

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan K 72.1**

„KTC“, 1. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 21.01.2022

Projektnummer: 21-2561

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Erschließung .....	6
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	9
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	10
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	11
1.6 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
2.2.1 Höhe baulicher Anlagen .....	12
2.3 Grundfläche und Grundflächenzahl .....	13
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen .....	13
2.6 Verkehrsflächen .....	14
2.7 Grünflächen .....	14
2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
2.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
<b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>15</b>
3.1 Werbeanlagen .....	15
3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	16
3.3 Grundstücksfreiflächen .....	16
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>16</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	16
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	17
4.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
4.4 Schutzgebiete .....	18
<b>5. Allgemeiner Klimaschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>19</b>
6.1 Überschwemmungsgebiet .....	19
6.2 Oberirdische Gewässer .....	19
6.3 Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung) .....	19
6.4 Wasserversorgung / Löschwasser .....	20

6.5	Abwasserbeseitigung .....	20
<b>7.</b>	<b>Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>21</b>
7.1	Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung) .....	21
7.2	Kampfmittel (Kennzeichnung).....	21
7.3	Vorsorgender Bodenschutz .....	21
7.4	Denkmalschutz .....	22
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Weitere Kennzeichnungen .....</b>	<b>23</b>
9.1	Waldabstand .....	23
<b>10.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>23</b>
10.1	Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 23 HStrG .....	23
10.2	Stellplatzsatzung .....	23
10.3	DIN-Normen .....	23
10.4	Lichtemissionen .....	23
10.5	Abfallbeseitigung.....	24
10.6	Sonstige Infrastruktur .....	24
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>
<b>13.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>24</b>

## 1. Vorbemerkungen

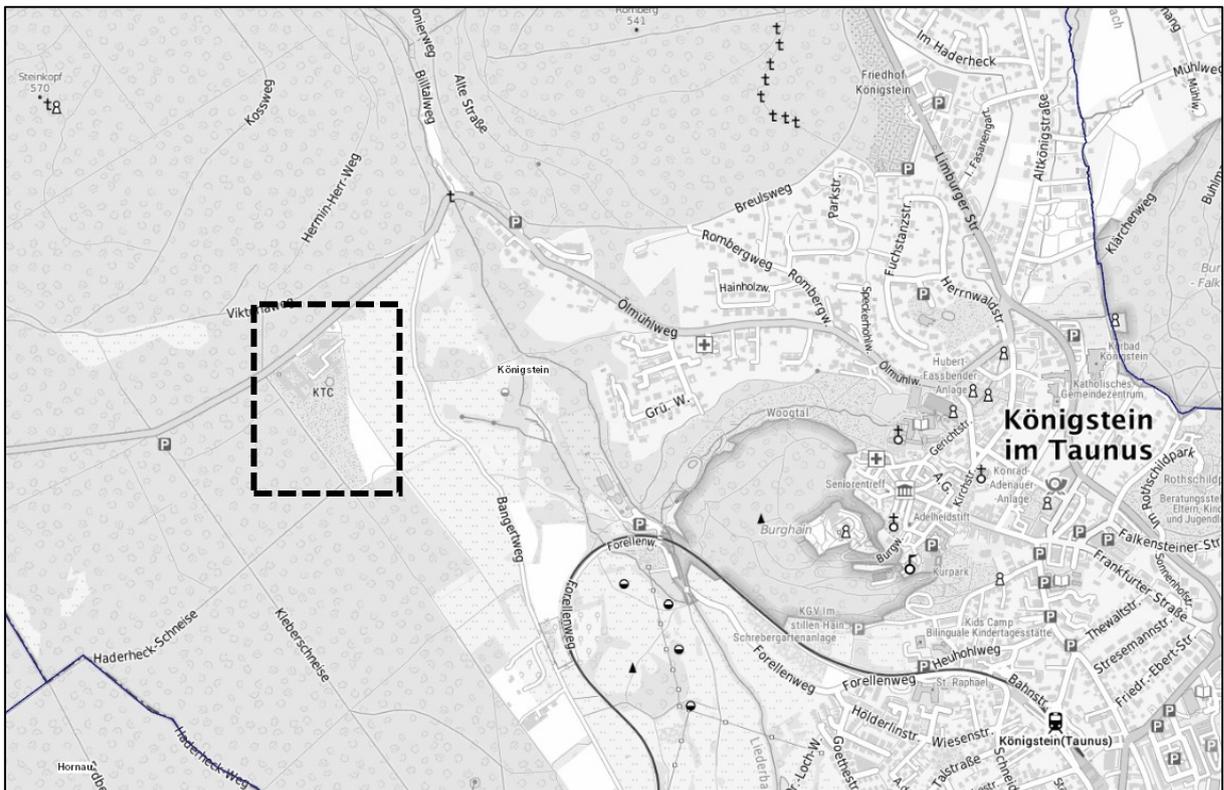
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Geschichte des vorliegenden Plangebietes geht auf das hier einstmals ansässige Sanatorium Dr. Küchler zurück. Die Dresdner Bank erwarb diese Anlage im Jahr 1970, eröffnete ein Schulungszentrum und erweiterte dieses sukzessive, zuletzt durch einen Neubau im Jahre 1989. In den Jahren 1999 bis 2001 folgte dann die Umstrukturierung vom internen Schulungszentrum der Dresdner Bank zur KTC Königstein GmbH (einer Tochtergesellschaft der ehemaligen Dresdner Bank). Der Wechsel zur Commerzbank AG vollzog sich dann im Jahr 2009.

Schließlich hat im Jahr 2018 die Morten Group GmbH das Kommunikations- und Trainings-Center Königstein von der Commerzbank übernommen, um es nach einem durchdachten Renovierungsprozess als Teil der Marke Bold-Hotels neu zu positionieren. Die Neuausrichtung des Objektes ist allerdings noch nicht abgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist die Betreibergesellschaft daher zwischenzeitlich an die Stadt Königstein herantreten, um im Bereich südlich der auf dem Bold-Campus bestehenden Gebäude eine Poolanlage (25m x 7m) inkl. angeschlossener Bar und Sitzbereich mit kleiner Küche zu errichten und dafür die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Darüber hinaus sollen auch bereits genehmigte bzw. realisierte Baumaßnahmen an bzw. in den Bestandsgebäuden durch die Änderung des Bebauungsplanes erfasst und nachvollzogen werden. Zusätzlich bietet sich für den Betreiber und die Stadt auch die Möglichkeit, künftig geplante Vorhaben vorausschauend bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und dem Bold-Campus damit perspektivisch Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der bisherige sehr restriktive Bebauungsplan lässt hier u.a. aufgrund seiner sehr engen Baukörper- und Höhenfestsetzungen keinen bzw. einen nur sehr begrenzten Spielraum.

### Lage des Plangebietes



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

Die einzelnen durch die Morten Group GmbH beabsichtigten Maßnahmen werden nachfolgend zum besseren Verständnis übersichtsartig aufgelistet:

Klarstellungen im Bebauungsplan entsprechend des genehmigten Gebäudebestand

Haus 1 - Ebene EG: Berücksichtigung Überdachung für Abfall, Pfand, usw. (Maßnahme K)

Haus 6 - Ebene 2. OG: Berücksichtigung Außentreppe Flucht- und Rettungsweg (Maßnahme F)

Freifläche - Ebene 1. UG: Berücksichtigung bereits vorhandener Stellplätze (Maßnahme O)

Nutzungsanpassungen im genehmigten Gebäudebestand (Nutzung der bereits vorhandenen Dachterrassen als Verweilort für Gäste)

Haus 1 - Ebene 1. OG: Nutzung der kompletten Dachterrasse (Maßnahme L)

Haus 1 - Ebene 1. OG Nutzung der Dachterrasse zw. Haus 1 und Haus 2 (Maßnahme N)

Haus 6 - Ebene 1. OG: Nutzung der vorh. Dachterrasse (Maßnahme H)

Freiflächen und Stellplätze (geringfügige Anpassungen für zusätzliche Stellplätze)

Freifläche - Ebene 1. UG: Anpassung Stellplatzanordnung (Maßnahme P)

Freifläche - Ebene 1. UG: Berücksichtigung zusätzlicher Stellplätze (Maßnahme Q)

Maßnahmen mit Erweiterungsbauten ohne neue Inanspruchnahme von neuen Flächen (hier Dachaufstockungen)

Haus 1 - Ebene: 2. OG Umhausung neue Lüftungsanlage (Maßnahme M)

Haus 3 - Ebene: 1. OG: Erweiterung um ca. 4 Gästezimmer (Maßnahme J)

Haus 5 - Ebene 1. OG: Erweiterung um ca. 5 Gästezimmer (Maßnahme E)

Haus 6 (West) - Ebene 3. OG: Erweiterung um ca. 3 Gästezimmer (Maßnahme G)

Haus 6 (Ost) - Ebene 2. OG: Erweiterung um ca. 4 Gästezimmer (Maßnahme I)

Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, zu einem späteren Zeitpunkt Erweiterungsflächen auf vorhandenen Dachflächen mit Anschluss an vorhandene Treppenträume errichten zu können. Es sind rein einstöckige Aufbauten, es werden keine neuen Geschosse geschaffen. Die kleine Lüftungsanlage auf dem Dach von Haus 1 dient als Ersatzanlage bei einem in Zukunft erforderlichen Umbau der vorhandenen Lüftungsanlagen.

Maßnahmen mit neuen Hochbauten

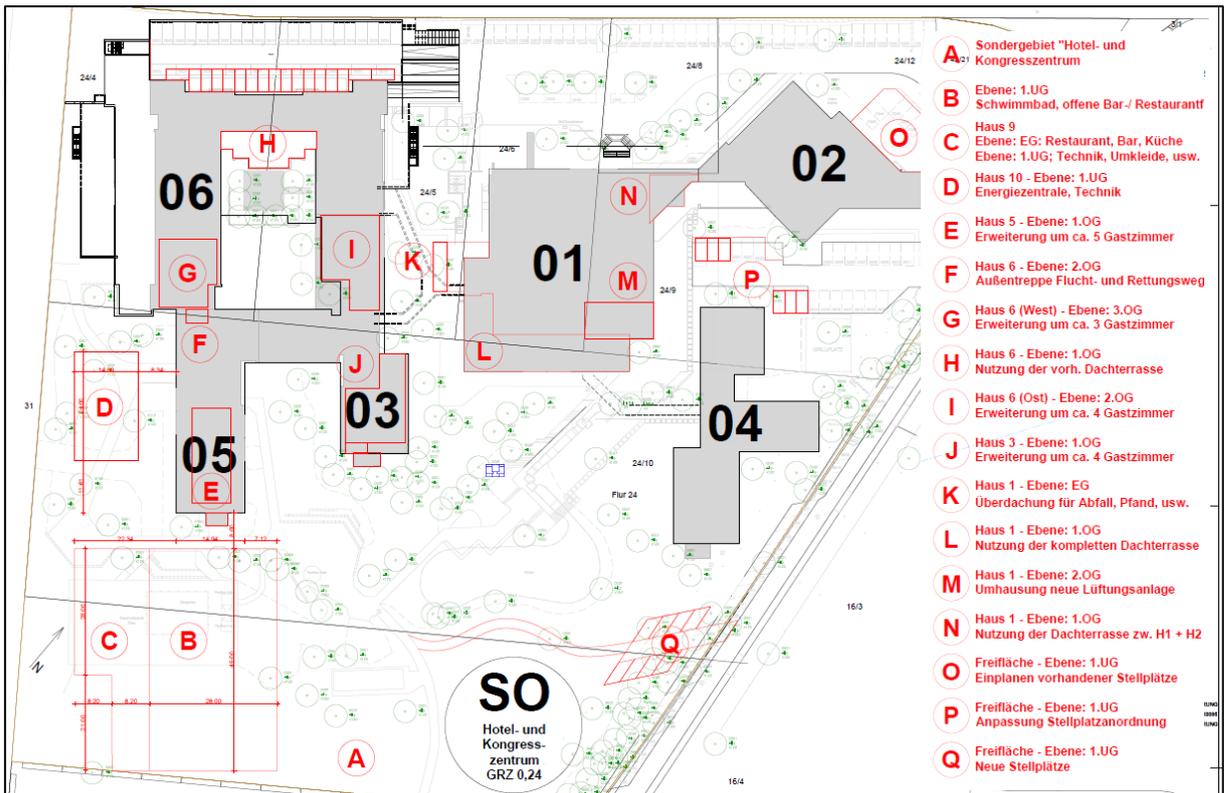
Haus 9 Ebene 1. UG: Schwimmbad, offene Bar-/ Restaurantfläche (Maßnahme B)

Haus 9 Ebene EG: Restaurant, Bar, Küche | Ebene: 1.UG; Technik, Umkleide, usw. (Maßnahme C)

Haus 10 - Ebene 1. UG: Energiezentrale, Technik (Maßnahme D)

Haus 9 beinhaltet den beabsichtigten Neubau (Schwimmbad, Bar, Küche, Umkleiden, usw.). Haus 10 ist als Ersatzbau für die in Zukunft auszutauschenden Heizungsanlagen in Haus 1 und Haus 6 (regenerative Energien wie BHKW, ggf. in Kombination mit Solarthermie und Photovoltaik) vorgesehen.

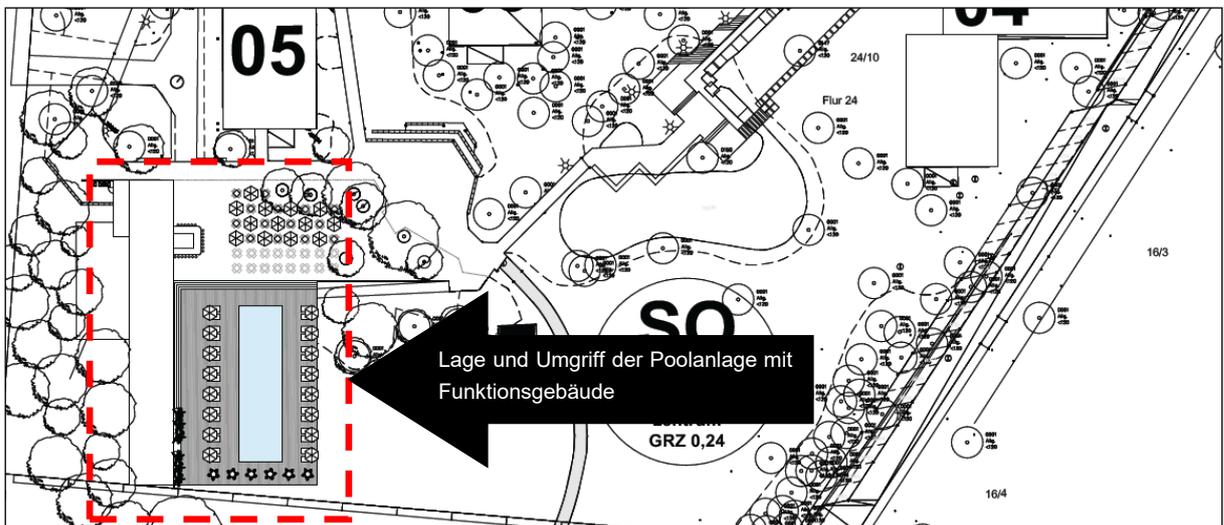
**Maßnahmenplan des Vorhabenträgers mit Eintragung der Maßnahmen in rot**

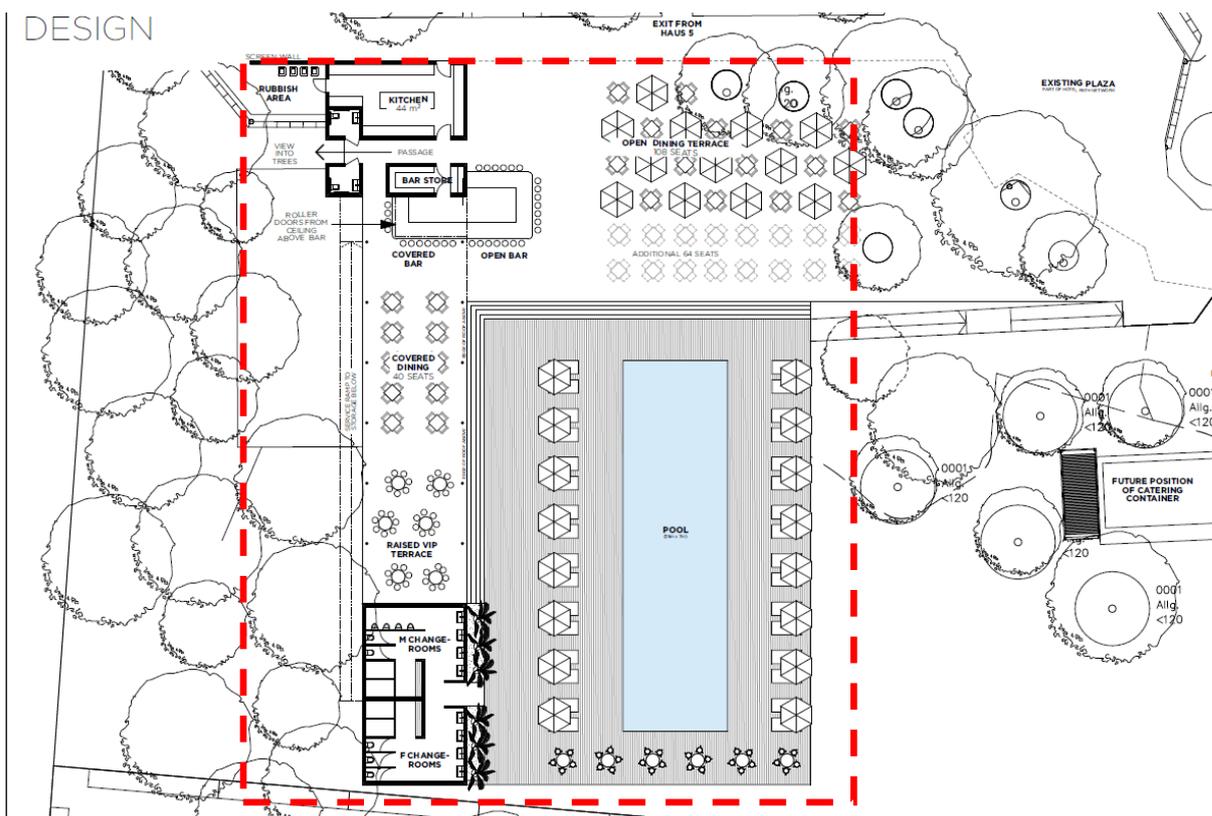


Quelle: Morten Group GmbH

Zentrales Element der baulichen Maßnahmen ist die im Süden des Sondergebietes geplante Poolanlage. Die bisher vorliegende Objektplanung sieht die Errichtung eines Freischwimmbades (25m x 7m) mit angeschlossener Bar und Sitzbereich inkl. kleiner Küche in direkter Verbindung zum vorhandenen Hotelkomplex vor. Dieses Vorhaben soll im Bereich des bestehenden Biergartens bzw. Beachvolleyballplatzes (ehemals Tennisplatz) errichtet werden. Als ergänzende Funktionen sind hier Umkleieräume, Lagerräume, eine Küche, Zisternen, Anlagen und Einrichtungen des gastronomischen Bedarfs, etc. vorgesehen.

**Freiflächenplan / Objektplanung**





Quelle: Morten Group GmbH

Die städtischen Gremien haben sich mit dem gestellten Antrag beschäftigt und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat in ihrer Sitzung am 11.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan K 72.1 „KTC“, 1. Änderung gefasst. Im Beschluss erfolgten zudem die Maßgaben, dass das Ausschankgebäude im Bereich der Poolanlage mit einer Solaranlage zur Selbstversorgung zu versehen, der geplante Pool mit erneuerbaren Energien zu betreiben, bei kühler Witterung außer Betrieb zu nehmen, ein detailliertes Regenwassernutzungskonzept mit Errichtung einer Zisterne vorzulegen ist und die Gehölze hinter dem Thekenbereich nicht beeinträchtigt werden.

Vorliegendes Planziel ist daher zusammenfassend die Änderung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das skizzierte Vorhaben und die geplanten Anpassungen im baulichen Bestand des Campus.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5 ha liegt westlich von Königstein und wird von der Landesstraße L 3369 (Ölmühlenweg) sowie einem an den Ölmühlweg angebundenen und nach Süden verlaufenden Stichweg erschlossen. Nördlich, westlich und südlich grenzen Waldflächen an. Im Osten befindet sich das FFH-Gebiet "Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein" (DE 5816-309).

Das Plangebiet umfasst neben der am östlichen Rand verlaufenden Wegeparzelle die Gebäude- und Freiflächen des „Bold-Campus“. Der nördliche Teil wird von den baulichen Anlagen des Tagungshotels eingenommen und besteht aus mehreren zum Teil miteinander verbundenen Einzelgebäuden nebst zugehörigen Freianlagen. Der Campus umfasst Hotelzimmer und Apartments, Tagungsräume, gastronomische Einrichtungen sowie einen Fitnessbereich.

Nach Süden schließt sich eine großzügige und dicht eingegrünte Parkanlage an, die mit einzelnen Bäumen / Baumgruppen bestanden ist und das sogenannte Teehaus beherbergt. Nördlich der Parkanlage liegen ein Volleyballfeld und der Biergarten, welche auf einem ehemaligen Tennisplatz angelegt wurden. Im Bereich der Landesstraße L 3369 befindet sich die Bushaltestelle Königstein (Taunus) KTC / Bangert. Hier verkehren die Buslinien 805 (Königstein-Eppstein) und 83 (Glashütten-Eppstein).

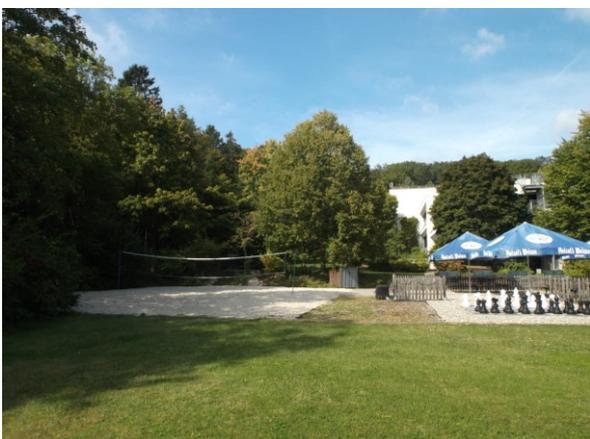
Gemäß § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) gilt in einem Streifen von 20 m entlang des befestigten Fahrbahnrandes der L 3324 ein Bauverbot, dem sich eine 20 m breite Baubeschränkungszone anschließt, in der bauliche Anlagen einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Gleiche Zulässigkeitsbedingungen gelten für Werbeanlagen. Die Grenzen dieser Zonen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden Gebäude innerhalb dieser Zonen genießen entsprechenden Bestandsschutz.

### Luftbild



Quelle: Morten Group GmbH

### Fotodokumentation im Bereich der geplanten Poolanlage (Hauptmaßnahme)



Quelle: Eigene Fotos

### Fotodokumentation im Bereich des baulichen Bestand



Quelle: Morten Group GmbH

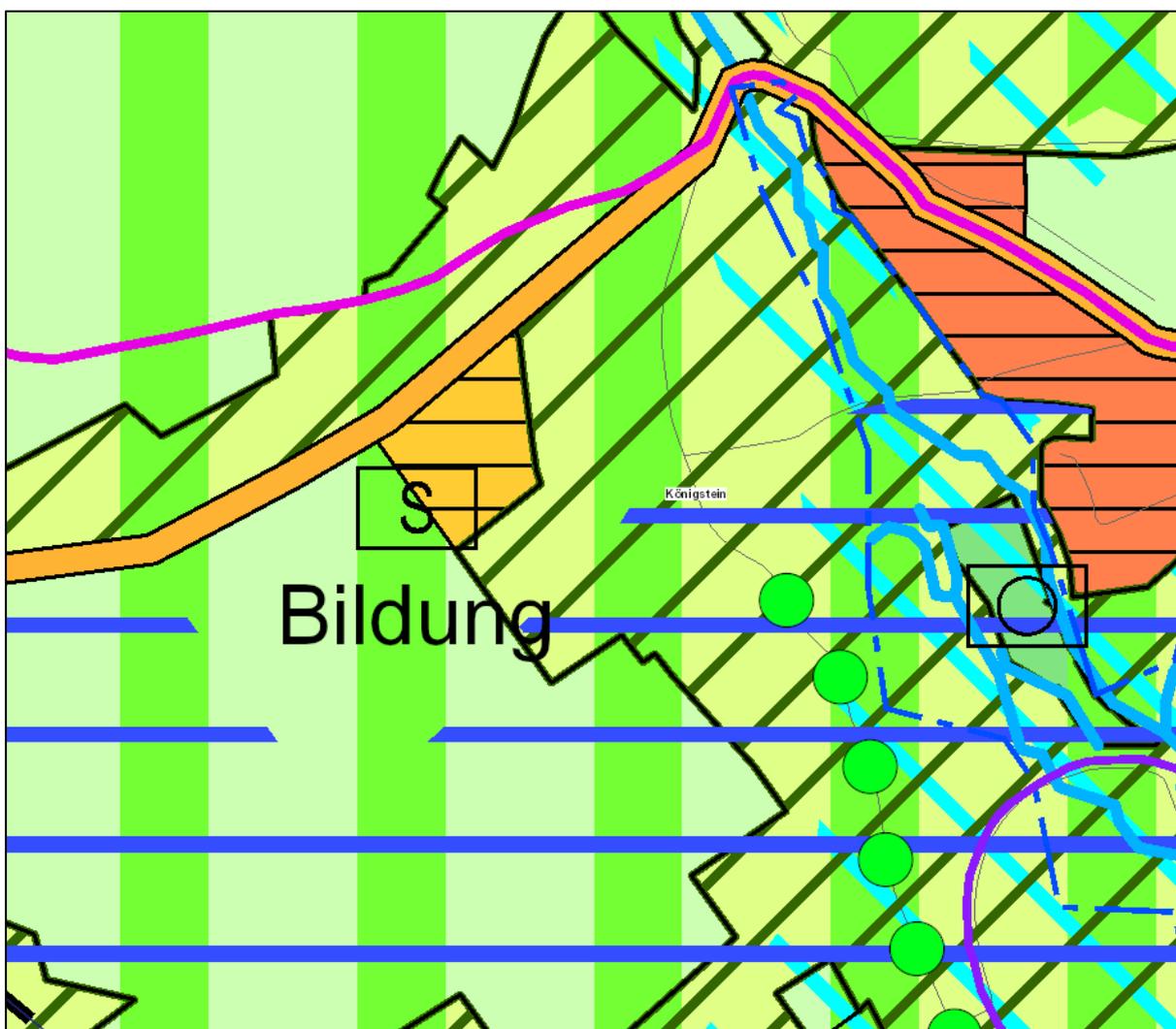
### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet im Bereich des bestehenden Campus als Sonderbaufläche „Bildung“ dargestellt. Die südlich angrenzende und zum Campus gehörende Parkanlage wird als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

Das in Rede stehende Vorhaben befindet sich weitgehend innerhalb der Sonderbaufläche und ist nach diesseitiger Einschätzung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, zumal der RegFNP keine parzellenscharfe Darstellung beinhaltet.

#### Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der ursprünglich für das Plangebiet geltende Bebauungsplan K 28 „Erholungsgebiet Woogtal“ aus dem Jahr 1964 wurde aufgehoben. Die entsprechende Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan K 28 ist seit dem 09.03.2013 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet besteht aktuell noch der Bebauungsplan K 72 „KTC“ aus dem Jahr 2015. Da die geplanten Maßnahmen teilweise jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen und von der Größenordnung her nach diesseitiger Einschätzung nicht mehr nur als Nebenanlagen bezeichnet werden können, wird zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen und zur planungsrechtlichen Klarheit die Änderung des Bebauungsplanes angestrebt.

#### Bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan K 72 „KTC“



Quelle: Stadt Königstein

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines zusätzlichen Serviceangebotes im bestehenden Bold-Campus in Form einer Pool-Anlage mit ergänzenden Funktionen sowie Erweiterungsmaßnahmen im Bestand geschaffen werden. Die Vorhaben konzentrieren sich v.a. auf die bereits vorhandenen Bereiche des bestehenden Biergartens (ehem. Tennisplatz) und den Beachvolleyball-Platzes, die entsprechend umgenutzt werden. Der Eingriff in Grund und Boden und Beeinträchtigungen von ungestörten Bodenbereichen werden damit minimiert. Insofern entsprechen die Standortwahl des Projektes und auch die Maßnahmen im baulichen Bestand weitgehend den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Eine Ausweitung des Sondergebietes erfolgt nicht.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	11.11.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__.:____ – __.:____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__.:____ – __.:____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__.:____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunuszeitung.

## **2. Inhalt und Festsetzungen**

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans K 72 "KTC". Mit Ausnahme der Teilbereiche 2 bis 4 werden die bisherigen Festsetzungen weitgehend übernommen, fortentwickelt und redaktionell überarbeitet.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet "Hotel- und Kongresszentrum" (SO H+K) festgesetzt, welches innerhalb der Teilgebiete weiter differenziert wird.

Im Teilgebiet mit der lfd. Nummer 1 des Sonstigen Sondergebiets "Hotel- und Kongresszentrum" (SO H+K) sind bauliche Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste, Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Hotelzimmern, Appartements und Gästezimmern, Seminar- und Tagungsräume, Anlagen und Einrichtungen des gastronomischen Bedarfs, Einrichtungen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind sowie sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung allgemein zulässig. Diese Festsetzungen bilden im Wesentlichen die bestehende Nutzung und Konzeption des Bold-Campus ab.

Entsprechend der vorliegenden Planänderung zugrundeliegenden Hauptprojektes (Errichtung einer zusätzlichen Poolanlage), wird bestimmt, dass im Teilgebiet mit der lfd. Nummer 2 innerhalb der überbaubaren Flächen Poolanlagen und Freischwimmbäder mit Sonnenterrassen sowie weitere Anlagen zum Betrieb einer Poolanlage wie Technikanlagen, Gästeterrassen, Abstellflächen, Zisternen, etc. zulässig sind. Teilgebiet 3 wiederum regelt in diesem Kontext die Zulässigkeit der für den Betrieb der Poolanlage erforderlichen Umkleieräume, Lagerräume, Küchen, Zisternen, Anlagen und Einrichtungen des gastronomischen Bedarfs, etc. mit maximal zwei Vollgeschossen.

Im Teilgebiet mit der lfd. Nummer 4 innerhalb der überbaubaren Fläche Anlagen zur technischen und energetischen Versorgung des Plangebietes zulässig. Dieses zusätzliche Baufenster soll dem Betreiber die Möglichkeit eröffnen, die bisher in der Hauptgebäuden integrierte Heizzentrale im Rahmen der künftig erforderlich werdenden Umstellung auf eine nachhaltigere Energieerzeugung für den gesamten Campus aus dem bestehenden Gebäudekomplex heraus zu verlagern.

Ergänzend sei vermerkt, dass im gesamten Geltungsbereich nach wie vor Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Video- und Automaten-Spielhallen, Wettbüros, Spielkasinos, Nacht- und Tanzbars, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexkinos unzulässig sind.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Plankarte in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei am baulichen Bestand, nehmen die bisherigen Festsetzungen des Ursprung-Bebauungsplanes auf und schaffen punktuell Raum und Flexibilität für die in Kapitel 1.1. formulierten Maßnahmen.

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Gebieten mit den laufenden 1, 3 und 4 ist dabei die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch notwendige untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen) um max. 2,0 m ist in den Teilgebieten 1 und 4 zulässig. Derartige Aufbauten müssen von der Außenwand allerdings aus städtebaulich-gestalterischen Gründen um mindestens 0,5 m zurückerweichen.

Im Teilgebiet mit der laufenden Nummer 2 wird die maximal zulässige Höhenlage der Poolanlagen / Freischwimmbäder / Sonnenterrassen ebenfalls durch Einschrieb in der Plankarte mit 398,0 m ü NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhenlage entspricht hier allerdings der Oberkante des Beckenrands bzw. der Terrasse. Darüber hinaus sind Geländer und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der vorstehend festgesetzten Höhenlage von 398,0 m ü NHN zulässig.

Entsprechend den Festsetzungen im bisher rechtsverbindlichen Plans wird die maximal zulässige Höhe des sogenannten „Teehauses“ im Bereich der in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit 398,5 m ü NHN und die maximal zulässige Traufhöhe mit 392,5 m ü NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt hier der Schnittpunkt zwischen der Wandfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut.

### **2.3 Grundfläche und Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im gesamten Sondergebiet wird mit insgesamt GRZ = 0,4 festgesetzt (= GRZ I). Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (= GRZ II).

Wie auch für alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gilt, dass diese Festsetzungen sich einerseits eng am baulichen Bestand orientieren und andererseits Raum und Flexibilität für die von der Morten Group GmbH geplanten baulichen Maßnahmen abdecken.

### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, die sich im Wesentlichen am baulichen Bestand orientieren und auch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung voneinander abgrenzen. Nach wie vor gilt auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung, dass untergeordnete Bauteile (z.B. Vorsprünge), die maximal ein Drittel der jeweiligen Wandlänge einnehmen, maximal eingeschossig sind und eine maximale Tiefe von einem Meter aufweisen sowie Feuerleitern die Baugrenze überschreiten dürfen, sofern die notwendigen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Für die Errichtung der geplanten Poolanlage mitsamt Funktionsgebäude und der perspektivisch vorgesehenen neuen Heizzentrale werden zusätzliche Baufenster im Südwesten des Sondergebietes festgesetzt.

### **2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen**

Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren jeweilige Zu- und Abfahrten sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den für sie festgesetzten und mit „St“ bzw. „Tg“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit sollen diese baulichen Anlagen räumlich gesteuert und auf den nördlichen und östlichen Teil des Sondergebietes konzentriert werden.

Die planerische Darstellung folgt im wesentlichen den Festsetzungen des bisher verbindlichen Bebauungsplanes und schafft punktuell Erweiterungsmöglichkeiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wiederum sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

## **2.6 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

## **2.7 Grünflächen**

Der südliche Geltungsbereich wird dem Bestand und seiner Nutzung entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und überlagernd als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Erhalt von Biotopvernetzungsselementen“ festgesetzt. In diesem Bereich sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch heimische und standortgerechte Obstgehölze zu ersetzen. festgesetzt. Hier ist eine bauliche Nutzung nur innerhalb der dort definierten Baugrenzen zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Zugangsweg zu diesem Baufenster auf einer Fläche von bis zu 250 qm zulässig, wenn dieser in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches) befestigt wird. Die vorstehend genannten Festsetzungen tragen damit dem bestehenden „Teehaus“ im Süden des Plangebietes Rechnung und sichern dessen Erschließung und Zuwegung.

Entlang der Straßenverkehrsflächen im Osten wird eine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Hier ist - wie im Ursprungs-Bebauungsplane auch bereits – die Herstellung bzw. Erhaltung einer Hecke mit standortgerechten Sträuchern und einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m vorzunehmen um eine adäquate Mindesteingrünung in Richtung des angrenzenden FFH-Gebietes sicherzustellen. Die bestehende Hecke ist entsprechend zu entwickeln.

## **2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Minimierung der durch die Planung resultierenden Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind Wege, Stellplätze, Hofflächen im Geltungsbereich in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen. In diesem Kontext ist auch die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig, da hiermit der Wasser- und Gasaustausch zwischen Atmos- und Pedosphäre behindert wird.

Im Bereich der Privaten Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch heimische und standortgerechte Obstgehölze zu ersetzen. Der Bereich wird daher überlagernd als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Erhalt von Biotopvernetzungsselementen“ festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Erhaltung der Parkanlage und deren Grünstrukturen, die an diesem Standort als prägend für das Landschaftsbild zu bewerten sind und sichert die Funktion zur Biotopvernetzung im Übergang vom Sondergebiet in den südlichen Außenbereich.

## **2.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Ergänzend zu den vorstehenden Festsetzungen werden zusätzliche Bestimmungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Mit diesen Festsetzungen sollen grünordnerische Mindeststandards sichergestellt und städtebaulich besonders prägende Strukturen gesichert werden.

Dabei gilt generell, dass gesunder Baumbestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch standortgerechte Bäume zu ersetzen ist, sofern keine anderweitigen planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. überbaubare Grundstücksflächen) entgegenstehen. Die zeichnerisch explizit zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Eine Verschiebung der ggf. erforderlichen Nachpflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zur Gewährleistung von Flexibilität im Vollzug der Planung zulässig.

Die Unterbrechung der Parkplatzeihe entlang der Straßenverkehrsfläche im Osten hat durch Baumscheiben zu erfolgen, die zum Teil die Bestandsbäume oder Neupflanzungen aufnehmen. Die Pflanzinseln oder -streifen sind im Abstand von sechs Parkplätzen (gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königstein) mit standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang 12-14 cm in 1,0 m über Gelände) zu bepflanzen.

Die Grünstrukturen im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Arten zu ersetzen. Diese Bereiche konzentrieren sich v.a. auf die Gehölze westlich der geplanten Poolanlage und im Osten entlang der südlichen Straßenverkehrsfläche.

Um auch künftige Hochbauvorhaben in die Eingrünung des Plangebietes einzubeziehen wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten mit den laufenden Nummern 3 und 4 (Pool-Funktionsgebäude und Heizzentrale) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Zur Sicherstellung einer Mindestqualität hat die Vegetationstragschicht eine Mindeststärke von 8 cm aufzuweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist dabei ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger technischer Dachaufbauten wie z.B. Entlüftungen und Wartungsflächen, etc. zulässig.

## **3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zunächst generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen. Aufgrund der landschaftsökologisch sensiblen Lage werden jedoch zusätzliche Einschränkungen getroffen. So dürfen Werbeanlagen die in den Teilgebieten jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten um eine städtebaulich unangebrachte Höhenentwicklung zu vermeiden.

In diesem Kontext gilt zudem, dass Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen unzulässig sind. Auch bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) tragen vorliegend nicht zu einer harmonischen Integration in das Orts- und Landschaftsbild bei und werden damit als unzulässig festgesetzt.

### **3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind ebenfalls aus städtebaulich-gestalterischen Gründen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### **3.3 Grundstücksfreiflächen**

Zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindesteingrünung sind mindestens 20% der Grundstücksflächen im Sondergebiet als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB inkl. Dachbegrünungen können dabei angerechnet werden.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind aus gestalterischen und städtebaulich-ökologischen Gründen unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die Umweltprüfung wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplan vervollständigt. Der Umweltbericht wird der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

## 4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich über zusätzliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, z.B. durch ergänzende Anpflanzungen zu erbringen.

## 4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde darüber hinaus Kurzbericht zum Vorkommen von Fledermäusen und europäischen Brutvögeln erstellt (Diplom-Biologe Volker Erdelen, Kelkheim, 29.09.2021). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Im voraussichtlichen Baufeld befinden sich lediglich ein großer und ein kleiner Baum und einige Ziersträucher. Es handelt sich um eine Winter-Linde mit 118 cm Umfang und ca. 12 m Höhe sowie eine Halbstamm-Quitte mit 73 cm Stammumfang (20 cm über Bodenhöhe gemessen) und ca. 4 m Höhe. Beide Bäume wiesen weder Baumhöhlen noch mehrfach genutzte Nester auf.*

*Im Westen grenzt das Baufeld an eine Baumhecke, die nahtlos in den angrenzenden Wald übergeht. Im Nordosten steht hinter dem Thekenbereich des Biergartens ein Feldgehölz-artiger Bestand. Die Gehölze der Umgebung werden bei den Bauarbeiten voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Es wurden bei der Begehung auch dort keine Nester, Baumhöhlen oder andere für geschützte Tiere nützliche Habitatstrukturen wie Totholz, Laubhaufen o.ä. festgestellt.*

*Die Ausschank-Hütten des Biergartens sowie ein Verteilerkasten waren ebenfalls frei von Vogelnestern und Strukturen, die als Fledermaus-Quartiere geeignet wären.*

*Insgesamt wurden im untersuchten Bereich keine Hinweise auf aktuelle für frühere Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln bzw. potenzielle Sommer- oder Winterquartiere für diese Tiergruppen festgestellt.*

*Eine Störung der Lebensstätten von Fledermäusen und eine Beunruhigung oder unbeabsichtigte Tötung von Fledermäusen durch die Bauarbeiten kann angesichts der Lebensraumstrukturen mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, ebenso ein regelmäßiges Vorkommen oder eine Nutzung als Lebensraum durch Bilche, Reptilien, Amphibien oder geschützte Tagfalter.*

*Um eine versehentliche Tötung oder eine Störung von Brutvorkommen von Vögeln in der Umgebung zu vermeiden, wird empfohlen, die notwendige Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, vorzugsweise zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.*

*Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und unter Beachtung des o.g. Hinweises ist nicht zu erwarten, dass bei anstehenden Abrissarbeiten die Lebensstätten von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder anderen geschützten Tierarten zerstört oder Tiere dieser Arten getötet werden.*

#### 4.4 Schutzgebiete

Unmittelbar östlich schließen sich die Flächen des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes „Rombachtal und Auf dem Bangert bei Königstein“ (DE 5816-309) mit einer Fläche von rund 84 ha an.

Die westlich des Plangebietes gelegenen Streuobstbestände sind als gesetzlich geschütztes Biotop-Nr. 327 Streuobstwiese Rombachtal westlich Königstein bzw. als Biotopkomplex-Nr. 11 Wals-Fließgewässer-Grünland-Komplex Burghain/Rombach bei Königstein erfasst.

Das Plangebiet liegt im zweitgrößten Naturpark Hessens, dem Naturpark „Hochtaunus“. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem aus der durch die landschaftlichen Voraussetzungen gegebene Erholungsfunktion ergibt. Das Vorhaben steht den Schutzzwecken des Naturparks nicht entgegen.

#### Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets



Quelle: Natureg.hessen.de

## **5. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Ferner sei angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat zudem in ihrer Sitzung am 11.11.2021 beschlossen, dass das geplante Ausschankgebäude mit einer Solaranlage zur Selbstversorgung zu versehen und der geplante Pool mit erneuerbaren Energien zu betreiben und bei kühler Witterung außer Betrieb zu nehmen ist. Darüber hinaus ist ein detailliertes Regenwassernutzungskonzept mit Errichtung einer Zisterne vorzulegen.

Der Betreiber des Campus beabsichtigt zudem perspektivisch den Austausch der bestehenden Heizungszentrale und plant diese außerhalb der bestehenden Objekte als moderne und ressourcenschonende Anlage neu zu errichten.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **6.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **6.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer mit Ausnahme der zur Freiflächenanlage gehörenden Teichanlage.

### **6.3 Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen I – V im Liederbachtal und Sickeranlage Reichenbach“ der Stadt Königstein (ID 434-024). Der Hauptteil befindet sich dabei in der Zone III B des Schutzgebietes, die südlichen Flächen sind Teil der Zone III A. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Im Südwesten außerhalb des Plangebietes grenzen zudem die Flächen der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Braubach I-V“ der Stadt Kelkheim (ID 436-027) an.

#### **6.4 Wasserversorgung / Löschwasser**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz im Ölmühlweg. Die Versorgung kann durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden, wenngleich sich durch die Poolanlage ein Zusatzbedarf ergibt. Weitere Informationen zum absehbaren Wasserbedarf und der Bedarfsdeckung werden zum Entwurf ergänzt.

Gemäß DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist als Grundsatz für das Sondergebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (entspricht 96 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschezit von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Durch die äußere Erschließung der Stadtwerke Königstein im Taunus können 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/m) an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Ergänzt durch die private innere Erschließung des Bold Campus kann insgesamt eine Löschwassermenge von mehr als 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/m) bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist damit ausreichend gesichert.

#### **6.5 Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfolgt über einen vorhandenen öffentlichen Kanal im Mischsystem. Zur inneren Erschließung wird eine private Grundstücksentwässerungsanlage genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind.

Es gelten zudem die Maßgaben der Zisternensatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden. Das gesammelte Regenwasser ist zur Bewässerung der Freiflächen vorzuhalten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus in ihrer Sitzung am 11.11.2021 dieser Satzung folgend zusätzlich beschlossen, dass für die neue Poolanlage ein detailliertes Regenwassernutzungskonzept mit Errichtung einer Zisterne vorzulegen ist.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind darüber hinaus generell im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen:

*Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen zum gegenwärtigen Planungsstand abgesehen.

Es wird vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass im Zuge der konkreten Objektplanung für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.

Es wird in diesem Kontext ergänzend darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, zu vermeiden ist.

## **7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **7.1 Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Altablagerungen bekannt. Laut Altlasten-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen befindet sich südöstlich angrenzend die Altablagerung „Bangert“ (ALTIS Nr. 434.005.020-000.018). Es besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da der Altlastenverdacht aufgehoben wurde.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten

### **7.2 Kampfmittel (Kennzeichnung)**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Baumaßnahmen und Baugrunduntersuchungen sind Kampfmittelsondierungen durchzuführen. Die Sondierungen sind entsprechend den „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen“ durchzuführen.

### **7.3 Vorsorgender Bodenschutz**

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

#### **7.4 Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Vorliegend sind durch das Planvorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte absehbar. Sollten sich im Verfahren weitere Hinweise ergeben, werden diese zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen und in die planerische Abwägung eingestellt.

## **9. Weitere Kennzeichnungen**

### **9.1 Waldabstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teile des Plangebietes im Gefahrenbereich des Waldes (30m-Zone siehe Plankarte) befinden. Hieraus ergeben sich ggf. erhöhte Anforderungen für die statische Auslegung der Gebäude und Anlagen im Geltungsbereich.

## **10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **10.1 Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 23 HStrG**

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Einer Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die bestehenden Gebäude innerhalb dieser Zonen genießen entsprechenden Bestandsschutz.

### **10.2 Stellplatzsatzung**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung ergänzt.

### **10.3 DIN-Normen**

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### **10.4 Lichtemissionen**

Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

### **10.5 Abfallbeseitigung**

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

### **10.6 Sonstige Infrastruktur**

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH: Auf dem Flurstück 25/1 ist eine Gas-Druck-, Regel- und Messanlage (GIH 5695) der Netzdienste Rhein-Main GmbH vorhanden. Der Eigentümer der Grundstücke hat, wie bisher, dafür Sorge zu tragen, dass der Bestand und Betrieb dieses Hausanschlusses weiterhin gewährleistet werden kann.

### **11. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

### **12. Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt. Die Flächenbilanz wird nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen und der Erarbeitung der Entwurfsfassung ergänzt.

### **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht wird zur frühzeitigen Beteiligung ergänzt.
- Kurzbericht zur Untersuchung eines Teils des Grundstücks „Ölmühlweg 65“ in Königstein auf Vorkommen von Fledermäusen und europäischen Brutvögeln am 29. September 2021 Verkehrsuntersuchung (Diplom-Biologe Volker Erdelen, Taunusstraße 63, D-65779 Kelkheim)

Planstand: 21.01.2022

Projektnummer: 21-2561

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)