

Anlage A

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom

Drucksachen-Nr.: /2022

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

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

I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

1. BUND

Ortsverband Königstein-Glashütten

Der Vorstand

Milcheshohl 27

61462 Königstreu

Schreiben vom 17.11.2021

Eingegangen am: 17.11.2021

In dem Schreiben wird dargelegt:

1. Die bisherige Textfestsetzung B.2 „Dacheindeckung“ soll geändert werden. Die Farbe „Anthrazit“ soll in „helle, rote, graue Farbtöne oder weiß“ geändert werden. Es soll hinzugefügt werden, dass dunkle Dacheindeckungen wie dunkelrot, anthrazit oder schwarz unzulässig sind.
2. In der bisherigen Textfestsetzung B.6 „Stellplätze“ soll das Wort „kleinkronig“ gestrichen werden. Das Wort „dunkelanthrazit“ ist uneindeutig und sollte durch „wie schwarz, anthrazit oder dunkelgrau“ ersetzt werden.
3. Bezüglich der Außenwände (B.7) sollen dunkle oder stark abgedunkelte Farben ebenfalls nicht zugelassen werden.
4. Hinweise D. 5, D.8 und D.9: Sollen als Festsetzungen in die Textfestsetzung und nicht als Hinweise.
5. Hinweise: Es ist auf die Sanierungspflicht nach GEG hinzuweisen.
6. Textfestsetzungen: Es wird darum gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, der bei einer grundhaften Sanierung einen Niedrigenergiestandard vorgibt. Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung durch Dämmmaterial sind in diesem Zusammenhang zu tolerieren.
7. Begründung Abschnitt 3.6: „Vorsorglich sollen jedoch nichtüberbaute Flächen mindestens zu 50% als Grünflächen angelegt werden.“ Die Phrase „mindestens zu 50%“ ist zu streichen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Festsetzungsvorschlag ist stadtbildtypisch. Weiße Dachziegel sind nicht stadtbildtypisch.

Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt. Aus dem Festsetzungsvorschlag B.6 wird das Wort „kleinkronig“ gestrichen. „Dunkelanthrazit“ wird zur Verdeutlichung durch „schwarz, anthrazit oder dunkelgrau“ ersetzt.

Zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Satz ist bereits in der Festsetzung vorhanden.

Zu 4.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um klassische Hinweise auf andere Rechtsgebiete. Eine Festsetzung ist auch aus Sicht des Bauplanungsrechts mit seiner sich aus § 9 BauGB ergebenden Logik formal schwierig.

Zu 5.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Der Bebauungsplan wird aus Sicht der Bauherren erst bei einer schon bestehenden Neubau-, Anbau- oder Sanierungsabsicht interessant. Eine anlasslose Anstoßfunktion des Planwerks

im Vorfeld ist unwahrscheinlich.

Zu 6. Der Anregung bezüglich verschärfter Energiestandards bei Sanierungen wird nicht gefolgt. Energiestandards sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Ihre Durchsetzung erfolgt durch Förderprogramme. Zudem könnte sich eine entsprechende Festsetzung kontraproduktiv auswirken, wenn durch zu hohe Standards aufgrund damit einhergehender hoher Sanierungskosten eine Sanierung komplett unterbleiben würde (die Bebauung im Plangebiet stammt aus den 1960/70er Jahren).

Der Anregung bezüglich des Überschreitens des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wird nicht gefolgt. In BauGB und HBO wurden in der jüngeren Vergangenheit bereits entsprechende, allgemeine Regelungen getroffen, z.B. der § 248 BauGB oder § 6 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 HBO. Eine gesonderte Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Zu 7.: Der Anregung wird gefolgt.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL Südwest, PTI 34

Fachreferat B1

Alter Rückinger Weg 55

63452 Hanau

Schreiben vom 08.11.2021

Eingegangen am: 08.11.2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Deutsche Telekom durch den Bebauungsplan betroffen ist. Änderungen an den gewidmeten Wegeflächen wurden nicht festgestellt. Es bestehen gegen die Bebauungsplanänderung keine Einwände.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

3. Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt
Schreiben vom 03.11.2021
Eingegangen am: 04.11.2021

In dem Schreiben wird folgendes dargelegt:

1. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen der Syna sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.
2. Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes der Syna sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen daher in ihrem Bestand erhalten werden.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es existiert bereits ein Hinweis in den Textfestsetzungen unter D.11.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

4. Stadt Königstein im Taunus
Städtische Umweltbeauftragte Frau Birte Sterf
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Schreiben vom 04.11.2021
Eingegangen am: 04.11.2021

In dem Schreiben wird folgendes dargelegt:

Es wird gebeten, die folgenden Hinweise aufzunehmen:

1. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Vorgaben des Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG) einzuhalten.
2. Die Nutzung von Solaranlagen ist wünschenswert.
3. Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebäudeenergiegesetz besteht unabhängig vom Bauplanungsrecht und ist unabhängig vom Bebauungsplan rechtsverbindlich. Ebenso ist die Baumschutzsatzung unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Sie findet zudem in den Textfestsetzungen unter Rechtsgrundlagen (E.) Erwähnung. Der Forderung einen Hinweis aufzunehmen wonach die Nutzung von Solaranlagen wünschenswert ist, wird nicht gefolgt, da der Hinweis einerseits zu allgemein gehalten ist und andererseits ohnehin absolut selbstverständlich ist.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

5. Amt für Bodenmanagement Limburg
Berner Straße 11
65552 Limburg an der Lahn
Schreiben vom 04.11.2021
Eingegangen am: 04.11.2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass keine Bedenken für den Bereich der städtischen und ländlichen Bodenordnung sowie des Liegenschaftskatasters bestehen.

Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren oder von einem vom Amt für Bodenmanagement durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem BauGB betroffen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

6. Regierungspräsidium Darmstadt

Wilhelminenstraße 1-3

64278 Darmstadt

Schreiben vom 03.11.2021

Eingegangen am: 03.11.2021

In dem Schreiben wird folgendes dargelegt:

1. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken
2. Eine Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde ist nicht gegeben.
3. Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
4. Hinsichtlich der Themen Bodenschutz, Oberflächengewässer, Immissionsschutz, Bergaufsicht und Abwasser / anlagenbezogener Gewässerschutz bestehen keine Bedenken.
5. Seitens der Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme vom 31.03. behält ihre Gültigkeit.
6. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes über die allgemeine TÖB-Stelle des RP Darmstadt ist nicht erfolgt, er kann gegebenenfalls separat beteiligt werden.
7. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Zu 1, 2, 4, 5, 6, 7: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht bereits ein entsprechender Hinweis zum Trinkwasserschutzgebiet unter D.6.

Zu 6: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde gesondert beteiligt (vgl. Anregung zu Stellungnahme Nr. 11)

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

7. Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Welfenstraße 3a
65189 Wiesbaden
Schreiben vom 27.10.2021
Eingegangen am: 01.11.2021

In dem Schreiben wird auf die Stellungnahme vom 30.03.2021 aus der vorhergehenden Beteiligung verwiesen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird erneut zur Kenntnis genommen.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

8. Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg
Schreiben vom 29.10.2021
Eingegangen am: 02.11.2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass seitens des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung keine Bedenken bestehen. Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung wird gebeten.

Seitens des Fachbereich Bauaufsicht wird darauf hingewiesen, dass im Plan zwar innerhalb der blau markierten Baugrenzen die WA-Gebiete 5, 6 und 7 eingetragen sind, jedoch die darüber hinaus gehende planerische/optische Abgrenzung der vorgenannten Gebiete innerhalb des Bebauungsplanes fehlt.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach eingehender Prüfung und Rücksprache mit dem Hochtaunuskreis (Bauaufsicht) sind bezüglich des Hinweises zur Abgrenzung der Teilbereiche keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

9. Deutscher Wetterdienst
Abteilung Finanzen und Service
Frankfurter Straße 135
63067 Offenbach
Schreiben vom 01.11.2021
Eingegangen am: 01.11.2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Sofern die Stadt Königstein im Taunus amtliche klimatologische Gutachten für Planungen benötigt, können diese beim DWD in Auftrag gegeben werden.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

10. Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenArchäologie
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden
Schreiben vom 19.10.2021
Eingegangen am: 22.10.2021

In dem Schreiben wird auf die Stellungnahme im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes K73 vom 17.01.2017 verwiesen.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In den Textfestsetzungen befindet sich nach wie vor der Hinweis zu Bodendenkmälern unter D.1.

**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

11. Regierungspräsidium Darmstadt
Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt
Schreiben vom 15.10.2021
Eingegangen am: 15.10.2021

Es wird auf das Schreiben aus der vorigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 06.04.2021 verwiesen. In dem Schreiben wird dargelegt, dass eine Luftbildauswertung keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit sonstiger Munition liegen nicht vor. Sofern entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird um eine unverzügliche Verständigung des Kampfmittelräumdienstes gebeten.

Im Einzelnen verweisen wir auf das beiliegende Schreiben.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein kurzer Hinweis zu Kampfmitteln unter D.12 hinzugefügt.

Bebauungsplan

III. Sonstige Änderungen und Ergänzungen

n/a