin zu orientieren und zu belichten.

Anpassung: Schutzbedürftige Räume sollen an der nördlichen Baulinie möglichst vermieden werden. Sollten ausnahmsweise dennoch solche Räume erforderlich sein, so sind bei diesen Schallschutzfenster einzubauen, die nur zu Reinigungs- bzw. Wartungszwecken geöffnet werden können. Die Belüftung dieser Räume sind dauerhaft über schallgedämmte Belüftungseinrichtungen zu gewährleisten. Die Balkone an der Westseite sind über Schallschutztüren von den Wohnbereichen zu erreichen. Dies ist ausnahmsweise zulässig, da es sich nicht um Schlafräume handelt. Auch hier sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen erforderlich. Die exakte Formulierung ist mit dem Schallschutzgutachter (TÜV Hessen) abzustimmen.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, -neigung und -materialien

Es sind für alle Gebäude Sattel-, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Für Staffelgeschosse sind Flachdächer zulässig.

Aus schallschutztechnischen Gründen muss das Dach massiv (als Betondach) ausgeführt werden. Zudem ist auf der Dachfläche eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Deshalb bietet sich ein Flachdach an.

Anpassung: Für das Baugebiet WA 3 sind Flachdächer zulässig.

5. Erforderliche PKW-Stellplätze

Beim ursprünglichen Konzept waren 15 Zweiraumwohnungen unter 60 m² und zwei Penthouse-Wohnungen geplant, die insgesamt 19 Stellplätze erforderten.

Auf Wunsch der Stadt Königstein wurde der Wohnungsmix mit verschiedenen großen Wohnungen angepasst. Die Stadt wurde darauf hingewiesen, dass hierdurch ein höherer Stellplatzbedarf entsteht.

Berechnung der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung von Königstein

Ursprüngliches Konzept:

15 geförderte Zweiraumwohnungen < 60m ²	á 1 Stellplatz = 15 Stellplätze
2 Penthouse-Wohnungen < 150 m ²	á 2 Stellplätze = <u>4 Stellplätze</u>

Gesamtbedarf 19 Stellplätze

Neuer gewünschter Wohnungsmix:

4 geförderte Einraumwohnungen < 45m ²	á 1 Stellplatz = 4 Stellplätze
4 geförderte Zweiraumwohnungen < 60m ²	á 1 Stellplatz = 4 Stellplätze
4 geförderte Dreiraumwohnungen < 72m ²	á 2 Stellplätze = 8 Stellplätze
2 geförderte Vierraumwohnungen < 84m ²	á 2 Stellplätze = 4 Stellplätze
2 Penthouse-Wohnungen < 150m ²	á 2 Stellplätze = <u>4 Stellplätze</u>

Gesamtbedarf 24 Stellplätze

Durch den gewünschten neuen Wohnungsmix sind auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein 5 zusätzliche Stellplätze erforderlich.

Seitens des Projektträgers wird darauf verwiesen, dass bei Sozialwohnungen ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen bei Wohnungsgrößen zwischen über 60m² und 90m² als zu hoch angesehen wird. In anderen Kommunen seien hierfür nur 1,5 Stellplätze erforderlich.

Folgt man dieser Argumentation, würde sich der Stellplatzbedarf für den gewünschten Wohnungsmix um insgesamt 3 Stellplätze reduzieren; somit wären 21 Stellplätze erforderlich. Die noch fehlenden 2 Stellplätze könnten an der Westseite als Längsparker an der Stichstraße angeordnet werden.

Anpassung: Im Baugebiet WA 3 sind für geförderte Sozialbauwohnungen zwischen 60m² und 90m² Wohnfläche lediglich 1,5 Stellplätze erforderlich. Ausweisung von Flächen für Stellplätze entlang der Stichstraße (2-3 möglich).