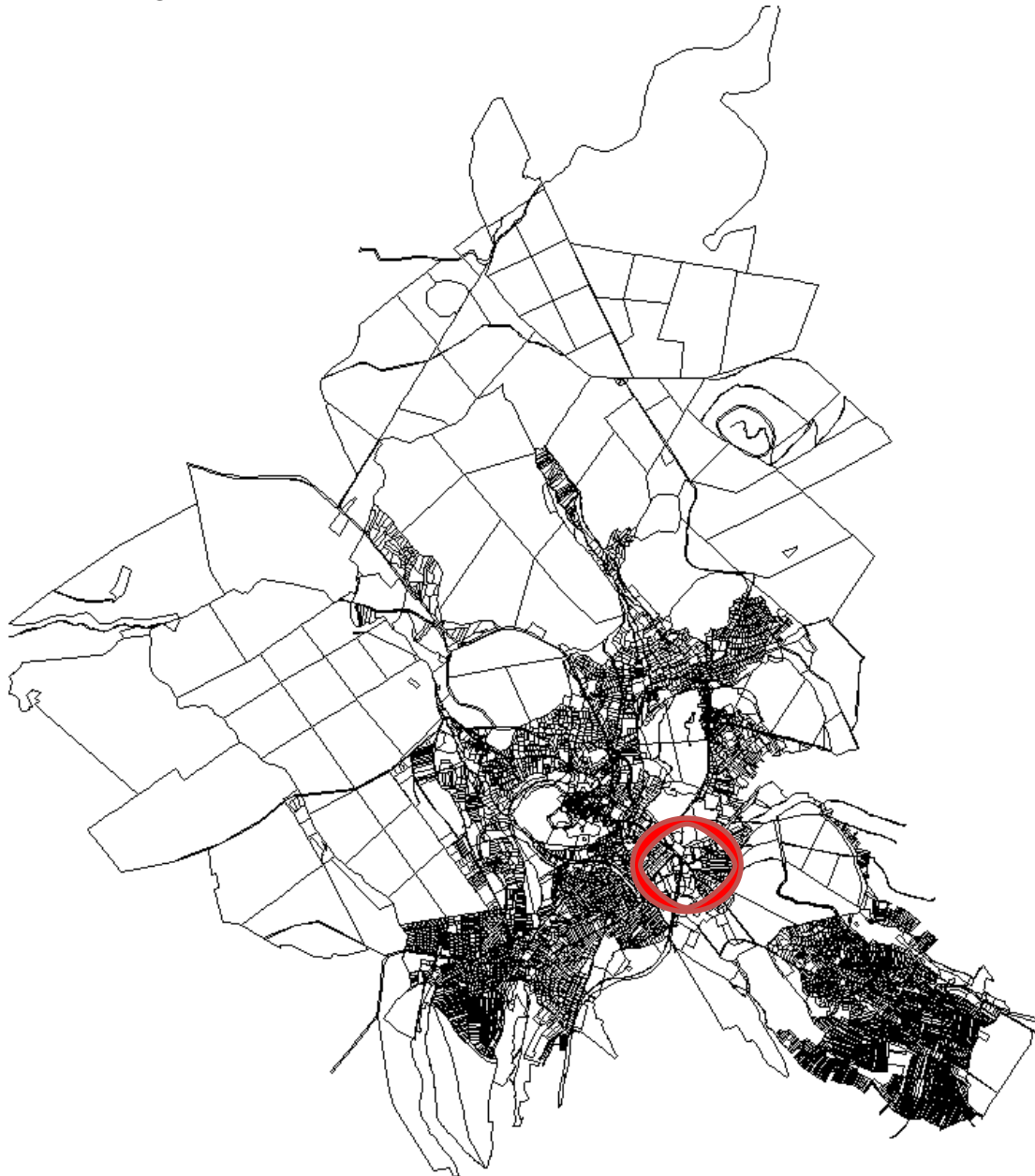


Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“



ENTWURF BEGRÜNDUNG Stand: **12.07.2021**

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planung
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	4
1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen	4
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung	4
2. Planungsvorhaben.....	4
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Vorhandene Nutzung.....	6
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften.....	8
3.3 Verkehrsflächen	10
3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft.....	10
4. Wasserversorgung	10
4.1 Deckung des Wasserbedarfes – Versorgungssicherheit - innere Erschließung	10
4.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität	11
4.3 Versorgungsdruck	11
4.4 Löschwasserversorgung.....	11
5. Entwässerung / Abwasserbeseitigung	11
5.1 Innere und Äußere Erschließung	11
5.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der Inneren und Äußere Erschließung	11
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	12
6.1 Wasserschutzgebiete	12
6.2 Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	12
6.3 Altlasten / Altablagerungen.....	12
6.4 Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen	12
6.5 Erdaushub.....	13
6.6 Bodenschutz.....	13
6.7 Lichtemission.....	13
6.8 Energieeinsparung und Energieerzeugung.....	13
6.9 Artenschutz	14
6.10 Kampfmittelräumdienst.....	14
6.11 Umgang mit Leitungstrassen	14
6.12 Schutz von Kleintieren.....	15
6.13 Abfallwirtschaft	15

6.14 Gesetzlich geschützte Biotope.....	15
6.15 Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“.....	15
7. Rechtsgrundlagen	16
8. Anlagen.....	16
8.1 Landschaftspflegerischer Beitrag.....	17
8.1.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume.....	17
8.1.2 Dachbegrünung.....	23
8.1.3 Landschaftsplan	25
8.2 Kapuzinerpfad	26

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen

Es wurden in der jüngsten Vergangenheit vermehrt Anfragen nach einer möglichen Wohnbebauung und nach möglicher Ausweisung von Einzelhandel gestellt. Um die Gewerbeflächen und den zentrenrelevanten Einzelhandel zu schützen und zu stärken und der damit verbundenen Bautätigkeiten einen Leitfaden an Hand zugeben, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Zudem soll auf die fehlende Durchgrünung im Gebiet ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2020 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.07.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 12.10.2020 - einschließlich 13.11.2020 statt.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung. Das Gebiet hat sich städtebaulich weiterentwickelt, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig wird. Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehört die Stärkung des Gewerbegebietes und des zentrenrelevanten Einzelhandels. Zudem soll auf dem östlichsten Grundstück der städtische Betriebshof entwickelt werden. Um eine gewisse Durchgrünung in einem Gewerbegebiet zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Auch auf die Thematik der Energieerzeugung durch erneuerbare Energien wird entsprechend eingegangen. Damit durch die Planung keine unbeplanten kleineren Bereiche zwischen zwei Bebauungsplänen entstehen, wird das Plangebiet an die vorhandenen Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne K 27 „Am Kaltenborn II“ und K 70 „Verkehrskreisel Königstein“ angepasst.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“ befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Königstein. Er wird begrenzt durch die Bundesstraße „Am Opel-Zoo“ (B455), „Sodener Straße“ (B8), dem Königsteiner Verkehrskreisel und den Straßen „Am Kaltenborn“ und „Mammolshainer Weg“.

Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp **2,4** ha. Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“:

Gemarkung, Königstein, Flur 7, Flurstücke 25/2, 26/3, 39/22, 39/23, 39/24, 39/41, 39/48, 39/49, 39/55, **39/57, 39/58 tlw.**, 39/62, 39/63, 62/3, 62/4, 62/12, 64/3, 120/2, 120/4, 121/2,



121/3 und 121/4

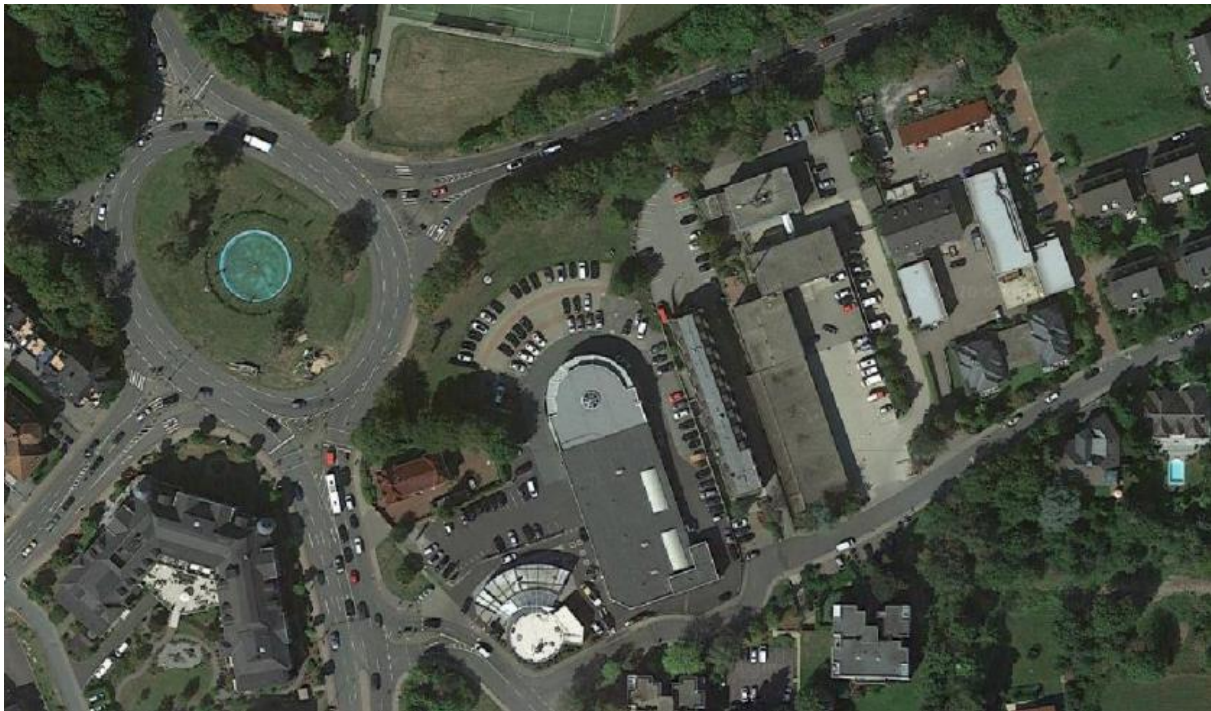
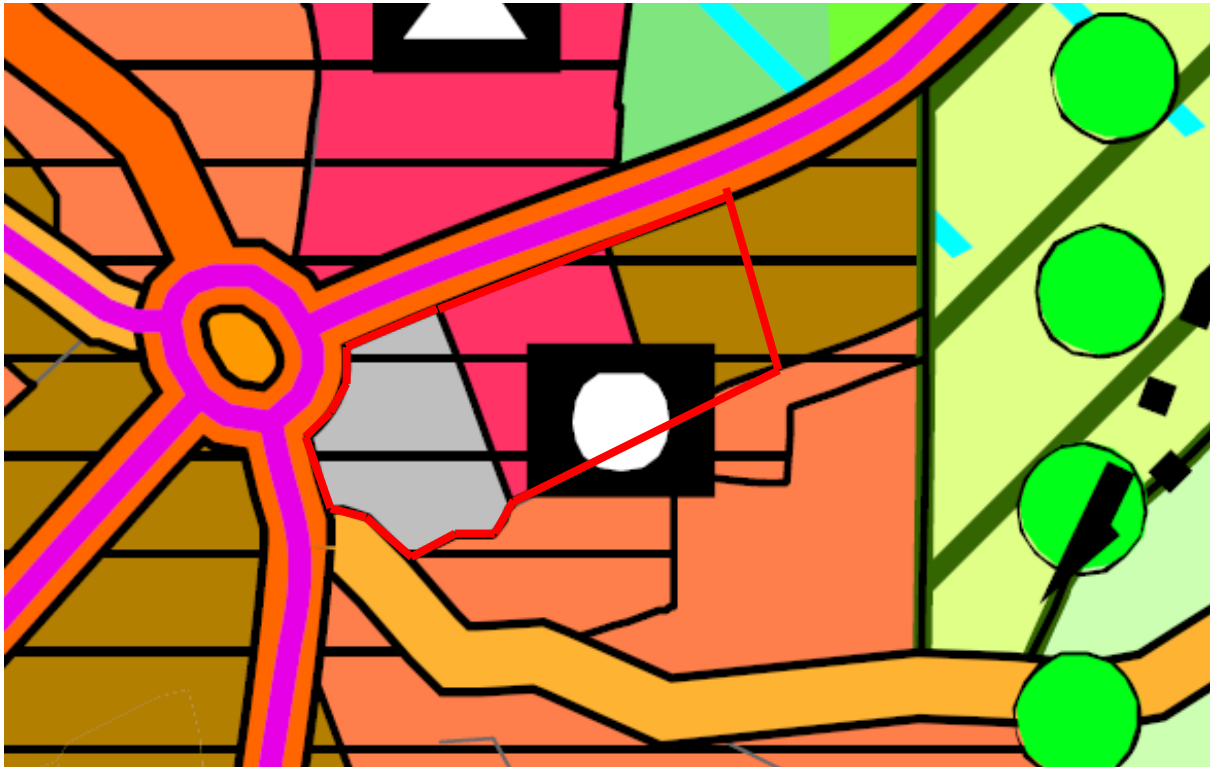


Abb. 1+2: Plangebiet + Luftbild: (Google)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt einen Teilbereich des Gebietes als Gewerbegebiet Bestand, einen Teil als Fläche für Gemeinbedarf Bestand und einen Teil als gemischte Baufläche im Bestand dar.



Durch die Ausweisung der Gebiete als Gewerbegebiet (GE) und Fläche für Gemeinbedarf „Hilfeleistungszentrum“ im Bebauungsplan ist sowohl die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB als auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als erfüllt anzusehen.

Die Fläche des neugeplanten Betriebshofes im Osten des Plangebietes ist mit 0,48 ha zu geringfügig um einen regionalplanerischen Abweichungstatbestand zu erzeugen.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte sind nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich (VGH Hessen; 13.10.2016-4 C 962/15.N)

2.3 Vorhandene Nutzung

Ein Teil des Quartiers wird als Mischgebiet genutzt. Im Westen des Plangebietes befinden sich ein Wohnhaus und eine Tankstelle. Anschließend befindet sich ein Teil als Gewerbegebiet mit einem Autohändler und einem Ärztehaus. Im als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Teilgebiet befindet sich das Hilfeleistungszentrum Königstein u.a. mit der Polizei, der freiwilligen Feuerwehr und dem Deutschen Roten Kreuz. Im östlichen Planungsbiet befindet sich die Sammelunterkunft für Asylbegehrende der Stadt Königstein. Hier soll zukünftig der Betriebshof der Stadt Königstein mit dem Wertstoffhof entstehen.

Prägend im Gebiet sind vor allem Gewerbegebiets typische Gebäude mit einem hohen versiegelungsgrad. Im Westen befinden sich einige erhaltenswürdige Bäume.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei alte Wegeparzellen, die vor Ort nicht mehr wahrnehmbar sind. Hierbei handelt es sich um einen Teil des ursprünglichen Kapuzinerpfades. Einer der Wegeparzellen verläuft von nord-südlicher Richtung und führte nach Mammolshain. Die zweite Parzelle verläuft on ost-westlicher Richtung und führte nach Kronberg.

Im Plangebiet befindet sich keine ÖPNV-Anbindung. Allerdings befindet sich ca. 200m fußläufig entfernt die Haltestelle Kreisel Königstein mit insgesamt 17 Buslinien. Die Buslinien X26 (Wiesbaden – Bad Homburg), X27 (Königstein – Nidderau), 57 (Königstein – Bad Homburg), 60 (Königstein – Schmitten), 80 (Königstein – Schmitten), 81 (Königstein – Weilrod), 83 (Königstein – Ruppertshain), 84 (Königstein – Falkenstein), 85 (Königstein – Kronberg), 223 (Königstein – Idstein), 253 (Königstein – Frankfurt-Höchst), 260 (Königstein – Klein-Karben), 261 (Königstein – Bad Homburg), 263 (Königstein – Hofheim), 803 (Königstein – Sulzbach MTZ), 811 (Königstein – Schwalbach), 815 (Königstein – Eppstein).

3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Großteil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsstätten). Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten (oder zentrenrelevanten) Sortimenten für den täglichen Bedarf. Dies dient der Stärkung des Innenstadtbereiches.

Zentrenrelevante Sortimente sind gem. Tabelle 7 des regionalen Einzelhandelskonzeptes des regionalen Flächennutzungsplanes 2010:

Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie und Pharmazeutika
- Haushaltswaren
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen und Zeitschriften
- Schreibwaren und Schulbedarf
- Schnittblumen

Ein Teilbereich wird als **Fläche für Gemeinbedarf** festgesetzt. Hier sind Nutzungen zulässig, die der Öffentlichkeit dienen oder im Interesse der Öffentlichkeit betrieben werden. Wie z.B.: Polizei, freiwillige Feuerwehr, Deutsches Rotes Kreuz, Nutzungsangebote von eingetragene Vereine usw..

3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO und § 20 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

1. GRZ
2. GFZ
3. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO und § 20 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen wird wie folgt festgesetzt:

GE 1 Gebiet:

- GRZ 0,5
- GFZ 1,0
- Dachform: Flachdach
- offene Bauweise

GE 2 Gebiet:

- GRZ 0,5
- GFZ 1,0
- Dachform: Flachdach
- geschlossene Bauweise

GE 3 Gebiet:

- GRZ 0,5
- GFZ 1,0
- Dachform: Flachdach
- geschlossene Bauweise

GE 4 Gebiet:

- GRZ 0,5
- GFZ 1,0
- Dachform: Flachdach
- abweichende Bauweise

Fläche für Gemeinbedarf HLZ:

- Dachform: Flachdach

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen staffeln sich von der Straße „Am Kaltenborn“ von 9,5m zur Bundesstraße „B455“ hin auf 12m.

Die jeweilig festgesetzte Gebäudehöhe ergibt sich aus den Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung, die gesichert werden soll.

Um die Nutzung des städtischen Betriebshofes auch künftig zu sichern, werden die für die jeweilige Nutzung zwingend erforderlichen technische Bauwerke wie z.B.: Salzsilos ausnahmsweise von der Höhenfestsetzung ausgenommen. Diese Regelung wird notwendig, da sich der Stand der Technik immer weiter verändert und eine Höhenfestsetzung für diese Bauwerke zu einer nicht gewollten Härte führen würde. Die aktuellen Salzsilos sind mit 15,9 m geplant. Sollte künftig ein weiteres Silo, oder ein anderes technisches Bauwerk notwendig sein, damit der Betriebshof seine Aufgaben wahrnehmen kann, kann es passieren, dass die Höhe nicht mehr aktuell ist. Daher wird diese Ausnahmeregel aufgenommen.

Auch Festsetzung der GRZ ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bestandsverdichtung. Die GRZ II wurde mit 50% über der GRZ festgesetzt, da im Bestand bereits ein sehr hoher Verdichtungsgrad besteht.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Asphaltdecken zulässig, wenn nachweislich Schwerlastverkehr, Rollcontainer (Wertstoffhof) oder andere gewerblichen Nutzung dies bedingen. Dies ergibt sich aus der Nutzung des städtischen Betriebshofes, des Wertstoffhofes und der vorhandenen Tankstelle.

Um weiterhin die Nutzung des städtischen Betriebshofes auch künftig zu sichern, wird für das Teilgebiet 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier können Gebäude mit einer maximalen Länge von 70,00 m an einer Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Auf dem Nachbargrundstück sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zur Nachbargrenze zu errichten.

Um dennoch eine gewisse Durchgrünung im Gebiet künftig gewährleisten zu können, sollen alle Flachdächer begrünt werden. Zudem ist eine Fassadenseite zu begrünen. Die zu pflanzenden Sträucher können den Artenlisten entnommen werden

Um einen Abschluss zur Bundesstraße zu erreichen, wird die Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanen K 27 „Am Kaltenborn II“ aufgenommen und an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine „Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten entnommen werden.

Zudem wurden, um den Durchgrünungsgrad zu erhalten insgesamt 21 Bäume gem. § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Sichtbare Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind aus heimischen Natursteinmaterialien, Natursteinverblendungen oder begrünt in einer max. Höhe von 1,50 m herzustellen. Ist eine Begrünung aufgrund fehlenden Erdreichs nicht möglich, sind Stützmauern in hellen Tönen zu gestalten. Dieser Passus wurde aufgenommen, da es in gewerblich genutzten Flächen vorkommen kann, dass eine Stützwand zum Abstellen von z.B.: Container dient (Wertstoffhof). Da diese Stützwände optisch nicht wahrgenommen werden, müssen diese nicht besonders gestaltet werden. Für die Stützmauern an den Grundstücksgrenzen gilt weiterhin die Gestaltungsvorschrift.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt im westlichen Teil des Plangebietes über die Sodener Straße (B8) und die Straße „Am Kaltenborn“, von welcher aus sämtliche Grundstücke erschlossen sind.

3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden insofern keine separaten Umweltprüfungen erforderlich. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Da es sich bei den festgesetzten Teilflächen um Gewerbegebiete handelt, ist unter bestimmten Voraussetzungen eine vordefinierte Ausnahme für die Schaffung von versiegelten Flächen aufgenommen worden. So soll sichergestellt werden, dass etwas bei Autowerkstätten kein Öl in den Grund und Boden eingetragen wird. Für Parkplätze gilt diese Ausnahmeregelung nicht.

Um dennoch eine gewisse Würdigung von Natur und Landschaft zu erzielen und die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der notwendigen Verbesserung der Durchgrünung zu erläutern, ist in Anlage 1 der landschaftspflegerische Beitrag angehängt.

4. Wasserversorgung

4.1 Deckung des Wasserbedarfes – Versorgungssicherheit - innere Erschließung

Über das öffentliche Netz der Stadtwerke Am Kaltenborn und Mammolshainer Weg kann ausreichend Trinkwasser für das Geltungsgebiet bereitgestellt werden.

Das Gebiet liegt in der Hochzone Königstein und wird über den Hochbehälter (HB) Tillmann (Wasserspiegelhöhe zwischen 440,20 und 446,20 müNN) und HB Billtal (Wasserspiegelhöhe zwischen 443,20 und 446,20 müNN), sowie über einen Zwischenbehälter in der AFB Speckwiese versorgt. Die Hochbehälter werden über Aufbereitungsanlagen durch verschiedene Wassergewinnungsanlagen befüllt. Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann eine Einspeisemöglichkeit für Fremdbezug durch den WBV Taunus.

Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet ist ausreichend gesichert.

Wasserbedarfsprognose:

Es wird eine Nachverdichtung von ca. 5 Büroeinheiten mit durchschnittlich 1 Kleingewerbeeinheit erwartet. Es wird von einem Tagesbedarf von 150 l Wasser pro Kleingewerbe ausgegangen.

5 Büroeinheiten x 1 Kleingewerbe (Durchschnitt) = 5 Büroeinheiten

5 Büroeinheiten x 150 l (Wasserbedarf pro Tag) = 750 l

Dies ergibt einen zusätzlichen prognostizierten Wasserbedarf von ca. 0,75 m³/ Tag.

Da die Struktur des Gebietes erhalten bleibt, wird mit keinem relevanten Mehrbedarf an Wasser gerechnet.

Sollte sich künftig ein produzierendes Gewerbe mit einem hohen Wasserbedarf ansiedeln, muss der Mehrbedarf über Auflagen in der Baugenehmigung abgearbeitet werden.

4.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

Die Rohwässer der Wassergewinnungsanlagen werden über die Aufbereitungsanlagen AFB Falkenstein-Neu, AFB Billtal und AFB Speckwiese entsäuert.

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

4.3 Versorgungsdruck

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Hochzone Königstein. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 5 und 8,5 bar.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar+ 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

4.4 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydranten Plan der Stadtwerke stehen im Versorgungsgebiet mindestens 96 m³/h (= 1.600 l/min) (Am Kaltenborn, Mammolshainer Weg) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

5. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

5.1 Innere und Äußere Erschließung

Die anfallenden Abwässer werden über die Mischwasserkanäle Am Kaltenborn, Mammolshainer Weg und Kreisel weiter über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadtwerke zu den Anlagen des Abwasserverbandes Kronberg (Am Kaltenborn in die Kläranlagen Kronberg bzw. zum Abwasserverband Main-taunus in die Kläranlage Frankfurt-Sindlingen geleitet.

Die Innere Erschließung besteht aus privaten Anschlussleitungen bzw. privaten Grundstücksentwässerungsanlagen.

5.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der Inneren und Äußere Erschließung

Die Kanäle in der Straße „Am Kaltenborn“ wurden im Rahmen der Erschließung „Am Kaltenborn I und II“ für das jeweilige Gebiet neu geplant und verlegt. Der öffentliche Kanal im Mammolshainer Weg wurde 2001 erneuert und den Erfordernissen angepasst. Der öffentliche Kanal im Kreisel wurde 2006 erneuert und den Erfordernissen angepasst.

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Entwässerungsanlagen vorhanden.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Wasserschutzgebiete

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I-III am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus. Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o. g. Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Zudem liegt das Plangebiet in der Zone III B eines für die Brunnen II und III der Stadt Schwalbach im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet.

6.2 Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

6.3 Altlasten / Altablagerungen

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.020-000.096	Mammolshainer Weg 1a	Tankstelle mit Waschhalle
2	434.005.020-000.068	Am Kaltenborn 1	Einzelhandel mit Kraftwagen

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden anzuzeigen.

6.4 Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mind. 2,5 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

6.5 Erdaushub

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial“ vom 17.04.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

Für nähere Informationen wurde ein Merkblatt von der Abfallwirtschaft des RP Darmstadt erstellt. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall>

6.6 Bodenschutz

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

6.7 Lichtemission

Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten.

Der städtische Betriebshof ist im Winterdienst hiervon ausgenommen.

Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen.

6.8 Energieeinsparung und Energieerzeugung

§ 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 bzw. die Bäume so zuschneiden, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz von erneuerbaren Energien wie z.B.: Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Erdwärme mit einem Anteil von mind. 30% am Gesamtenergiebedarf.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

6.9 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.10 Kampfmittelräumdienst

Nach Auswertung der Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelräumdienst, befindet sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es liegen auch sonst keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

6.11 Umgang mit Leitungstrassen

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft heruntergeladen werden.

Die Gas-Hochdruckleitung liegt im Bereich der Sodener Straße ca. 2,5 m außerhalb des Plangebietes. Sie ist nicht direkt betroffen, jedoch sollte bei Arbeiten im Nahbereich rechtzeitig die Fremdbaustellenkontrolle der NRM informiert werden. (Email: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zudem befinden sich vorhandene Erdkabel der Syna im Plangebiet, auch diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungslagen usw.) zu schützen.

6.12 Schutz von Kleintieren

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze 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.

6.13 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-und-Gewerbeabfall

6.14 Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobstbestände, Gewässer und Gewässerrandstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

6.15 Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“

Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

7. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung, **die Zisternensatzung** sowie die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

8. Anlagen

8.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

8.2 Kapuzinerpfad

8.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

8.1.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Um eine gewissen Durchgrünung im Gebiet zu sichern, wurden neben den in der Begründung beschriebenen Flächen zum Erhalt auch diverse Bäume zum Erhalt festgesetzt, die im Folgenden näher beschrieben sind.



Kennziffer:
Art:
Standort:

K78.01
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 78.02
Birke (*Betula pendula*)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 78.03
Birke (*Betula pendula*)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K 78.04
Art: Birke (*Betula pendula*)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K 78.05
Art: Birke (*Betula pendula*)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K 78.06
Art: Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K78.07
Art: Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K 78.08
Art: Weißdorn (Crataegus)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K 78.09
Art: Hainbuche (Carpinus betulus)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K 78.10
Art: Hainbuche (Carpinus betulus)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer: K 78.11
Art: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 62/4
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 78.12
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 62/4
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 78.13
Linde (Tilia)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 78.14
Linde (Tilia)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 78.15
Linde (Tilia)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K 78.16
Linde (Tilia)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 64/3
Mammolshainer Weg 1a



Kennziffer:
Art:
Standort:

K78 17
Zeder (Cedrus atlantica)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 39/55
Am Kaltenborn 1



Kennziffer:
Art:
Standort:

K78 18
Roteiche (Quercus rubra)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 39/55
Am Kaltenborn 1



Kennziffer:
Art:
Standort:

K78 19
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 39/55
Am Kaltenborn 1



Kennziffer:
Art:
Standort:

K78 20
Schwarzkiefer (Pinus nigra)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 39/55
Am Kaltenborn 1



Kennziffer:
Art:
Standort:

K78 21
Feldahorn (Acer campestre)
Gemarkung Königstein
Flur 7
Flurstück 39/55
Am Kaltenborn 1

8.1.2 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist mehr als ein ökologisches Deckmäntelchen: Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler. Und: Der Pflanzenteppich bietet Lebensraum für Insekten oder bodenbrütende Vögel.



Dachbegrünung von extensiv bis intensiv



Als extensive Dachbegrünungen bezeichnet man 6 bis 20 Zentimeter hohe Systeme, die mit robusten, niedrigen Stauden wie Mauerpfeffer und Hauswurz bepflanzt werden. Sie sind zur gelegentlichen Kontrolle und Pflege begehbar. Bei der intensiven Dachbegrünung ermöglichen Aufbauten zwischen 12 und 40 Zentimetern Höhe, dass größere Ziergräser, Stauden, Sträucher und kleine Bäume hier wachsen können.

Vor der Entscheidung für eine Dachbegrünung muss man die statische Tragfähigkeit des Gebäudes mit dem Architekten oder Bauträger klären. Eine extensive Dachbegrünung bringt rund 40 bis 150 Kilogramm pro Quadratmeter Zusatzgewicht. Intensivbegrünungen beginnen bei 150 Kilogramm und können das Dach mit großen Pflanzgefäßen für Bäume punktuell auch mit über 500 Kilogramm belasten.

Aufbau einer Dachbegrünung

Jede Dachbegrünung besteht aus mehreren Schichten. Zuunterst trennt eine Lage Vlies das vorhandene Dach vom neuen Aufbau. Darüber wird eine wasserdichte Schutzfolie mit 20 Jahren Haltbarkeitsgarantie verlegt, ergänzend wahlweise eine Wurzelschutzfolie. Es folgt eine Speichermatte in Kombination mit einer Drainage Schicht. Sie dient dazu, einerseits Wasser zu speichern, andererseits überschüssiges Regenwasser abzuleiten. Ein Vlies als feinporiger Filter verhindert, dass ausgewaschene Substratpartikel die Drainage mit der Zeit verstopfen.

Das speziell gemischte, ungedüngte Substrat für Dachbegrünungen ist leicht und durchlässig. Luftige Materialien wie Lava, Bims oder Ziegelsplitt sorgen für eine optimale Belüftung und Entwässerung, der Humusanteil beträgt nur 10 bis 15 Prozent.

Geeignete Pflanzen für die Dachbegrünung

Für extensive Dachbegrünungen haben sich sogenannte Sedum-Mischungen bewährt. Gemeint sind damit wasserspeichernde Pflanzen wie beispielsweise Mauerpfeffer (Sedum), Hauswurz (Sempervivum) oder Steinbrech (Saxifraga). Die einfachste Methode ist es, kurze Triebstücke dieser Pflanzen als Schnittgut auf der Erde auszustreuen (Sprossmischungen). Die beste Zeit hierfür sind die Monate Mai, Juni sowie September, Oktober. Alternativen bieten Flachballenstauden: Pflanzen, die in sehr flachen Gefäßen angezogen und gepflanzt werden.

Je höher der Erdaufbau ist, umso mehr Pflanzen gedeihen auf dem Dach. Ab einer 15 Zentimeter starken Erdschicht ergänzen Ziergräser wie Schwingel (Festuca), Segge (Carex) oder Zittergras (Briza) die Auswahl, ebenso genügsame Stauden wie Küchenschelle (Pulsatilla),

Silberwurz (Dryas) oder Fingerkraut (Potentilla) sowie hitzeverträgliche Kräuter wie Salbei, Thymian und Lavendel.

Pflege der Dachbegrünung

In den ersten vier Wochen nach der Anlage sollte man jede Woche bis zu viermal gießen, um das Anwachsen zu fördern. Danach beschränkt sich die Pflege auf ein- bis zweimaliges Unkrautjäten pro Jahr. Vor allem Baumsamen, zum Beispiel von Birken, müssen unbedingt regelmäßig entfernt werden, damit ihre Wurzeln nicht in die Drainage Schicht hineinwachsen.

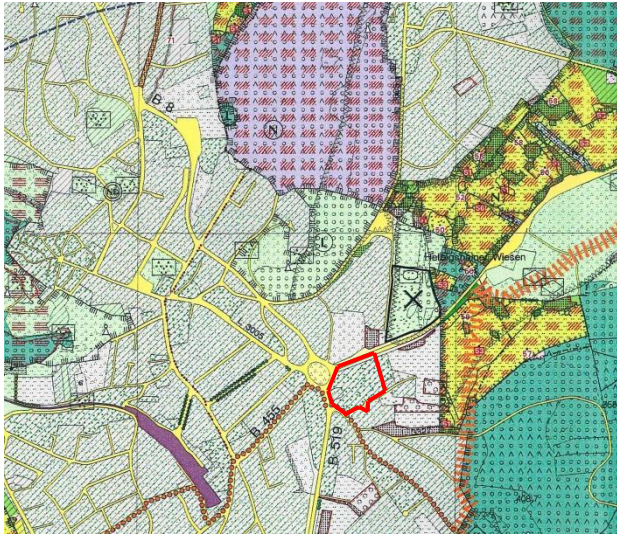
Kosten und Förderprogramme



Die Kosten für eine Dachbegrünung sind sehr unterschiedlich: Der reine Materialwert ohne Pflanzen beträgt für die extensive Dachbegrünung eines Garagendaches in Eigenarbeit rund 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter. Intensive Begrünungen sind etwa doppelt so teuer. Wer ältere Gebäude saniert und dabei Dachbegrünungen einsetzt, kann diverse Förderprogramme – zum Beispiel aus dem Bereich „Wohnraum modernisieren“ – nutzen, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) günstige Finanzierungen bieten. Eine Ersparnis bieten viele

Gemeinden zudem dadurch, dass Dachbegrünungen als Entsiegelungsmaßnahmen anerkannt und mit günstigeren Abwassergebühren belohnt werden.

8.1.3 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet zum überwiegenden Teil mit „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben, Ein kleinerer Teil ist mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes besteht eine Regionalparkanbindung.

8.2 Kapuzinerpfad



Verlauf des ursprünglichen Kapuzinerpfades durch das Plangebiet (Flur Plan von 1896)

In der Stadt Königstein lag die Seelsorge an sich in den Händen des Pfarrers. Aber die Kapuziner hatten doch einen gewissen Einfluss auf die Seelsorge in der Stadt. Sie halfen in der Pfarrkirche aus und die Leute besuchten den Gottesdienst in der Kapuzinerkirche. 1656 wurden sie vom Mainzer Vikariat sogar ermahnt, als Inhaber der Kaplanei an den Sonn- und Feiertagen für eine Frühmesse zu sorgen „ wegen der Fuhrleute und Durchwandernden“. Die dazu erforderliche Binationsfakultät (Erlaubnis, am Sonntag zwei hl. Messen zu halten) wurde 1677 und 1684 erneuert. Nach Erbauung des neuen Klosters, in dem nun mehr Patres Aufnahme fanden, war dies nicht mehr nötig.

Der Einfluss der Königsteiner Kapuziner auf die ganze Umgebung war so groß, dass in vielen Orten wieder reges religiöses Leben aufblühte und neue Kirchen errichtet wurden. In Neuenhain, das durch Tausch an Kurmainz gefallen war, wurde neben der reformierten noch eine katholische Pfarrei gegründet.

Om Oberjosbach, Filiale von Schlossborn, wurde eine neue Kirche gebaut, die 1728 zur Pfarrkirche erhoben wurde. 1684 waren die Verhältnisse in Oberreifenberg durch die Kapuziner so gut geregelt, daß ein Pfarrer dort Anstellung fand. In Hornau, damals Filiale von Münster, wurde 1695 ein Kaplan eingeführt. In Kronberg, in dem früher die Jesuiten tätig waren, und das nach Aussterben der Kronberger Linie 1704 an Kurmainz gefallen war, versahen die Königsteiner Kapuziner den Gottesdienst, bis 1709 der erste Pfarrer angestellt wurde. 1710 wurde die alte verfallene Wallfahrtskapelle Gimbach bei Fischbach wieder aufgebaut und eine bald blühende Wallfahrt wieder eingeführt. 1711 entstand in dem 1696 neuerrichteten Dorf Seelenberg eine Kapelle an Stelle des seit langem verfallenen Heiligtums. 1713 wurde die Pfarrkirche in Schlossborn neu gebaut, 1722 die Pfarrkirche in Oberhöchstadt, 1725 die Kirche in Falkenstein, 1730 die simultane Kirche in Schneidhain, 1732 die Kirche in Ehlhalten, 1743 die Kirche in Hofheim, 1745/47 die erweiterte Kirche in Königstein, 1754 die Kirche in Schwalbach 1766 die Kirche in Schönberg, 1778 die Kirche in Fischbach und 1783 die Kirche in Mammolshain. Dieser große Aufschwung ging mehr oder weniger auf die Tätigkeit der Königsteiner Kapuziner zurück. Sowohl nach Falkenstein als auch nach Mammolshain erinnert heute noch der Name Kapuzinerpfad an das Pilgern der Patres zu den Kirchen.

Vom ehemaligen Kloster in der heutigen Stadtmittle führte der Kapuzinerpfad in verschiedene Ortschaften in der näheren Umgebung. Die zwei alten Wegeparzellen im Plangebiet führte die Patres zum einen vom heutigen Königsteiner Kreisel vermutlich über die heutige Straße „Am Höhenblick“ in den Wald nach Mammolshain. Die zweite Wegeparzelle führte die Patres vom heutigen Königsteiner Kreisel über die Straße „Am Kapuzinerpfad“ und den Scheibelbuschweg nach Kronberg.