

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

Abwägung Nr.: 15  
Einsender: Bürger 15  
Schreiben vom: 31.08.2020

Behandlung:

*Die Stellungnehmer verstehen den Gedanken der Nachverdichtung, halten ihn jedoch auf den Flurstücken 100/5 und 100/6 nicht für sinnvoll und sogar nachteilig aus den folgenden Gründen:*

*Auf dem Grundstück befindet sich ein aus Artenschutzgründen erhaltenswertes Biotop. Es handelt sich um einen gezielt renaturierten Garten mit unzähligen Insektenarten und Vogelarten, verschiedenen Pflanzenarten sowie Fledermäusen. Eine vollständige Datenlage liegt nach Auffassung der Stellungnehmer erst vor, wenn im Frühjahr bis Sommer 2021 eine Begutachtung durch einen Fachexperten stattgefunden hat.*

Im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass u.a. die Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad, in deren Bereich sich auch die genannten Flurstücke 100/5 und 100/6 befinden, 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. Bei der Fläche handelt es sich allerdings 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.

Den Anregungen wird dennoch gefolgt und das Baufenster in diesem Bereich entfernt.

*Eine Grünfläche in der Stadt sei bei Trockenheit und Starkregenfällen von großer Bedeutung und wesentlich für das Klima in der Stadt Königstein. Daher sollte auf die Grünfläche nicht verzichtet werden. Die Stellungnehmer verweisen auf den „Masterplan Stadtnatur“ (2019) und das „Weißbuch Stadtgrün“ (2017) vom Bundesministerium für Umwelt- und Naturschutz.*

Eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Zudem wird das Baufenster für den Bereich entfernt.

*Die Erschließung und die Zufahrt für diese Flurstücke stellt sich aus Sicht der Stellungnehmer schwierig bis unmöglich dar aufgrund der Enge der vorgesehenen Wege am Haus Limburger Straße 8. Eine feuerwehrgerechte Zufahrt wird für fast ausgeschlossen gehalten und Baufahrzeuge können die Wege während der Bauphase vermutlich nicht passieren.*

Die zuständige Behörde wurde im Verfahren angehört und hat keine Bedenken geäußert.

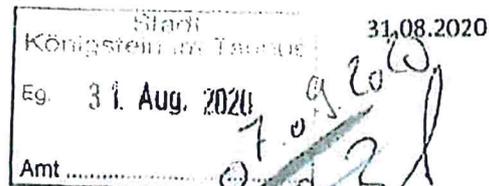
Dennoch wurde das Baufenster entfernt, so dass die Bedenken hinsichtlich der Erschließung hinfällig sind.

Stadt Königstein

Herr Prokasky

Burgweg 5

61462 Königstein



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Betr. Bebauungsplan Limburger Str. II, Flurstücke 100/5 und 100/6

Sehr geehrter Herr Prokasky

Hiermit möchten wir Einspruch gegen den o.g. Bebauungsplan einlegen. Wir verstehen den Gedanken der Innenverdichtung, halten ihn jedoch an diese Stelle für nicht sinnvoll und sogar nachteilig aus den folgenden Gründen:

**1. Arten- und Naturschutz**

Auf diesem Grundstück befindet sich momentan ein aus Artenschutzgründen erhaltenswertes Biotop. Es handelt sich um einen gezielt renaturierten Garten. Es leben dort unzähligen Insektenarten (z.B. schützenswerte Wildbienen und Falter) und Vogelarten (z.B. Dompfaff, Kernbeißer, Zaunkönig). Auch Fledermäuse sind hier zuhause. Außerdem findet man dort viele verschiedene Pflanzenarten (z.B. diverse Baumarten, Büsche, Naturwiese). Da wir keine Biologen sind und hier nur einige wenige Beispiele nennen können, müsste man, um die Liste dieser Tier- und Pflanzenarten vollständig zu erfassen, vermutlich im Frühjahr – Sommer 2021 erstmal einen Fachexperten zur Begutachtung heranziehen. Vorher kann unserer Meinung nach der Bebauungsplan aufgrund unvollständiger Datenlage nicht beschlossen werden.

**2. Klimaschutz**

In den aktuellen Zeiten großer Trockenheit und Starkregenfällen ist eine Grünfläche in der Stadt von großer Bedeutung und wesentlich für das Klima in der Stadt Königstein. Daher sollten wir auf diese so zentral gelegene natürliche Grünfläche auf keinen Fall verzichten, indem wir sie bebauen. Siehe hierzu „Masterplan Stadtnatur“ (2019) und das „Weißbuch Stadtgrün“ (2017), beides herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt- und Naturschutz.

**3. Erschließung**

Die Erschließung und die Zufahrt für diese Flurstücke wird sich unserer Meinung als sehr schwierig bis unmöglich gestalten aufgrund der Enge der vorgesehenen Wege am Haus Limburger Str. 8 vorbei. Wir halten eine feuerwehrgerechte Zufahrt für fast ausgeschlossen. Während einer eventuellen Bauphase können große Baufahrzeuge die vorgesehenen Wege vermutlich nicht passieren.

Wir danken Ihnen für eine Berücksichtigung unserer Argumente.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

[Redacted address block]

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

Abwägung Nr.: 16  
Einsender: Bürger 16  
Schreiben vom: 03.09.2020

Behandlung:

*Die Stellungnehmerin kennt das Grundstück von Herrn Maurer, Limburger Straße 8, als wunderschöne Wildwiese mit zahlreichen und vielfältigen Wildblumen, verschiedensten Schmetterlingen, Bienen-Arten, Taubenschwänzchen und vielen anderen Insekten, Nager und Reptilien. Die Bäume des Grundstückes dienen als Nistplätze. Abends werden Fledermäuse beobachtet. Aus Sicht der Stellungnehmerin würde mit der Bebauung des Grundstückes ein sehr wertvolles Stück Paradies verloren gehen.*

Bei der Fläche handelt es sich nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop, ein rechtlicher Schutzstatus besteht daher nicht. Hinweise zum Artenschutz sind in den Planunterlagen enthalten. Der Bebauungsplan eröffnet lediglich die Möglichkeit einer Bebauung, eine Umsetzung wird nicht erzwungen, wenn eine Bebauung von den Eigentümern nicht gewünscht ist. Dennoch wird der Anregung gefolgt und das Baufenster in diesem Bereich entfernt.

**Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)**

---

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** Donnerstag, 3. September 2020 12:37  
**An:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** Grundstück Limburger Straße 8

Guten Tag Herr Prokasky,

es geht um das Grundstück von Herrn [Redacted] Limburger Straße 8, das evtl. bebaut werden könnte, wie wir gehört haben.

Wir kennen die wunderschöne Wildwiese dort sehr gut mit ihren zahlreichen und vielfältigen Wildblumen und beobachten jedes Jahr verschiedenste Schmetterlinge, Bienen-Arten (auch Holz- und Mauer-Bienen), Taubenschwänzchen und viele andere Insekten, Nager und Reptilien.

In den Bäumen des Wildgrundstückes nisten unzählige Singvögel, sowie Elstern, Spechte, Eichelhäher und viele mehr.

Abends können wir Fledermäuse beobachten.

Aus unserer Sicht würde Königstein ein sehr wertvolles Stück Paradies verloren gehen, wenn dies zerstört würde...

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted]

[Redacted]

Von meinem Samsung Galaxy Smartphone gesendet.

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

Abwägung Nr.: 17  
Einsender: Bürger 17  
Schreiben vom: 04.09.2020

### Behandlung:

*Der Stellungnehmer ist Eigentümer des bebauten Grundstücks Limburger Straße 8d und hat Einwände gegen die Planung auf den bisher unbebauten Flächen der Flurstücke 99/17, 100/5 und 100/6 vorzubringen.*

*Beide Flächen sind unversiegelt, dienen als Gärten und sind für einen hohen Durchgrünungsgrad zu erhalten. Eine nicht zu dichte Bebauung mit viel Grün entspricht nach Stellungnehmer dem Selbstverständnis der Stadt Königstein als Kurstadt. Eine aufgelockerte Bauweise kommt dem Erholungswert und einer Aufheizung im Hinblick auf den Klimawandel entgegen. Eine Bebauung der genannten Grundstücke würde zur Versiegelung der Baupläetze und der Wegeflächen für die Zufahrten führen.*

*Aus Sicht des Stellungnehmers sind beide Baupläetze schwer erreichbar, da ein Zugang von einer Straße nicht besteht. Für beide Flächen besteht ein Wegerecht von der Limburger Straße aus, trotzdem sind Neubauten nur schwer zu erschließen und ziehen Beeinträchtigungen für die vorgelagerten Grundstücke mit sich. Neubauten in den geplanten Baufenstern würden eine gewachsene zusammenhängende Gartenlandschaft von hohem Wert zerschneiden. Es wird daher gefordert die neuen Bauflächen aus dem Bebauungsplan zu entfernen.*

Den Anregungen wird teilweise gefolgt und das Baufenster im Bereich des Flurstücks 100/5 entfernt.



Stadt  
Königstein im Taunus  
Eg. 04. Sep. 2020  
Amt .....

*Handwritten notes:*  
2020  
7.0  
S.Sol  
BITTE R'  
Gef  
S.Sol

Stadt Königstein  
- Stadtplanungsamt -

61462 Königstein im Taunus

Frankfurt, den 4. September 2020

**Stellungnahme zum offengelegten Entwurf für Bebauungsplan K 76, Limburger Straße II**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf nehme ich als Eigentümer des bebauten Grundstücks Limburger Straße 8 d, Parzelle Hinterm Kloster 99/16, Stellung. Meine Einwände richten sich gegen zwei durch Baugrenzen umrissene Bauplätze auf bisher unbebauten Flächen, erstens auf der Parzelle Hinterm Kloster 99/17 und zweitens auf den Parzellen Hinterm Kloster 100/5 und 100/6.

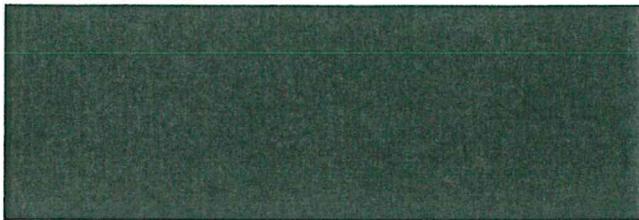
Beide Flächen sind unversiegelt und dienen als Gärten. Der von der Stadtverwaltung bereits festgestellte hohe Durchgrünungsgrad dieses Gebiets ist in hohem Maße erhaltenswert. Eine nicht zu dichte Bebauung mit viel Grün entspricht dem Selbstverständnis Königsteins als Kurstadt. Dieser Charakter wird von den Bürgern sehr geschätzt. Geht dieser Charakter verloren, ist Königstein nicht mehr unverwechselbar. Die aufgelockerte Bauweise kommt dem Erholungswert und dem Mikroklima gerade mit Blick auf den Klimawandel zugute, weil der unversiegelte und begrünte Boden einer Aufheizung entgegenwirkt. Im Falle einer Bebauung der beiden gekennzeichneten Flächen würden nicht nur die Bauplätze selbst versiegelt, sondern auch die ausgedehnten Wegeflächen für die Zufahrten.

Ein schwerwiegender praktischer Nachteil beider genannter Bauplätze ist, dass sie schlecht erreichbar sind. Ein Zugang direkt von einer Straße besteht nicht, weil beide Bauflächen mitten in der Blockinnenfläche liegen. Für beide Flächen besteht Wegerecht von der Limburger Straße aus. Neubauten wären nur umständlich und auf Umwegen zu erschließen. Die Zufahrten müssten über bisher als Gärten genutzte Flächen geführt werden, nah an bestehenden Wohnhäusern vorbei. Die Zufahrt zum Bauplatz auf Parzelle 100/5 und 100/6 verläuft über die schmale Parzelle 100/6 zwischen den Wohnhäusern auf Parzelle 100/4 (Hausnummer 8) und Parzelle 99/16 (Hausnummer 8 d) hindurch und beeinträchtigt diese Häuser sowie ihre Gärten. Die Zufahrt zu

dem anderen Bauplatz auf Parzelle 99/17 müsste um das Grundstück 99/16 herum geführt werden, abzweigend von der Limburger Straße zuerst über die Privatstraße auf Parzelle 99/6 und weiter durch den jetzigen Garten auf Parzelle 99/17. Auch das bedeutet eine Beeinträchtigung des Grundstücks 99/16.

Neubauten auf den beiden genannten Parzellen und ihre Zufahrten würden eine über Jahrzehnte gewachsene zusammenhängende Gartenlandschaft von hohem Wert zerschneiden. Aus den genannten Gründen werden Stadtverwaltung und städtische Gremien aufgefordert, die beiden neuen Bauflächen auf der Parzelle 99/17 sowie auf den Parzellen 100/5 und 100/6 aus dem Entwurf für den Bebauungsplan K 76 zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen



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

Abwägung Nr.: 18  
Einsender: Bürger 18  
Schreiben vom: 18.08.2020

Behandlung:

*Die Stellungnehmer sind als Eigentümer von der Planung betroffen. Es wird darum gebeten das Baufenster der Flurstücke 80, 81 und 82 auf das Flurstück 81 mittig zu verschieben, um vor dem zu errichtenden Gebäude auf Flurstück 80 ausreichend Platz für PKW-Stellplätze zu ermöglichen.*

Den Anregungen wird gefolgt und das Baufenster verschoben.

*Der Stellungnehmer regt an, dass die Zahl der Vollgeschosse für dieses Baufenster auf Flurstück 81 auf drei erhöht wird, um mehr sozialen Wohnraum zu ermöglichen und die Verdichtung ohne weitere Versiegelung erhöhen zu können. Zudem ermöglicht ein höheres Dach unbeschattete PV-Anlagen auf dem Gebäude. Fast alle Baufenster im direkten Umfeld sind 3-geschossig.*

Den Anregungen wird nicht gefolgt, da die Stichstraße Limburger Straße als städtebauliche Grenze gesehen wird. Alle Gebäude unterhalb dieser Grenze weisen eine Zweigeschossigkeit auf, alle Gebäude oberhalb dieser Grenze verfügen über drei Geschosse.

*Es wird gefordert, den Abstand zur Straße für das Gebiet Hausnummer 10-18 analog den Hausnummern 2-6 aufzuheben. Nur so kann die gewünschte Außenfläche für die Gastronomie vor dem Gebäude mit direktem Anschluss zum Gehweg geschaffen werden. Diese sollte auch mit einer Terrassenüberdachung länger nutzbar gemacht werden können.*

Den Anregungen wird gefolgt und eine entsprechende Festsetzung ergänzt, so dass eine Nutzung bis an den Gehweg heran möglich ist.

Widerspruch

Er: 21.08.2020  
S 38  
18.08.2020  
OK

18

Widerspruchsführer: 

Betreff Widerspruch: *Bebauungsplan K76 Limburger Straße II*

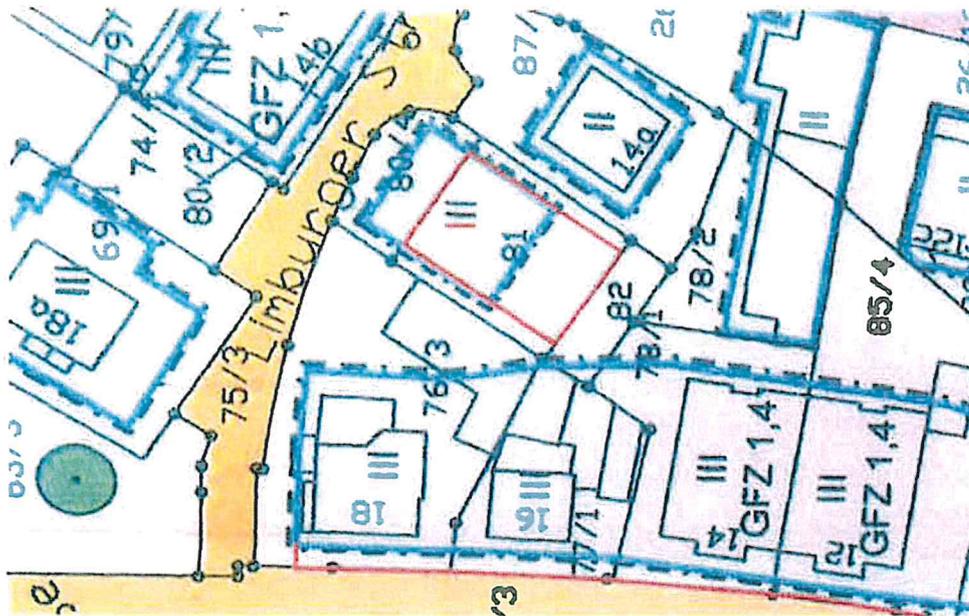
*Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom 07. Juli 2020. Als direkter Eigentümer sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit bitte um Abänderungen aufgrund folgender Begründung:*

- 1. Das Baufenster der Flurstücke 80, 81 und 82 auf das Flurstück 81 mittig zu verschieben, um vor dem zu errichtenden Gebäude auf Flurstück 80 ausreichend Platz für PKW-Abstellfläche zu ermöglichen.*
- 2. Wenn möglich die Zahl der Vollgeschosse für das Baufenster Flurstück 81 auf III zu erhöhen, um mehr, auch sozialen, Wohnraum zu ermöglichen und die Verdichtung ohne weitere Versiegelung zu erhöhen. Zudem wird ein höheres Dach unbeschattete PV-Anlagen auf dem Gebäude ermöglichen. Im direkten Umfeld sind fast alle Baufenster 3 geschossig.*
- 3. Den Abstand zur Straße für das Gebiet Hausnummern 10 – 18 analog den Hausnummern 2 – 6 aufzuheben. Nur so kann die von Ihnen ausdrücklich gewünschte Außenfläche für die Gastronomie vor dem Gebäude mit direktem Anschluss zum Gehweg geschaffen werden. Diese sollte auch mit einer Terrassenüberdachung länger nutzbar gemacht werden können.*

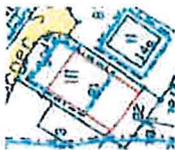
*Ich bitte Sie, die Entscheidung auf obige Punkte noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan entsprechend vorzunehmen.*

*Königstein, 18.08.2020*





1



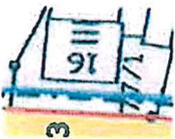
Verschiebung des Baufensters in die Mitte ?

2



Ist hier auch 3 geschossige Bauweise denkbar wie im direkten Umfeld?

3



Zur Limburger Straße sollte die bebaubare Fläche bis an den Gehweg reichen. Nur so kann die gewünschte Außengastronomie umgesetzt werden.