

E: 03.09.2020
J. B. J.
Kp

Einspruch gegen den Bebauungsplan K76 Limburger Str. II (bisher B.K48)

Sehr geehrter Herr Prokasky,
sehr geehrte Stadtverordnetenversammlung !

Zum o.g. Bebauungsplan sind etliche Fragen zu stellen, unter anderem:

- Die Verdichtung des jetzt zur Bebauung ausgewiesenen Gebietes wurde in den vergangenen Jahren in der Stadtverordnetenversammlung mit guten Argumenten mehrfach „abgewinkt“, nun wurde sie „durchgewinkt“?
- Mit welchen Argumenten kann über einen langjährig verschobenen Beschluss, der nachhaltig den Charakter und Wohnwert eines Stadtviertels bestimmen wird, nun ad hoc im Jahr der weltweiten Coronapandemie befürwortend abgestimmt werden ?

Zukünftige Entwicklungen sind z.Zt. weniger denn je einzuschätzen durch die sich abzeichnenden klimatischen, wirtschaftlichen und kulturellen Zusammenbrüche infolge dieser Pandemie.

- Haben wir in unserer kleinen Kurstadt nicht eine „Oase“, die in erster Linie Lösungen braucht für
 - die Unterstützung des ortsansässigen Einzelhandels
 - die Erhaltung des Kurbades
 - die Gestaltung der Stadtmitte
 - die allseits bekannte Verkehrsproblematik
 - und vieles mehr ?

Ja, unser Grundgesetz verbürgt das Grundrecht auf Wohnen – das ist gut so. Aber hat nicht der Lockdown in Städten wie Frankfurt und auch Königstein gezeigt, wie wichtig für die Menschen in den Innenstädten Grünflächen für das soziale Miteinander (auch in der Familie) sind ? Gartenbesitzer schätzen sich glücklich, und Mieter mit Grünanlagen in unmittelbarer Wohnungsnähe nutzen gerne deren Erholungswert.

Wurde dies beim Bebauungsplan K 76 tatsächlich berücksichtigt ? Ich fürchte nein. Gegen die in diesem Jahr getroffene Entscheidung erhebe ich Einspruch und bitte um Überprüfung der Faktenlage in fünf Jahren.

Das zur Bebauung ausgewiesene Areal ist als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ zu erhalten, nicht zuletzt um den besonderen Kurstadtcharme dieses Stadtgebiets zu bewahren.

Mit freundlichen Grüßen



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 8
Einsender: Bürger 8
Schreiben vom: 27.08.2020

Behandlung:

Die Stellungnehmer möchte die Aussagen im Kapitel Tiere kommentieren. Nach Ihrer Einschätzung stellt die Innenstadtlage des Flurstücks 100/5 ein Biotop mit seltenen, gefährdeten und streng geschützten Arten dar. Es handelt sich nicht um eine versiegelte oder intensiv gepflegte gärtnerisch genutzte Fläche, sondern um ein naturbelassenes Biotop mit durchaus hohem Struktureichtum. Eine Einschränkung des floristischen und faunistischen Artenspektrums besteht nicht. Aufgrund der idealen Lebensräume habe sich eine durchaus beachtliche Artenvielfalt in Flora und Fauna entwickelt. Aus Sicht der Stellungnehmer erscheint eine Umweltprüfung des Flurstücks 100/5 sinnvoll.

Im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass u.a. die Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad, in deren Bereich sich auch das genannte Flurstück 100/5 befindet, wichtige Trittsteine für die Tier- und Pflanzenwelt darstellen. Insbesondere die alten Baumbestände werden als potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Höhlenbrüter eingestuft. Die Aussagen des Stellungnehmers sind somit nicht nachvollziehbar.

Der Bebauungsplan sollte lediglich die Möglichkeit einer Bebauung eröffnen, eine Umsetzung wird nicht erzwungen, wenn eine Bebauung von den Eigentümern nicht gewünscht ist.

Den Anregungen wird dennoch gefolgt und das Baufenster für diesen Bereich entfernt.



Stadt:
 Königstein im Taunus
 Eg. 27. Aug. 2020
 Amt

Handwritten in blue ink:
 27.08.2020
 S. 30

An die Stadt Königstein
 Fachdienst Planen/Umwelt
 z.H. Herr Prokasky

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Königstein, Aufstellung Bebauungsplan K76 „Limburger Straße II“

Sehr geehrter Herr Prokasky,

in der Ausgabe vom 30. Juli 2020 der Königsteiner Woche wurde die Bauleitplanung der Stadt Königstein mit dem Entwurf des Bebauungsplanes K 76 „Limburger Straße II“, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung, vorgestellt. In einem persönlichen Gespräch, am 24.08. bei Ihnen, konnten unsere Fragen von Ihnen beantwortet und erklärt werden.

Die Bebauungsaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nach § 13a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung.

Bezugnehmend auf das Expose des Planungsbüros, hier das Kapitel Tiere, möchten wir die darin enthaltenen Aussagen kommentieren.

- Die Innenstadtlage des Flurstücks 100/5 stellt unserer Einschätzung nach, durchaus ein Biotop mit seltenen, gefährdeten und streng geschützten Arten dar.
- Bei dem Flurstück 100/5 handelt es sich nicht um eine versiegelte oder intensiv gepflegte gärtnerisch genutzte Fläche, sondern um ein naturbelassenes Biotop mit durchaus hohem Strukturreichtum. Eine Einschränkung des floristischen wie faunistischen Artenspektrums besteht nicht, eher das Gegenteil.
- Aufgrund der idealen Lebensräume hat sich eine durchaus beachtliche Artenvielfalt in Flora und Fauna entwickelt.

Aus unserer Sicht erscheint eine Umweltprüfung des Flurstücks 100/5 sinnvoll.

Königstein, den 27. August 2020



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 9
Einsender: Bürger 9
Schreiben vom: 28.08.2020

Behandlung:

Die Stellungnehmer bemängeln am Leben in der Stadt den Nachteil der wenigen Grünflächen. Sie selbst wohnen in der Limburger Straße 6a, beziehen ihre Bedenken aber hauptsächlich auf das Flurstück 100/5 und die direkt angrenzenden Flächen.

Aus Sicht der Stellungnehmer ist dieses Grundstück ein tolles Bioriservat für viele heimische Tiere. Alle Gärten der Nachbarn grenzen zusammen und viele Tiere haben ein Zuhause gefunden, was nicht zerstört werden soll. Eine Bebauung würde nicht nur die Tiere vertreiben, sondern auch eine große Gefahr der Wassermengen bedeuten, da diese bisher bei Wetterereignissen von dem Grundstück abgefangen und aufgenommen wurden. Durch eine Bebauung dieses Bereiches kann das Wasser nicht mehr absickern und das Haus der Stellungnehmer und aller Nachbarn wäre bei künftigen Unwettern in Gefahr.

Die Stellungnehmer haben sich selbst für ein Leben in der Stadt mit seinen Vor- und Nachteilen entschieden. Diese Gedanken spielen für das vorliegende Vorhaben keine Rolle. Zudem werden durch den Bebauungsplan zahlreiche Grünflächen und große Parkanlagen planungsrechtlich gesichert, so dass eine Durchgrünung des Plangebietes auch durch weitere Festsetzung (GRZ, Baugrenzen, Gestaltung Grundstücksfreiflächen) garantiert wird. Ergänzend kann hinzugefügt werden, dass der Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit einer Bebauung eröffnet, eine Umsetzung findet also nur statt, wenn von den Eigentümern gewünscht.

Den Anregungen wird dennoch gefolgt und das Baufenster für diesen Bereich entfernt.



Stadt
Königstein im Taunus
Eg. 31. Aug. 2020
Amt

07.08.2020
Rh

S31 BITTE
R'
GRUP
S31

Königstein, den 28.08.20

z. H. Herr Prokasky

Stadt Königstein
Burgweg 5
61462 Königstein

Sehr geehrter Herr Prokasky,

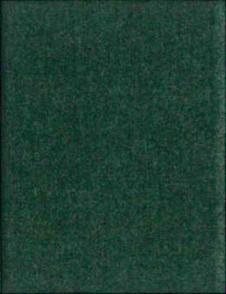
hiermit möchten wir, Familie Grün, Stellungnahme zum Bebauungsplan K76, Limburger Straße 11 beziehen.

Wir leben inmitten der Stadt, so hat die Stadtmitte einige Vorteile, aber auch Nachteile sowie in jeder Stadt wenig Grünflächen. Wenn in Zukunft mehr und mehr Asphalt anstatt Natur zu sehen ist, wird das zu spüren sein!

Dieses Grundstück ist ein tolles Bioreservat für viele heimische Tiere. Hier grenzen alle Gärten der Nachbarn zusammen und hier haben viele tolle Vögel und andere Tiere in diesem Ort ein zu Hause gefunden, welches nicht zerstört werden soll. Eine Bebauung würde nicht nur die Tiere fort zwingen, sondern für uns Nachbarn eine große Gefahr der Wassermengen bedeuten. Sie sehen, wie sich das Klima mehr und mehr ändert und immer häufiger Unmengen an Wasser der Regenschürme und Unwetter uns zu schaffen machen. Dieses Grundstück hält unser Grundstück und das der Nachbarn von den Mengen an Wasser ab, da es dort abgefangen und aufgenommen wird. Wird dort nun gebaut und kann dort kein Wasser mehr absichern, dann ist unser Haus enorm in Gefahr. Denn Fakt ist, die Unwetter werden heftiger und häufiger!

Wir hoffen, Sie erkennen die Notwendigkeit dieses Grundstückes und der Natur, um es weiterhin zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 10
Einsender: Bürger 10
Schreiben vom: 31.08.2020

Behandlung:

Die Stellungnehmer wohnen selbst nicht im Plangebiet, möchten sich jedoch zur Planung im Bereich der Limburger Straße 8 äußern, da sie entsetzt über eine mögliche Bebauung sind. Es wird für eine absurde Idee gehalten mitten in gewachsener Nachbarschaft mit natürlichen und ursprünglichen Gärten ein Wohnhaus zu planen. Zudem ist ein verkehrs- und umweltgerechter Anschluss an die Limburger Straße aus Sicht der Stellungnehmer nicht möglich. Es wird angezweifelt, dass der Baumbestand erhalten werden kann. Die geplante Verdichtung wird daher für unzumutbar gehalten.

Sinn einer Nachverdichtung ist es in bereits stark bebauten Gebieten weitere Flächen einer Nutzung zuzuführen, um so noch unberührte Flächen zu schützen und von einer Bebauung auszusparen. Es ist daher der Zweck einer Nachverdichtung bereits dicht besiedelte Innenstadtlagen einer besseren Auslastung zuzuführen. Dass davon gewachsene Nachbarschaften betroffen sind, ist daher unumgänglich.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit der Bebauung dieser Fläche, sie muss aber nicht umgesetzt werden. Ein Anschluss an die Limburger Straße erfolgt dann durch den Bauherren. Verkehrliche Belange sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Baugenehmigung zu berücksichtigen. Belange des Umweltschutzes sind durch einen Anschluss an die Limburger Straße nicht betroffen.

Für den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sorgen neben den Festsetzungen im Bebauungsplan auch die Baumschutzsatzung der Stadt Königstein. Diese Vorgaben sind bei einer Bebauung der Flächen zu berücksichtigen, so dass hier kein Grund für Zweifel gesehen wird.

Den Anregungen wird dennoch gefolgt und das Baufenster für diesen Bereich entfernt.

Fachdienst Planen/Umwelt
Herrn Kai Prokasky

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

31.08.2020

03.09.2020
JS/Kn

**B-Plan K 76 Limburger Str. II
Flurstücke 100/5 und 100/6**

Sehr geehrter Herr Prokasky,

wir sind seit über 40 Jahren Freunde der Familie [redacted] und somit oft auch Gäste auf ihrem Grundstück in der Limburger Str. 8.

Mitten in der Stadt eine Oase und einzigartiger Treffpunkt für kommunale Feste wie Burgfest u.a.

Mit Entsetzen haben wir gelesen, daß diese Fläche bebaut werden soll.

Eine absurde Idee, mitten in gewachsener Nachbarschaft mit natürlichen, ursprünglichen Gärten ein Wohnhaus zu planen.

Zudem ist ein verkehrs- und umweltgerechter Anschluss an die Limburger Straße gar nicht möglich.

Man mag sich gar nicht vorstellen, wie diese Zufahrt von schweren Baufahrzeugen zu-gerichtet wird, abgesehen vom Baumbestand, der nicht erhalten werden kann.

Wir erleben selbst die Zustände und Beeinträchtigungen einer Baustelle in unserer Straße seit einem Jahr.

Auch wenn wir nicht selbst betroffen sind, halten wir eine solche Verdichtung für unzumutbar.

Es wird für immer ein Schildbürgerstreich bleiben, wenn eine solche Zufahrt für KFZ genehmigt wird, um diesen sonderbaren neuen Wohnbereich zu erreichen.

Man kann es nicht glauben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted signature]

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 11
Einsender: Bürger 11
Schreiben vom: 11.08.2020

Behandlung:

Der Stellungnehmer sieht ein Problem in der Zuordnung der zu bebauenden Fläche für die Flurstücke 80-82. Aufgrund der fehlenden Eintragung der Zufahrt im Grundbuch müssen die Parkplätze für einen Neubau über die öffentliche (Stich) Straße erfolgen. Daher wäre es aus Sicht des Stellungnehmers sinnvoll, das Baufenster entsprechend auf Flurstück 81 zu verschieben. Dann könnten die PKW-Stellplätze auf Flurstück 80 erfolgen. Außerdem wird angefragt, ob eine drei geschossige Bebauung möglich ist, um eventuell sozialen Wohnungsbau und PV-Anlagen auf dem Dach zu ermöglichen, die sonst im Schatten liegen.

Der Anregung hinsichtlich der Verschiebung des Baufensters wird entsprochen.
Der Anregung bezüglich einer erhöhten Geschossigkeit wird nicht gefolgt, da die Stichstraße Limburger Straße als städtebauliche Grenze gesehen wird. Alle Gebäude unterhalb dieser weisen eine Zweigeschossigkeit auf und alle Gebäude oberhalb dieser Grenze eine Dreigeschossigkeit.

Für das Flurstück 77/1, Limburger Straße 16, ist ein drei geschossiger Ausbau vorgesehen. Der Stellungnehmer fragt an, ob hier eine Grenzbebauung möglich ist, da diese umliegend auch vorliegt und das Gebäude aufgrund von Auflagen des Bauamtes und des Brandschutzes derzeit nicht im OG genutzt werden kann. Eine Sanierung des Anbaus „Döner“ ist nicht möglich, da die Nachbarn keiner Veränderung des Daches zustimmen. Es wird daher gefragt, was für eine Bebauung an dieser Stelle vorstellbar und wirtschaftlich sinnvoll ist. Hier würde nach Meinung des Stellungnehmers nur eine Grenzbebauung Abhilfe schaffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht für den genannten Bereich einen dreigeschossigen Ausbau. Ob eine Grenzbebauung unter den gegebenen Umständen in diesem speziellen Fall möglich ist, ist mit der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises abzustimmen.

Außerdem wird gefragt, ob eine Terrassenüberdachung bis an den Gehweg hergestellt werden kann und diese Fläche auch als Terrasse nutzbar ist.

Den Anregungen wird gefolgt und eine Festsetzung ergänzt, so dass eine Nutzung bis an den Gehweg ermöglicht wird.

Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)

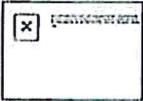
Von: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Dienstag, 11. August 2020 08:14
An: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Fwd: K76 Bebauungsplan
Anlagen: Limburger Straße.docx; ATT00001.htm; Limburger Straße.pdf; ATT00002.htm

Hallo,

Hier die erste Stellungnahme.

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



Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: [REDACTED]
An: "Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)" <sonja.kupfer@koenigstein.de>
Betreff: K76 Bebauungsplan

Sehr geehrte Frau Kupfer

Ich habe mir den Bebauungsplan K76 angeschaut und einige Dinge mit Freude zur Kenntnis genommen.

Die Entlastung für den Stellplatznachweis von Außenflächen gastronomischer Betriebe zum Beispiel.

Vieles deutet darauf hin, dass Seitens der Stadt hier wirklich bauliche Veränderungen gewünscht sind.

Das erste Problem für mich ist die Zuordnung der zu bebauenden Fläche für die Flurstücke 80 – 82.

Aufgrund der fehlenden Eintragung der Zufahrt im Grundbuch, müssen die Parkplätze für einen Neubau

über die öffentliche (Stich) Straße erfolgen. Daher wäre es sinnvoll das Baufenster entsprechend auf Flur 81 zu verschieben. Dann könnten die PKW-Stellplätze auf Flurstück 80 erfolgen.

Als zweite Anfrage, je nach Wunsch der Bebauung (mit sozialem Wohnungsbau) wäre für das Flurstück 81 auch eine 3 geschossige Bauweise möglich? Auch um auf dem Dach PV Anlagen zu Installieren, die nicht im Schatten der ersten Reihe liegen, und im EG günstigere Wohnungen entstehen zu lassen.

Die 3. Anfrage ist die komplizierteste. Flurstück 77/1 also Limburger 16 hat im B-Plan einen 3 geschossigen Ausbau vorgesehen. Wäre hier eine Grenzbebauung möglich. Zurzeit besteht dieses Gebäude aus dem Fachwerkhaus, für welches aus Gründen des Lärmschutzes (laut Bauamt Bad Homburg) bei gastronomischer Nutzung des EG, im restlichen Gebäude auch nur gastronomische Nutzung möglich ist. Hier verhindert dann der Brandschutz eine entsprechende Nutzung (Steht zurzeit leer). Zur linken Seite liegt Grenzbebauung vor, nach hinten und zur rechten Seite (Flurstück 78/1) teilweise ebenso. Der Anbau Döner wäre sanierungsbedürftig, kann aber aufgrund der Nachbarschaft nicht sinnvoll saniert werden (jede äußere Veränderung des Daches bedingt Zustimmung der Nachbarn, welche nicht zu bekommen ist). Optisch würde hier laut B-Plan ein asymmetrisches Gebäude entstehen (Siehe Anhang PDF-Seite 2). Was stellen Sie sich an dieser Stelle konkret vor. Wirtschaftlich sinnvoll ist eigentlich nur ein Neubau. Für diesen müsste aber Grenzbebauung ermöglicht werden, um ein optisch ansprechendes Ergebnis zu erzielen. Im B-Plan ist aber überall von offener Bebauung die Rede. Wenn im EG eine gastronomische Nutzung erwünscht ist, können nun auch Terrassenüberdachungen bis an den Gehweg erstellt werden? Ist die Fläche als Terrasse nutzbar? Gerne würde ich Ihre Vorstellungen, welche dem B-Plan zu Grunde liegen noch einmal besprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Sehr geehrte Frau Kupfer

Ich habe mir den Bebauungsplan K76 angeschaut und einige Dinge mit Freude zur Kenntnis genommen. Die Entlastung für den Stellplatznachweis von Außenflächen gastronomischer Betriebe zum Beispiel. Vieles deutet darauf hin, dass Seitens der Stadt hier wirklich bauliche Veränderungen gewünscht sind.

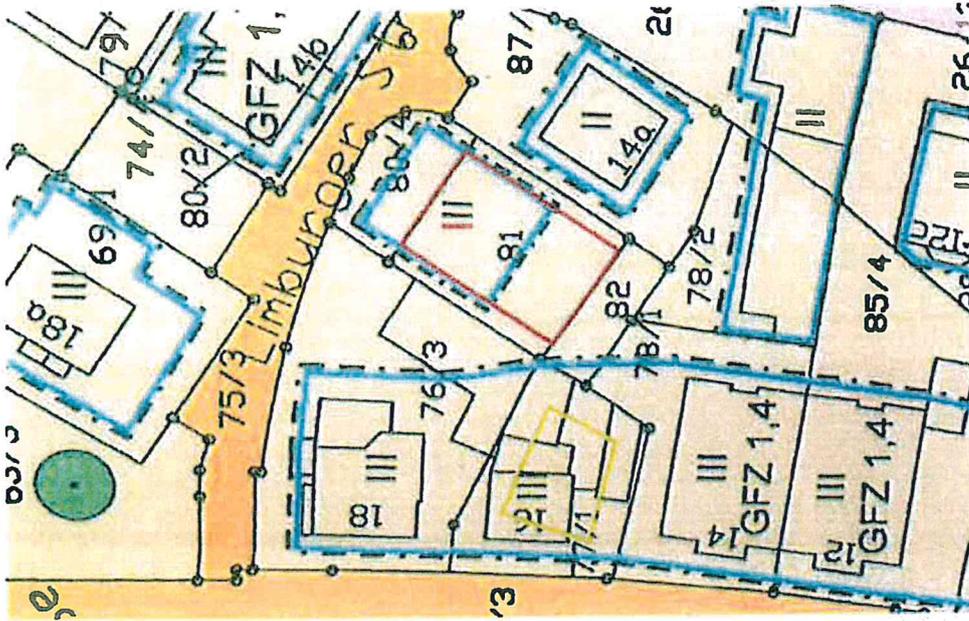
Das erste Problem für mich ist die Zuordnung der zu bebauenden Fläche für die Flurstücke 80 – 82. Aufgrund der fehlenden Eintragung der Zufahrt im Grundbuch, müssen die Parkplätze für einen Neubau über die öffentliche (Stich) Straße erfolgen. Daher wäre es sinnvoll das Baufenster entsprechend auf Flur 81 zu verschieben. Dann könnten die PKW-Stellplätze auf Flurstück 80 erfolgen.

Als zweite Anfrage, je nach Wunsch der Bebauung (mit sozialem Wohnungsbau) wäre für das Flurstück 81 auch eine 3 geschossige Bauweise möglich? Auch um auf dem Dach PV Anlagen zu installieren, die nicht im Schatten der ersten Reihe liegen, und im EG günstigere Wohnungen entstehen zu lassen.

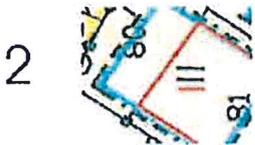
Die 3. Anfrage ist die komplizierteste. Flurstück 77/1 also Limburger 16 hat im B-Plan einen 3 geschossigen Ausbau vorgesehen. Wäre hier eine Grenzbebauung möglich. Zurzeit besteht dieses Gebäude aus dem Fachwerkhaus, für welches aus Gründen des Lärmschutzes (laut Bauamt Bad Homburg) bei gastronomischer Nutzung des EG, im restlichen Gebäude auch nur gastronomische Nutzung möglich ist. Hier verhindert dann der Brandschutz eine entsprechende Nutzung (steht zurzeit leer). Zur linken Seite liegt Grenzbebauung vor, nach hinten und zur rechten Seite (Flurstück 78/1) teilweise ebenso. Der Anbau Döner wäre sanierungsbedürftig, kann aber aufgrund der Nachbarschaft nicht sinnvoll saniert werden (jede äußere Veränderung des Daches bedingt Zustimmung der Nachbarn, welche nicht zu bekommen ist). Optisch würde hier laut B-Plan ein asymmetrisches Gebäude entstehen (siehe Anhang PDF-Seite 2). Was stellen Sie sich an dieser Stelle konkret vor. Wirtschaftlich sinnvoll ist eigentlich nur ein Neubau. Für diesen müsste aber Grenzbebauung ermöglicht werden, um ein optisch ansprechendes Ergebnis zu erzielen. Im B-Plan ist aber überall von offener Bebauung die Rede. Wenn im EG eine gastronomische Nutzung erwünscht ist, können nun auch Terrassenüberdachungen bis an den Gehweg erstellt werden? Ist die Fläche als Terrasse nutzbar? Gerne würde ich Ihre Vorstellungen, welche dem B-Plan zu Grunde liegen noch einmal besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

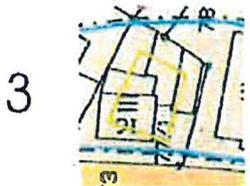




Verschiebung des Baufensters in die Mitte ?



Ist hier auch 3 geschossige Bauweise denkbar?



Welche Abstände sind einzuhalten, ist die vorhandene Grenzbebauung weiterhin möglich?



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 12
Einsender: Bürger 12
Schreiben vom: 24.08.2020

Behandlung:

Die Stellungnehmer wohnen in der Limburger Straße 8 und haben die Flurstücke 100/5 und 100/6 seit mehreren Jahren gepachtet und möchten daher Bedenken zum Bebauungsplan anmelden. Bei den Flächen handele es sich nicht nur um Gartenland, sondern um ein Biotop mit Bäumen, Buschwerk und Wiese mit Wildblumen und Insekten und einem außergewöhnlichen Vogelreichtum, wozu eine Artenliste beigefügt wird.

Nach Meinung der Stellungnehmer sollte ein solches Biotop auch im Hinblick auf den Klimawandel nicht geopfert werden (Starkregenereignisse). Nach Erachten der Stellungnehmer ist eine vollständige Einschätzung erst im nächsten Jahr möglich, auch weil schützenswerte Tierarten betroffen sein.

Es wird außerdem angezweifelt, dass Begehungen im Juni 2019 stattgefunden haben, weil die Stellungnehmer niemanden gesehen haben. Es wird von den Stellungnehmern eine professionelle Einschätzung des Artenschutzes, Klimaschutzes und der Erschließungsmöglichkeiten empfohlen.

Im erstellten Bestandsplan, der Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan ist, wird die Fläche als strukturreich mit hohem Durchgrünungsgrad dargestellt. Im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass u.a. die Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad wichtige Trittsteine für die Tier- und Pflanzenwelt darstellen. Insbesondere die alten Baumbestände werden als potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Höhlenbrüter eingestuft. Die Ausführungen der Stellungnehmer werden daher nicht angezweifelt. Dennoch handelt es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop für das ein rechtlicher Schutzstatus vorliegt.

Es bleibt zu ergänzen, dass der Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit einer Bebauung eröffnet. Es handelt sich um eine Angebotsplanung und keine Enteignung. Es liegt daher im Wille der Eigentümer, ob eine Bebauung umgesetzt wird oder nicht. Eine hohe Durchgrünung des Gebietes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin garantiert. Ein Neubau müsste so wie die vorhandenen Bestandsgebäude ebenfalls erschlossen werden, so dass die Entwässerung über diese Fläche nicht ausschlaggebend sein darf.

Es kann von Seiten des Planungsbüros versichert werden, dass die Begehungen im Juni 2019 stattgefunden haben. Die einsehbaren Bereiche wurden kartiert und sind im Landschaftsplanerischen Beitrag festgehalten. Zudem widerspricht dieser den Einschätzungen der Stellungnehmer nicht.

Professionelle Einschätzungen aller Belange wurden bereits mit den vorliegenden Planunterlagen vorgenommen. Es besteht daher keine Notwendigkeit dies zu wiederholen.

Zudem wird das Baufenster für diesen Bereich entfernt.

[Handwritten signature]



Herrn Kai Prokasky

24.8.2020

Fachdienst Planen/Umwelt Stadt Königstein Taunus

Guten Tag Herr Prokasky,

im Bauplan K 76 „Limburger Straße II“ der Stadt Königstein ist für die Flurstücke 100/5 und 100/6 ein Baufenster eingetragen. Wir wohnen Limburger Straße 8 und haben die genannten Flurstücke seit 1976 bzw. 2003 gepachtet. Zum Bauplan möchten wir Bedenken anmelden:

Es handelt sich nicht einfach um ein Stück Gartenland, sondern um ein Biotop mit Bäumen, Buschwerk und Wiese mit Wildblumen und Insekten. Es wurde in den letzten 17 Jahren bewusst so erhalten.

Zu betonen ist ein außergewöhnlicher Vogelreichtum, u. a. viele Brutpaare: Blaumeise, Kohlmeise, Buntspecht, Zaunkönig (siehe beigefügte Liste).

Bemerkenswert ist die Insektenvielfalt, u.a. Käfer, Schmetterlinge, Ameisen, Libellen. Besonders aufgefallen sind in diesem Jahr viele Hummelarten, Honigbienen und zum ersten Mal auch Wildbienenarten. Einige konnten wir mit zusätzlich fachlicher Hilfe identifizieren: Zaurüben-Sandbiene (die „Biene des Jahres 2015“), Hummelschwärmer, Taubenschwänzchen, Blaue Holzbiene (siehe Liste). Im Juni gibt es alljährlich ein „Glühwürmchen-Feuerwerk“.

Unserer Meinung nach sollte man ein solches Biotop in Zeiten heißer werdender Sommer und andererseits Starkregenfällen nicht für ein Haus opfern. Ist es ein Zufall, dass an diesem Biotop liegende Häuser am letzten Wochenende mit Starkregen kein Wasser im Keller hatten?

Die vollständige und gültige Einschätzung kann unseres Erachtens erst im nächsten Jahr geschehen. Die im Expose des Planungsbüros geäußerte Vermutung, es seien keine schützenswerten Tierarten vorhanden, trifft definitiv nicht zu.

Die auf Seite 15 Punkt 7 der Begründung gemachte Aussage: „Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im Juni 2019“ ist für die genannten Flurstücke unzutreffend. Wir haben niemanden gesehen.

Wir empfehlen eine professionelle Einschätzung im Hinblick auf

- 1. Artenschutz
- 2. Klimaschutz
- 3. Erschließungsmöglichkeiten

Der auf Seite 5 des Erläuterungsberichts gemachte Hinweis auf die Schutzwürdigkeit der Lebensräume von Höhlenbrütern und Fledermäusen ist begrüßenswert. Auch in den Flurstücken 100/5 und 100/6 sind beide Tierarten zu finden.



3 Anlagen

Kopie an Umweltbeauftragte

Anlage A

Ein Stück Natur

mitten in der Stadt Königstein, unbebautes Grundstück 100/5 und 100/6

Vögel

Fledermaus

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

Kohlmeise (*Parus major*)

Sumpfmeise (*Parus palustris*)

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

Distelfink /Stieglitz (*Corduelis corduelis*)

Buchfink (*Fringilla coelebs*)

Grünfink /Grünling (*Chloris chloris*)

Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

Kleiber (*Sitta europaea*)

Dompfaff, Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*) (x)

Mauersegler

Sperling/Spatz (*Passer domesticus*)

Amsel (*Turdus merula*)

Elster (*Pica pica*)

Eichelhäher (*Garrulus glandarius*)

Großer Buntspecht (*Picoides major*) (neu 2020 Altvögel mit Jungen))

Kernbeißer (*Coccythraustes C.*)

Anlage 2

Ein Stück Natur

mitten in der Stadt Königstein, unbebautes Grundstück 100/5 und 100/6

Insekten/Schmetterlinge

Tag-Schmetterlinge

Tagpfauenauge

Kohlweißling

Ameisenbläuling

Zitronenfalter

Kleiner Fuchs

Taubenschwänzchen

Admiral

Nachtinsekten

Motten

Glühwürmchen

Insekten allg.

Wildbienen

Bienen-/Hummelarten (siehe Fotos)

Zaunrübensandbiene (Biene des Jahres 2015)

Blaue Holzbiene und weitere nicht genau definierte Hummel/Bienenarten

Libelle

Heuschrecken

2 Ameisenarten

Holzbiene

Hummelschwärmer

Hornisse

Diese Listen sind natürlich nicht vollständig.
Ohne dieses Biotop wäre jedoch die genannte Arten-
vielfalt nicht vorhanden.

anlage 3

„Wilde“ Mitbewohner der Familie [REDACTED]



Honigbiene (*Apis mellifera*)



Zaunrüben-Sandbiene (*Andrena florea*)

Wildbiene des Jahres 2015



Steinhummel (*Bombus lapidarius*)

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 13
Einsender: Bürger 13
Schreiben vom: 26.08.2020

Behandlung:

Der Stellungnehmer bewohnt das Gebäude der Limburger Straße 11a und möchte daher einen Einwand anmelden. Es wird aus der Begründung unter 6.1 zitiert, dass die Baugrenzen mit etwas Spielraum um die bestehenden Gebäude angelegt wurden. Diese Maßgabe wurde aus Sicht des Stellungnehmers beim Gebäude der Limburger Straße 11a nicht eingehalten. Das gezeichnete Baufenster beschneidet das Bestandsgebäude. Es wird daher darum gebeten, die Baugrenze mit etwas Spielraum um das bestehende Gebäude zu planen und dies zu korrigieren.

Die Baugrenze wird entsprechend angepasst.

E: 26.08.2020

S. Bub
Ka

Kai Prokasky
Rathaus
Fachdienst Planen/Umwelt
61462 Königstein i. T.

Betreff: Einwand zum Bebauungsplan K 76 "Limburger Straße II"

Sehr geehrte Herr Prokasky,

wie in unserem persönlichen Termin am 6.8.2020 um 14 Uhr im Rathaus von Königstein besprochen, sende ich Ihnen meinen Einwand zum o.g. Bebauungsplan noch einmal schriftlich zu.

Ich bewohne das Gebäude Limburger Str. 11a in 61462 Königstein. Ich möchte zum Bebauungsplan K 76 "Limburger Straße II" einen Einwand anmelden:

Im Erläuterungstext wird unter 6.1 ausgeführt, dass "Die Baugrenzen mit etwas Spielraum um die bestehenden Gebäude angelegt werden, was in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung zu einer guten Ausnutzbarkeit und Dispositionsfreiheit der Grundstücke beiträgt."

Bei allen Bestandsgebäuden im Bebauungsplan wurde die o.g. Maßgabe eingehalten. Beim Gebäude Limburger Str. 11a wurde diese Maßgabe jedoch nicht eingehalten. Hier beschneidet das gezeichnete Baufenster das Bestandsgebäude. Ich bitte Sie daher die Baugrenze - wie beschrieben - mit etwas Spielraum um das bestehende Gebäude zu planen und dies im zu beschließenden Bebauungsplan zu korrigieren.

Wenn Sie Rückfragen haben, senden Sie mir gerne eine Mail an

_____ zu oder rufen Sie mich gerne unter der _____ an.

Mit freundlichen Grüßen



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 14
Einsender: Bürger 14
Schreiben vom: 02.09.2020

Behandlung:

*Die Stellungnehmerin äußert sich zum Baufenster auf dem Flurstück 100/5, da ihr dieses Grundstück bekannt sei. Eine Bebauung wird für fragwürdig gehalten, da dieses Biotop mitten in der Stadt mit Bäumen, Blumen, Insekten und Vögeln erhalten und geschützt werden sollte.
Es wird darum gebeten, dass der Bebauungsplan erneut geprüft wird.*

Bei der Fläche handelt es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop, ein rechtlicher Schutzstatus besteht daher nicht.

Der Bebauungsplan eröffnet lediglich die Möglichkeit einer Bebauung, eine Umsetzung wird nicht erzwungen, wenn eine Bebauung von den Eigentümern nicht gewünscht ist.

Dennoch wird den Anregungen gefolgt und das Baufenster für diesen Bereich entfernt.



Königstein, den 02.09.2020

Stadtverwaltung Königstein
Zu Hd. Herrn Kai Prokasky
Fachdienst Planung/Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein

Stadt Königstein
Eg. 04. Sep. 2020
Amt

11.09.2020
J.S.

**Bauplan K 76 „Limburger Straße II“ der Stadt Königstein im Taunus
Flurstücke 100/5 und 100/6**

Sehr geehrter Herr Prokasky,

wie durch Offenlegung bekannt, ist für das Flurstück 100/5 im Bauplan ein Baufenster eingetragen. Das Grundstück ist mir bekannt, da ich mich mit Frau [redacted] von Zeit zu Zeit treffe.

Eine Bebauung halte ich für fragwürdig, da dieses Biotop mitten in der Stadt mit Bäumen, Blumen, Insekten und Vögeln unbedingt erhalten bleiben und geschützt werden sollte.

Ich bin sicher, dass Sie den Bauplan erneut umfangreich prüfen werden und zu dem Schluss kommen, dieses Biotop für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt und für den Luftkurort Königstein im Taunus zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

