

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Abwasserverband Kronberg**

**Im Tries 22**

**61476 Kronberg im Taunus**

**E-Mail vom 05.11.2020**

**Eingang am 05. November 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Realisation der Dachbegrünung und der Regenwasserzisternen zielgerichtet und nachdrücklich verfolgt werden sollte.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

---

**Von:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Gesendet:** Donnerstag, 5. November 2020 10:35  
**An:** Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)  
**Betreff:** WG: Bauleitplanung K 78 // AV Kronberg // Stellungnahme

Bitte ausdrucken

---

**Von:** Walther, Geraud [<mailto:G.Walther@Kronberg.de>]  
**Gesendet:** Donnerstag, 5. November 2020 10:23  
**An:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Cc:** Becker, Corinna  
**Betreff:** Bauleitplanung K 78 // AV Kronberg // Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Prokasky,

zu dem von Ihnen eingereichten Bauleitplan K78 haben wir keine Bedenken/Einwände.

Die Realisation der Dachbegrünung und die Nutzung von Regenwasserzisternen sollte zielgerichtet und nachdrücklich verfolgt werden.

Wenn Sie Fragen haben, zögern Sie nicht mich anzurufen.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

**Géraud Walther**  
Geschäftsführer

**Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!**

---

Abwasserverband Kronberg  
Geschäftsstelle  
Im Tries 22  
61476 Kronberg im Taunus

Telefon: 06173 – 92750  
Telefax: 06173 – 927540  
E-Mail: [abwasserverband@kronberg.de](mailto:abwasserverband@kronberg.de)  
Internet: [www.av-kronberg.de](http://www.av-kronberg.de)

Kläranlage Kronberg  
Im Tries 18  
61476 Kronberg im Taunus

Telefon: 06173 – 92750  
Telefax: 06173 – 927540  
E-Mail: [g.walther@kronberg.de](mailto:g.walther@kronberg.de)

~~~~~  
Diese E-Mail, sowie alle mit Ihr übertragenen Dateien sind vertraulichen Inhalts und ausschließlich für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, an welche sie adressiert wurden. Sofern Sie nicht die benannte Empfängerin bzw. der benannte Empfänger sind, bitten wir Sie, sich mit uns per E-Mail oder telefonsich in Verbindung zu setzen. Jede Form der Weitergabe oder Kenntnisnahme durch Dritte ist unzulässig.  
~~~~~

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Syna GmbH**  
**Ludwigshafener Straße 4**  
**65929 Frankfurt am Main**  
**Schreiben vom 28.10.2020**  
**Eingang am 30. Oktober 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass im Plangebiet bereits Erdkabel vorhanden sind und dass die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter zu beachten sind.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis D11 wird entsprechend ergänzt.

Meine Kraft vor Ort



Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Der Magistrat  
der Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Ludwigshafener Straße 4  
65929 Frankfurt

**RSDT-A-NF**

Ansprechpartner: Roland Würth  
T: 069-3107-1972  
F:  
E: roland.wuerth@syna.de

Frankfurt, 28. Oktober 2020

### Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus

#### Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 5. Oktober 2020, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informierten und nehmen als zuständiges Energieversorgungsunternehmen wie folgt Stellung:

Gegen die Projektierung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Wir weisen auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an unsere Kabel angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden sind uns zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich unserer Versorgungsanlagen ausgeschlossen wird. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.



Sollte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegung der Versorgungsleitungen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehender Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Syna GmbH



i.A. Roland Würth

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

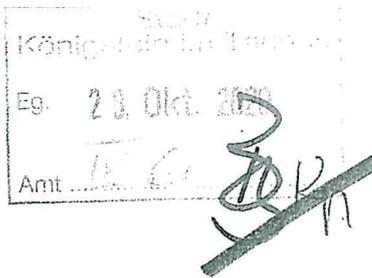
**Hessen Mobil**  
**Straßenverkehrsmanagement**  
**Postfach 3229**  
**65022 Wiesbaden**  
**Schreiben vom 20.10.2020**  
**Eingang am 28. Oktober 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass keine Einwände vorgebracht werden und dass die Leichtigkeit des Verkehrs nicht negativ beeinflusst werden darf.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Stadt Königstein im Taunus  
Postfach 1440  
61454 Königstein im Taunus

Aktenzeichen	34 c 2_BE14.01.2 St-2020-019820
Bearbeiter/in	Florian Sterzel
Telefon	(0611) 765 3835
Fax	(0611) 765 3802
E-Mail	florian.sterzel@mobil.hessen.de
Datum	20. Oktober 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“ der  
Stadt Königstein im Taunus  
Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 05.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 05.10.2020 nimmt Hessen Mobil im Rahmen  
der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:

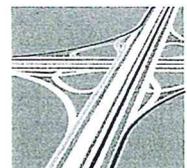
I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:  
Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus  
bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g.  
Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulasträger  
von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf  
Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Nadine Eckhardt



**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Amt für Bodenmanagement**

**Berner Straße 11**

**65552 Limburg a.d. Lahn**

**E-Mail vom 30.10.2020**

**Eingang 30. Oktober 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass der Bereich Ländliche Bodenordnung und der Bereich städtischer Bodenordnung keine Einwände hat. Der Bereich Liegenschaftskataster stellt fest, dass zwei Flurstücke in der Auflistung fehlen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Auflistung der Flurstücke wird in der Begründung unter 2.1 ergänzt.

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn  
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Magistrat der Stadt  
Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

per E-Mail an  
[melanie.wentzell@koenigstein.de](mailto:melanie.wentzell@koenigstein.de)

**TÖB – Hochtaunuskreis**

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

**22.2 LM-02-06-03-02-B-0002#019**

Dienststelle Nr. 0620  
Bearbeiter/in Weisbarth Laura (HVBG)  
Telefon (06431) 9105 – 6241  
E-Mail [laura.weisbarth@hvbq.hessen.de](mailto:laura.weisbarth@hvbq.hessen.de)

Datum 29.10.2020

Bebauungsplan: **K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel"**  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **07.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

**Bereich: Ländliche Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbe-  
reinigungsverfahren betroffen.

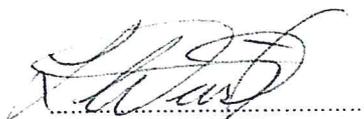
**Bereich: Städtische Bodenordnung**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns  
durchgeführten Umliegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

**Bereich: Liegenschaftskataster**

Die Flurstücksauflistung unter 2.1 „Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich“ ist unvollständig und stimmt nicht mit der zeichnerischen Abgrenzung überein. In der Auflistung fehlen die Flurstücke  
39/57 und 39/58 (tlw.)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(L. Weisbarth)

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Stadtwerke Königstein im Taunus**

**Burgweg 5**

**61462 Königstein im Taunus**

**E-Mail vom 26.10.2020**

**Eingang am 26. Oktober 2020**

In dem Schreiben werden die Punkte Wasserversorgung und Entwässerung/ Abwasserbe-  
seitigung dargelegt.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird um die Punkte 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1 und 5.2 erweitert.

AZ 66-15-02 B-Pläne K 78 „Gewerbegebiet Am Kreisel“

Stellungnahme der Stadtwerke zur Wasserversorgung und Entwässerung:

## 1. Wasserversorgung

### 1.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

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 (HZ) Königstein und wird über die Hochbehälter HB Tillmann (Wasserspiegel zwischen 440,20 und 446,20 müNN) und HB Billtal (Wasserspiegel 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.

### 1.2 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.

### 1.3 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.

#### 1.4 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Versorgungsgebiet mindestens 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 l/min) (Am Kaltenborn, Mammolshainer Weg) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

## 2. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

### 2.1 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.

### 2.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der Inneren und äußeren 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.

Königstein, den 26.10.2020



Peter Günster  
Techn. Betriebsleiter

## **II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

### **Abwasserverband Main-Taunus**

**Postfach 1350**

**65703 Hofheim am Taunus**

**Schreiben vom 19.10.2020**

**Eingang am 23. Oktober 2020**

In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass keine Bauwerke im Plangebiet unterhalten werden, dass das Plangebiet in der letzten SMUSI-Berechnung berücksichtigt wurde und dass die vorhandene Entwässerung weitestgehend im Mischsystem erfolgt. Auch die vorhandene Entwässerung außerhalb des Plangebietes wird näher erläutert.

Seitens des Abwasserverbandes werden einige Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs auf den Boden und den Wasserhaushalt begrüßt. Hinsichtlich Zisternen wird empfohlen, 50% der Zisternenvolumen zur Minderung der Hochwasser- und Abflussspitzen und 50 % der Volumen zur Brauchwasser- und Gartenbewässerung zu nutzen.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

#### **Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Der Punkt 5.1 der Begründung wird entsprechend angepasst.



Abwasserverband  
Main-Taunus

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

Abwasserverband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

Magistrat der Stadt  
Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Telefon Zentrale: 06192 9914-0  
Telefax: 06192 21297  
E-Mail: info@av-mt.de  
Internet: www.av-mt.de

Ansprechpartner: Herr Hielscher  
Aktenzeichen: Hi-3  
Telefon: 06192 9914-28  
E-Mail: hielscher.christian@av-mt.de

Datum: 19.10.2020

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB  
an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“  
Ihr Schreiben vom 05.10.2020, Az. 61-22-03-01-K 78**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Königstein im Taunus nimmt der  
Abwasserverband Main-Taunus wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
2. Das im Bestand bereits zum Großteil bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 24 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und im Prognose-Zustand (ca. 2020) nur mit dem westlichen Teil des Plangebiets entsprechend berücksichtigt.
3. Die vorhandene Entwässerung der bereits bebauten und kanalisierten Flächen des westlichen Plangebiets erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 weitgehend im Mischsystem. Die Ableitung des im westlichen Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation

Hausanschrift  
Abwasserverband Main-Taunus  
Vincenzstraße 4  
65719 Hofheim am Taunus

Öffnungszeiten  
Mo.-Do. von 8:30 - 12:00 Uhr und  
13:30 - 15:30 Uhr  
Fr. von 8:30 - 13:00 Uhr  
Betriebspunkte  
Mo.-Do. von 7:00 - 15:45 Uhr  
Fr. von 7:00 - 13:00 Uhr

(Mischwasserkanäle) zur Regenentlastungsanlage B6a „Regenüberlaufbecken (RÜB) I Schneidhain“ des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von hier aus über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Die vorhandene Entwässerung der bereits bebauten und kanalisierten Flächen des östlichen Plangebiets erfolgt dagegen über die städtische Ortskanalisation zum Abwasserverband Kronberg. Das östliche Plangebiet ist daher auch nicht in der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen zu berücksichtigen.

4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus im IST- und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST- und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.  
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.
5. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:
  - Sammeln und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder Versickerung an Ort und Stelle
  - Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Hofflächen in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweise
  - Begrünung von Flachdächernwerden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.
6. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
  - 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
  - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder

als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

7. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

G o e b e l  
Techn. Geschäftsführer



S p i t z b a r t  
Kaufm. Geschäftsführerin



**II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

**Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Postfach 300463**

**53184 Bonn**

**Schreiben vom 20.10.2020**

**Eingang am 20. Oktober 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass im Plangebiet bereits Telekommunikationskabel vorhanden sind und dass die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter zu beachten sind und dass dies bereits unter Punkt D 12 aufgenommen wurde.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Wegfall eines anderen Hinweises, der Hinweis D12 künftig die Nummer 11 aufweist.



**TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH**  
Postfach 300463, 53184 Bonn

Königstein  
Burgweg 5  
61462 Königstein

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Joachim Bauer  
TELEFONNUMMER 06104 - 781432, E-Mail: Joachim.Bauer@telekom.de  
DATUM 20.10.2020  
BETRIFFT Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, K78 "Gewerbegebiet am Kreisel"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 07.10.2020 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Diese Information ist auch im Punkt 12 des Bebauungsplanes - Umgang mit Leitungsbetreibern - beschrieben.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Bauer Digital unterschrieben von  
Joachim Bauer  
Datum: 2020.10.20 15:23:50  
+02'00'

i.A. Joachim Bauer

**TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH**

Aufsichtsrat: Timotheus Höttges (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Dirk Wössner(Sprecher), Dr. Ferri Abolhassan, Walter Goldenits, Michael Hagspiel, Hagen Rickmann, Simone Thiäner, Klaus Werner  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn, HRB 5919, Sitz der Gesellschaft Bonn | WEEE-Reg.-Nr. DE60800328 | Gläubiger-ID: DE93ZZZ00000078611

## II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

### Regionalverband Frankfurt Rhein Main

Poststraße 16

60329 Frankfurt am Main

E-Mail vom 16.10.2020

Eingang am 16. Oktober 2020

In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung im östlichen Teil des Plangebietes von einem Mischgebiet geschrieben wird, in der Plankarte allerdings ein Gewerbegebiet dargestellt ist und dass Unstimmigkeiten hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen bestehen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der vorgelegte Entwurf nicht im Widerspruch zu den Grundzügen der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Entwicklungsziele steht.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

#### Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung unter 2.2 wird zwar ein Mischgebiet behandelt, allerdings beschreibt dieser Punkt den vorhandenen Regionalen Flächennutzungsplan.

Geplant ist im östlichen Teil des Plangebietes der städtische Betriebshof. Dieser ist nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsicht des Hochtaunuskreises am sinnvollsten in einem Gewerbegebiet verortet.

Nach Rücksprache mit der Regionalplanung wird Punkt 2.2 der Begründung um folgenden Satz ergänzt.

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

Punkt 3.1 und 3.2 der Begründung beschreibt wiederum die vorgesehene Planung.

Die beschriebenen Unstimmigkeiten (SO HLZ und Fläche für Gemeinbedarf) wurden verbessert. Es handelt sich um eine Fläche für Gemeinbedarf, dies wurde auch so festgesetzt.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Kai Prokasky  
Ihre Nachricht: 07.10.2020  
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1536  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Honsberg@region-frankfurt.de

16. Oktober 2020

### **Königstein im Taunus 5/20/Bp Bebauungsplan Nr. K78 "Gewerbegebiet am Kreisel" der Stadt Königstein Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“, „Fläche für den Gemeinbedarf, Sicherheit und Ordnung, Bestand“ und „Gemischte Baufläche, Bestand“ im östlichen Randbereich dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Diskrepanzen bestehen zwischen der Bebauungsplan-Karte, in der 2 Gewerbegebiete und dazwischen „Flächen für Gemeinbedarf“ mit mehreren Zweckbestimmungen festsetzt sind, und der Begründung, in der unter Punkt 2.2 „Gewerbegebiet“, „Sondergebiet Hilfeleistungszentrum“ und „Mischgebiet (MI)“ sowie unter Punkt 3.1 und 3.2 nur „Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet Hilfeleistungszentrum“ genannt sind. Insofern bestehen Unstimmigkeiten bzgl. der vorgesehenen Festsetzungen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf genannten Ziele der städtischen Planung – Sicherung der Bestandsbebauung, Stärkung des Gewerbegebietes, Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel und Entwicklung des städtischen Betriebshofes im östlichen Bereich - stehen nicht im Widerspruch zu den Grundzüge der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Entwicklungsziele im Plangebiet.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2577 -0  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00  
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse  
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02  
BIC: HELADEF1822

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*G. Honsberg*

Gisela Honsberg  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

**II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB**

**Landesamt für Denkmalpflege**

**Schloss Biebrich**

**65203 Wiesbaden**

**Schreiben vom 03.11.2020**

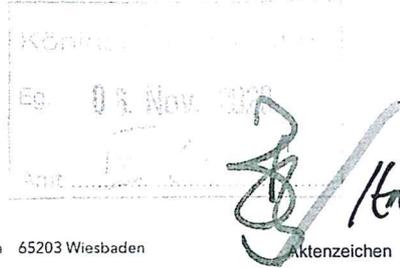
**Eingang am 06 November 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass ein entsprechender Hinweis zu Bodendenkmälern korrekt aufgenommen wurde.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Stadt Königstein im Taunus  
Fachbereich IV  
Fachdienst Planen / Umwelt  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 03.11.2020

**Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, K78 „Gewerbegebiet am Kreisel“  
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4  
(2) BauGB an dem Bebauungsplanverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

## II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

**BUND OV Königstein-Glashütten**  
**Milcheshohl 27, 61462 Königstein**  
**Schreiben vom 29.11.2020**  
**Eingang am 30. November 2020**

In dem Schreiben werden diverse Punkte angesprochen.

Zunächst wird vom BUND erläutert, wie wichtig es ist, die vorgeschlagenen Festsetzungen zu übernehmen, um den Klimawandel einzudämmen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Formulierung strenger lauten sollte. So sollte es nicht heißen „es sollte“ sondern „es ist“ dies entspricht eher einer eindeutigen Vorgabe und keiner Bitte.

- **A5** Es wird darum gebeten, die Höhen im vorderen Bereich der Grundstücke so anzupassen, dass noch ein weiteres Geschoss entstehen könnte. Falls dies nicht bereits erfolgt sei. Zudem sollte die Nutzungsabgrenzungslinie verschoben werden.
- **A6** Der Punkte sollte aus Sicht des BUND zur Flachdachbegrünung verschoben werden.
- **A8** Der BUND bittet darum, dass die Parkplatzflächen nach Möglichkeit entsiegelt werden sollten, evtl. durch Pflanzinseln. Auch der übliche Text der Versickerungsfähigkeit sollte wieder aufgenommen werden. Zudem sollte ein Verbot von Drainagen erfolgen.
- **A8.2** Es soll eine Neuregelung hinsichtlich des Baumschutzes aufgenommen werden. Bäume die während der Bauphase beschädigt werden und dadurch abgängig sind, sollen gleichwertig ersetzt werden. Gleichwertig bedeutet in diesem Zusammenhang, dass auch mehrere kleine Bäume gepflanzt werden können.
- **A9** Der BUND bittet um die Aufnahme einer Reihe von Klimabezogenen Festsetzungen.
- **Albedo-Wert** Der BUND bittet abermals um die Aufnahme einer Festsetzung bzgl. des Albedo-Wertes.
- **B 1** Der BUND stellt fest, dass in allen Teilgebieten nur Flachdächer zulässig sind.
- **B 2** Der BUND bittet, darum die Festsetzung zur Dachbegrünung etwas strikter zu regeln.
- **B 3** Der BUND bittet um eine Erweiterung des Punktes Fassadenbegrünung.
- **Gestaltung von Stellplätzen** Der BUND bittet darum, dass die Stellplatzflächen in einem hellen Belag hergestellt werden sollen.
- **Müllsammelbehälter**  
Es wird um die Aufnahme einer Regelung zu Müllsammelbehältern gebeten.
- **B7** Es wird um eine konkrete Festsetzung zum Thema Stützmauern gebeten.
- **B8** Der BUND bittet um die Aufnahme der Festsetzung, dass je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Laubbaum und je 10 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen ist. Zudem sollen entlang der Straße, zwischen Gebäudefront und Straße eine Festsetzung getroffen werden, dass hier Bäume zu pflanzen sind. Zudem wird darum gebeten, dass die nicht befestigten Flächen mit einer artenreichen Blümmischung anzulegen und extensiv zu unterhalten ist. Der festgesetzte Pflanzstreifen ist mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen. Zudem wird um die Aufnahme des Verbotes von Asphaltdecken auf privaten Zufahrten gebeten.
- **D8** Der BUND fordert, dass der Beleuchtungszeitraum auf die Öffnungszeiten der Gewerbebetriebe angepasst wird.
- **Unterstützung der Elektromobilität** Der BUND bittet um Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Punkt A5 der Textfestsetzung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die zulässige Höhe im vorderen Bereich wird auf 9,5 m festgesetzt. Dies hat den Vorteil, dass hier noch Entwicklungspotenzial vorgegeben wird. Die Nutzungsbegrenzungslinie wird nicht verschoben, da sie sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientiert.

Punkt A6 der Textfestsetzung:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Punkt Fassadenbegrünung wird unter B 3 aufgenommen.

Punkt A8 der Textfestsetzung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Grad der Versiegelung ist durch die GRZ II vorgegeben (GRZ + 50%). Eine Entsiegelung der Parkplatzflächen wird als kritisch betrachtet, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und die Nutzung nicht auf die vorhandene Nutzung beschränkt wird. Es können auch andere Gewerbearten einziehen, die eine gewisse Eintragung an Schadstoffen mit sich führt. Natürlich sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, allerdings wird eine Entsiegelung daher nicht befürwortet.

Aus diesem Grund wurde sich auch gegen die übliche Festsetzung der Versickerungsfähigkeit entschieden.

Ein Verbot von Drainagen ist nicht notwendig, da gem. § 7 (6) der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein ein Anschlussverbot von Drainagen an den öffentlichen Kanal besteht. Es besteht somit ein Versickerungsgebot.

Punkt A8 der Textfestsetzung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Manche Grundstücke lassen eine gleichwertige Ersatzpflanzung (mit mehreren kleinen Bäumen) aufgrund des fehlenden Platzes nicht zu. Mit diesem Problem hat oft auch die Umsetzung der Baumschutzsatzung zu kämpfen. Daher wird eine solche Festsetzung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt A9 der Textfestsetzung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es wird unter A8 folgender Passus aufgenommen:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von Ölheizungen ab dem 1. Januar 2026 nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuellen Fassung vom 08.08.2020, hier § 72 GEG (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen), nur unter Beachtung der dort genannten Einschränkungen und Auflagen zulässig ist.

Punkt D8 wird um den Passus erweitert, dass 30 % der Energie durch erneuerbare Energie gedeckt sein sollte.

Die zwei Punkte hinsichtlich Lärm durch Blockheizkraftwerke und Wärmepumpen werden unter A 8 aufgenommen.

#### Albedo-Wert

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die angesprochenen Festsetzungen sind in Bebauungsplänen in Bayern getroffen. Hier gibt es sowieso andere Vorgaben als in Hessen. Zudem regeln die angegebenen Bebauungspläne nur kleine Bereiche und nicht ganze Stadtquartiere.

#### Punkt B1 der Textfestsetzung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Punkt B2 der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Stärke der Substratauflage wird auf 15 cm festgesetzt.

20 % mit 50 cm Substratauflage wird nicht gefolgt, da hier u.U. der statische Bestand die zu erwartenden Lasten nicht tragen könnte. Aus Sicht der Verwaltung ist das Mindestmaß 15 cm ausreichend.

Der Passus, dass Bestandsdächer, die aus statischen Gründen gar keine Begrünung erhalten können, in hellen Farben zu decken sind, kann gefolgt werden.

#### Punkt B3 der Textfestsetzung

Der Anregung wird gefolgt.

Der Punkt B 3 wird um folgenden Passus ergänzt:

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

#### Gestaltung von Stellplätzen

Der Anregung wird gefolgt.

Unter B6 wird folgender Passus aufgenommen.

Die Stellplätze und befestigten Flächen sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen hergestellt werden.

#### Müllsammelbehälter

Der Anregung wird gefolgt.

Unter B7 wird folgender Passus aufgenommen.

Müllsammelbehälter sind so anzuordnen oder einzufassen, dass sie von der Straßenverkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

Punkt B7 der Textfestsetzung

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird um den Passus erweitert, dass wenn eine Begrünung aufgrund fehlenden Erdreichs nicht möglich ist, Stützmauern in hellen Tönen zu gestalten sind.

Punkt B8 der Textfestsetzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Festsetzung, dass je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Laubbaum und je 10 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen ist, wird nicht gefolgt. Diese Festsetzung hat sich bisher sehr gut in Wohngebieten etabliert. In einem Gewerbegebiet würde die Festsetzung aus Sicht der Verwaltung nicht den gewünschten Effekt erzielen.

Das Bäume und Sträucher zwischen den Gebäuden Fronten und der Straßenlinie gepflanzt werden sollen, wurde bereits mit der Festsetzung „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgegeben.

Der Forderung einer Blühwiesen kann nicht gefolgt werden, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und um private Grundstücke ist die Forderung einer extensiven Nutzung (2 x Mähen) nicht durchführbar.

Der Pflanzstreifen wird auf 3 m Reduziert um das gesetzlich geschützte Biotop zu schützen. Die zweireihige Bepflanzung wird aufgenommen.

Das Verbot von Asphalt in privaten Zufahrten wird aufgenommen. Die gewünschte Präzisierung der Unterarten von wasserdurchlässigem Material für PKW-Stellplätze wird nicht mit aufgenommen.

Punkt D8 der Textfestsetzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auf Anraten der Immissionsschutzbehörde, wird der Hinweis auf ein Minimum reduziert.

Der neue Hinweis lautet nun wie folgt:

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

Unterstützung der Elektromobilität

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird folgende Festsetzung B 8 aufgenommen:

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, sind auf den Parkplätzen passende Ladeinfrastrukturen vorzusehen. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sollen mind. 2 Ladesäulen öffentlich zugänglich sein.



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27, 61462 Königstein i. Ts.

Stadt Königstein im Taunus  
– Der Magistrat –  
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Per Fax an die 06174 – 202-278

Per E-Mail an [magistrat@koenigstein.de](mailto:magistrat@koenigstein.de)

**Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland (BUND)  
Landesverband Hessen e.V.  
Friends of the Earth Germany**

Ortsverband Königstein – Glashütten  
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12

Fax 06174 – 249 18 13

[bund.koenigstein-glashuetten@bund.net](mailto:bund.koenigstein-glashuetten@bund.net)  
[www.bund-koenigstein-glashuetten.de](http://www.bund-koenigstein-glashuetten.de)

29. November 2020

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 – Gewerbegebiet am Kreisel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

Zum vorgelegten Bebauungsplan sind nur wenige Änderungswünsche vorzubringen. Der BUND begrüßt ausdrücklich den Wunsch, das Gelände besser zu durchgrünen. Allerdings bieten die Festsetzungen noch ziemlichen Spielraum, der ausgeschöpft werden sollte.

Beim Rundgang über das Gelände informierte sich der BUND auch über die aktuelle Situation bezüglich ausreichender Büroflächen für Polizei, Feuerwehr und DRK bzw. DRK-Bereitschaft. Insbesondere das DRK hat mit beengten Platzverhältnissen zu kämpfen, würde aber gerne am Standort bleiben, da hier die Erreichbarkeit der zu versorgenden Gemeinden insgesamt noch am besten ist.

Der BUND schlägt deshalb vor, z.B. auf einem Teil der Feuerwehrrhallen bzw. des Feuerwehrgebäudes ein Stockwerk für die Feuerwehr oben drauf zu setzen. In die frei werdenden bisherigen Räume könnten das DRK und die DRK-Bereitschaft einziehen. Aus den jetzigen Räumen der DRK könnten durch Umbau neue Garagen für die Einsatzfahrzeuge der DRK werden. Vorschlag: Werden die vorhandenen Garagen statt

BUND OV Königstein-Glashütten, Milchesohl 27,  
61462 Königstein, Fon 06174 – 249 18 12,  
Fax 06174 – 249 18 13, Mobil 0179-78 45 148  
Cordula Jacobowsky (Vorsitzende), Gabriela Terhorst  
(stlv. Vorsitzende), Thomas Gerber (Kassierer), Susanne  
Plate und Andreas Gräfe (Vorstandsmitglieder)

Der BUND Ortsverband Königstein –  
Glashütten ist als nicht rechts-  
fähiger Verein Teil des BUND-  
Landesverbandes Hessen e.V. im  
Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland (BUND).

Spendenkonto: Taunussparkasse, BIC: HELADEF1TSK,  
IBAN: DE72 5125 0000 0039 0027 36 Der BUND ist  
anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundes-  
naturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig.  
Erschaften und Vermächtnisse an den BUND sind  
von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 – Gewerbegebiet am Kreisel

mit über-Kopf-laufenden Sektionaltoren mit solchen ausgestattet, die seitlich an der Wand entlang laufen, sollte auch die Höhe der Garagen für die Einsatzfahrzeuge hoffentlich wieder ausreichen.

### Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel

Es wurden einige Festsetzungen vorgeschlagen, die dem Klimawandel Rechnung tragen und dadurch u.U. Mehrkosten für die/den Hausbesitzer\*in/Bauträger\*in verursachen können. Diese Festsetzungen sind geboten und erforderlich sowie unbedingt in einer verbindlichen, durchsetzbaren Weise umzusetzen. Seitens der Grundstückseigentümer\*innen und Bauherr\*innen sind diese damit einhergehenden Einschränkungen in jedem Fall hinzunehmen, denn es müssen alle möglichen Anstrengungen unternommen werden, um den Klimawandel zu verhindern bzw. jedenfalls zu vermindern. Das bedeutet auch, dass z.B. ohne weiteres klimaschutz-bedingte Mehrkosten durch eine etwas weniger luxuriöse Ausstattung an anderer Stelle eingespart werden können.

Es kommt ein Klimawandel auf uns zu, das ist sicher. Wie stark er ausfällt, ist davon abhängig, wie sehr wir es schaffen, CO<sub>2</sub> einzusparen. Das wichtigste Ziel für die nächsten Jahrzehnte ist die Einsparung von CO<sub>2</sub>, bzw. das Binden von CO<sub>2</sub> aus der Luft. Das Einsparen von CO<sub>2</sub> kann am einfachsten durch Verzicht auf fossile Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Gas) und Energiesparen ganz allgemein erreicht werden. Das Binden von CO<sub>2</sub> kann am einfachsten durch Pflanzen, insbesondere Bäume erreicht werden. Dazu zählt auch ein möglichst geringer Flächenverbrauch, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Deshalb wurden alle Festsetzungen auf diese Ziele hin optimiert. Noch mehr könnte nur durch ein Nichtbebauen des Geländes erreicht werden. Deshalb ist ein Weniger als die vorgeschlagenen Maßnahmen/Textfestsetzungen im Hinblick auf den Klimawandel nicht akzeptabel!

Der Natur ist es egal, ob es Gesellschaftsschichten gibt, die das anders sehen und das gerne ausdiskutieren möchten. Die Natur verhandelt nicht, sie macht.

Corona tötet Menschen – der Klimawandel tötet unsere Welt.

Königstein behauptet, Klimakommune zu sein – dann muss Königstein das auch beweisen.

### Anmerkungen allgemeiner Art

Textvorschläge zur direkten Aufnahme in die Textfestsetzungen sind zur leichteren Unterscheidbarkeit zu Begründungen und Erklärungen etc. ingerückt formatiert.

*Zitate sind keine Textvorschläge und daher eingerückt und kursiv formatiert.*

Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festlegung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt\*innen gelesen – und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht mit Bauschutt und Abfällen vermischt werden darf, erscheint uns heute selbstverständlich, da wir uns mit dem Thema beschäftigen. Aber viele ältere Architekt\*innen und auch viele Menschen im Alter der Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten – letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig.

Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören.



## **Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 - Gewerbegebiet am Kreisel**

### **A 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4, BauGB, § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO)**

Gehört die Begrünung von Wänden nicht ebenso wie die Begrünung von Flachdächern nicht unter die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen? Siehe bitte dort.

### **A 8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und 25 b, BauGB)**

#### **8.1 Befestigte Flächen, Entsiegelung, Drainagen**

Der BUND bittet darum zu prüfen, ob eine Festsetzung zur Entsiegelung der großen Parkplatzflächen, z.B. vor und hinter dem Hilfeleistungszentrum, aber auch beim Autohändler, möglich ist. Das geht vermutlich nicht komplett, aber vielleicht lassen sich bei Stellplätzen am Rand einzelne Pflanzinseln unterbringen und/oder die reinen Stellplatzflächen mit z.B. Rasengittersteinen befestigen. Die Rangiermöglichkeiten der Feuerwehr oder des Roten Kreuzes etc. dürfen dabei natürlich nicht eingeschränkt werden. Beispiel:

Je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Stellplätze selbst sollen mit Rasengittersteinen und Regiosaatgut befestigt werden, zwischen den Stellplätzen darf zum leichteren Gehen ein Streifen gepflastert werden.

Auch folgender Text, wie sonst oft in Bebauungsplänen zu finden, steht hier der Nutzung durch z.B. Feuerwehr und Polizei grundsätzlich nicht entgegen:

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m<sup>2</sup>, Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Bei den reinen Stellplätzen (Besucherstellplätze) sind breite Fugen oder auch Rasengittersteine, sogar wassergebundene Decken (Innenhof der Polizei) denkbar. Bei den restlichen Hofflächen (exkl. Tankstelle und Flächen auf denen Autos repariert werden sollen oder bei denen mit erhöhtem Schmutzeintrag zu rechnen ist, z.B. Zufahrt zu Werkstatthallen) muss dann mit breiten Fugen oder Ökopflaster gearbeitet werden. Evtl. wäre als Kompromiss auch ein Versickerungsanteil von 10l/m<sup>2</sup> oder ein kleinerer Fugenanteil denkbar.

Bei anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgaragen grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden. [Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau] Drainagen sind nicht erlaubt; bestehende Gebäude mit Drainage genießen Bestandsschutz.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Gebäude über eine Drainage verfügen. Die Geländeneivellierung lässt das vermuten. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass das auf ewig so bleibt. Drainagen entziehen dem Boden Wasser und damit Grundwasser.

Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig. Der Entzug einer bedeutenden Menge Regenwassers zur Grundwasserneubildung ist eindeutig eine Verschlechterung!

## Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 – Gewerbegebiet am Kreisel

Gleichzeitig muss auch alle mögliche unternommen werden, um vorhandene „Verschlechterungen“ rückgängig zu machen.

### 8.2 Bäume

**Während der Bauphase beschädigte und dadurch abgängige Bäume** sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung ist nach Ansicht des BUND hier nicht ausreichend, da sie es dem Bauherren sehr leicht macht, „unabsichtlich“ zum Erhalt festgesetzte Bäume zu fällen oder zu gefährden. Auch in späteren Jahren können dann z.B. „zu groß gewordene“ Bäume zu leicht gefällt werden. Muss jedoch gleichwertig nachgepflanzt werden, so ist das (hoffentlich) teurer als mit den Regelungen der Baumschutzsatzung und stellt dadurch ein größeres Hindernis dar. Die Betonung liegt hier auf „gleichwertig“, das lässt auch kleinere, aber dafür mehrere Ersatzpflanzungen zu. Die Größe der Bäume wird allerdings auch durch die verpflanzbare Wurzelballengröße begrenzt (aktuell ca. 3 m Durchmesser).

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 150 m<sup>3</sup>. Wird ein sehr kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m (Volumen: 1,5 m<sup>3</sup>) nachgepflanzt (Baumschutzsatzung), so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50 Jahre – rund 148 m<sup>3</sup> Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz, CO<sub>2</sub>-Senke und Sauerstoffproduktion. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 39 m<sup>3</sup> Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 111 m<sup>3</sup> und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter.

#### Ein Baum!



Diese etwa 100 Jahre alte Buche sollten Sie sich etwa 20 m hoch und mit etwa 12 m Kronendurchmesser vorstellen. Mit mehr als 600.000 Blättern verzehnfacht sie ihre 120 qm Grundfläche auf etwa 1.200 qm Blattfläche. Durch die Lufträume des Blattgewebes entsteht eine Gesamtoberfläche für den Gasaustausch von ca. 15.000 qm, das entspricht etwa zwei Fußballfeldern! 9.400 l = 18 kg Kohlendioxid verarbeitet dieser Baum an einem Sonnentag. Bei einem Gehalt von 0,03 % Kohlendioxid in der Luft müssen etwa 36.000 cbm Luft durch diese Blätter strömen. In der Luft schwebende Bakterien, Pilzsporen, Staub und andere schädliche Stoffe werden dabei größtenteils ausgefiltert. Gleichzeitig wird die Luft angefeuchtet, denn etwa 400 l Wasser verbraucht und verdunstet der Baum an dem selben Tag. Die 13 kg Sauerstoff, die dabei vom Baum durch die Fotosynthese als Abfallprodukt gebildet werden, decken den Bedarf von etwa 10 Menschen. Außerdem produziert der Baum an diesem Tag 12 kg Zucker, aus dem er alle seine organischen Stoffe aufbaut. Einen Teil speichert er als Stärke, aus einem anderen baut er sein neues Holz. Wenn nun der Baum gefällt wird, weil eine neue Straße gebaut wird, oder weil jemand sich beschwert hat, dass der Baum zu viel Schatten wirft oder gerade dort ein Geräteschuppen aufgestellt werden soll, so müsste man etwa 2.000 junge Bäume mit einem Kronenvolumen von jeweils 1 cbm pflanzen, wollte man ihn vollwertig ersetzen.

Die Kosten dafür dürften etwa 150.000,- € betragen.

[www.die-gruene-stadt.de](http://www.die-gruene-stadt.de)

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 – Gewerbegebiet am Kreisel**

### **A 9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 und Nr. 24, BauGB und § 13 und § 15 HBO)**

Es ist zwar rechtlich zulässig, Erdgas noch zuzulassen, trotzdem würde es einem Luftkurort und insbesondere einer Klimakommune, wie Königstein eine ist, gut zu Gesicht stehen, wenn er bzw. sie im Bebauungsplan folgende Festsetzung trifft oder wenigstens an geeigneter Stelle einen Hinweis, z.B. unter D., in folgender oder sinngemäß ähnlicher Form aufnehmen würde. Immerhin beschreibt der Bebauungsplan im günstigsten Falle einen Zustand, wie er in 10 oder 20 Jahren noch gelten soll und da ist sicherlich Gas nicht mehr gern gesehen, ist Gas doch ein CO<sub>2</sub>-Emmitent. Der Bebauungsplan sollte einen Zustand beschreiben, wie wir ihn uns in 10 oder 20 Jahren wünschen!

Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt: Neu zu errichtende Gebäude sind überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme zu versorgen. (angepasst aus dem Bebauungsplan HafenCity 13 der Stadt Hamburg)

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Erdöl, Erdgas) als Energieträger nicht zulässig ist. Erdgas und Erdöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen vorzunehmen.

Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen und Klimaanlage darf der Beurteilungspegel der TA-Lärm an benachbarten Gebäuden nicht überschritten werden.

Anmerkung: In den Zeiten des Klimawandels ist selbstverständlich jeder CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus nicht erneuerbaren Energiequellen von Anfang an bzw. bei Sanierungen oder dem Ersetzen einer veralteten Heizung, zu vermeiden! Deshalb sollte auch auf Erdöl bzw. Erdgas verzichtet werden. Gleichwohl kann aber eine Versorgung mit Gas nicht möglich sein, wenn ein Hausbesitzer z.B. die ganze Straße aufreißen lassen müsste, um eine Gasleitung legen zu lassen, oder bei einer Ölheizung der Tank in einem Nebengebäude untergebracht ist, was z.B. eine Pelletheizung nicht möglich macht. Wenn dann noch durch die Form oder Ausrichtung der Dächer auch Solarthermie nicht vernünftig darstellbar ist, kann vom Bauherren natürlich der Verzicht auf eine Öl- bzw. Gasheizung nicht verlangt werden. In jedem Falle sollte aber eine ähnliche Regelung, wie sie 2026 bzw. die Jahre danach zu erwarten ist, schon vorweg genommen werden. Königstein ist ein Kurort, der durchaus erhöhte Vorgaben an die Luftreinhaltung stellen darf, und vor allem ist Königstein eine Klimakommune, die deswegen ebenfalls durchaus erhöhte Vorgaben an den Klimaschutz sogar stellen muss.

Ebenso ist in den Zeiten des Klimawandels eine andere Bauweise als ein Passivhausstandard nicht mehr sinnvoll bzw. zeitgemäß und selbst der Niedrigenergiehausstandard ist nicht ausreichend! Mindestens sollte jedoch folgendes festgesetzt werden:

Bei Neubauten und Sanierungen ist der Niedrigenergiehausstandard mindestens zu erreichen, der Passivhausstandard ist anzustreben.

Bei Neubauten und Sanierungen sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der

## Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 – Gewerbegebiet am Kreisel

Erdwärme mit einem Anteil von mindestens 30 % am Gesamtenergiebedarf. [aus dem Bebauungsplan Nr. 160/12, Dachau]

Da in Zukunft mit vermehrtem Aufbau von Luftwärmepumpen oder anderen lärmerzeugenden Heizungsanlagen oder leider auch Klimaanlage zu rechnen ist, sollten auch deren Emissionen aufgenommen werden:

**Lärm durch Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen** Diese Geräte dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden.

**Lärm durch Wärmepumpen und Klimaanlage** Es ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

Anmerkung: Eine Wärmepumpe gliedert sich ebenso wie eine Klimaanlage in zwei Teile: einen außenliegenden Teil und einen innenliegenden Teil. Sie funktioniert ähnlich wie eine Klimaanlage, nur wird durch den Temperaturunterschied Wärme erzeugt, statt durch Strom ein Temperaturunterschied erzeugt. Der außenliegende Teil ist oder kann durch einen sehr großen Ventilator gekennzeichnet sein, der teilweise erheblichen Lärm verursachen kann. Diese Lärmquelle ist gemeint.

Ein Aufstellen des außenliegenden Teils im Inneren eines Gebäudes konterkariert natürlich den Sinn und Zweck einer Wärmepumpe.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Hessische Bauordnung, HBO)

### Albedo

Dieser Wert gibt wieder, wie hoch das Reflexionsvermögen einer Oberfläche ist. Je höher der Wert ist, um so größer ist das Reflexionsvermögen, oder, anders ausgedrückt, umso mehr Wärme wird wieder abgestrahlt. Je kleiner der Wert ist, umso weniger Wärme wird wieder abgestrahlt bzw. dann gespeichert. Das macht man sich z.B. beim Gletscherschutz zu Nutze, indem Gletscher in weiße Folie eingepackt werden (maximale Abstrahlung, geringste Speicherwirkung, der Albedo-Wert geht gegen 1). Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass dunkle Dächer, Straßen und Plätze den Klimawandel verstärken, indem sie Wärme speichern, und helle Dächer, Straßen und Plätze abkühlend, also klimaschützend wirken. Hochglänzende oder reflektierende Materialien wären zwar gut für den Klimaschutz, können aber zu erheblichen Blendwirkungen – sogar über sehr große Entfernungen – bei Autofahrern und Nachbarn führen, und sind deshalb zu vermeiden.

*„Demgegenüber dominieren andernorts bei Straßen und Dächern in Städten meist dunkle Oberflächen, was zusammen mit der dichten Bebauung dazu führt, dass sich die Cities im Sommer im Schnitt ein bis drei Grad stärker erhitzen als ländliche Regionen. Die städtische Sommerhitze und der hohe Energieaufwand für Klimaanlage in wärmeren Regionen tragen dazu bei, dass Städte als Hauptschuldige des Klimawandels gelten.“*

*Dieser Wärmeinsel-Effekt kann durch die Schaffung von unversiegelten Bereichen, Begrünung oder Verwendung von Materialien mit geringer solarer Absorption positiv beeinflusst werden, weshalb die Albedo-Werte auch im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifikate nach der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. Dokumentationen abgefragt werden.*

*Zwar können weiße Dächer alleine auch keine Klimaanlage ersetzen, aber Forscher haben berechnet, dass wenn weltweit alle Dächer und Straßen weiß gestrichen würden, einmalig rund 44*

## Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 - Gewerbegebiet am Kreisel

Milliarden Tonnen CO<sub>2</sub> ausgeglichen werden könnten. Für eine gleich große Einsparung müssten weltweit alle Autos 18 Jahre lang still stehen! 100 m<sup>2</sup> weiß gewordene Dachfläche reichten demnach aus, um den durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Deutschen im Jahr (ca. 10,5 t CO<sub>2</sub>) zu neutralisieren.

*"cool roofs" in Kalifornien Pflicht*

*In den USA sind weiße Dächer ein Bestandteil der Klimastrategie der Regierung. Seit diesem Sommer müssen auf allen Neubauten in Kalifornien so genannte "cool roofs" gesetzt werden - Dächer, deren Materialien und Farben möglichst hell und reflektierend sind."*

*(<https://www.baulinks.de/webplugin/2010/0346.php4>)*

Nun ist die Albedo von z.B. begrünten Dächern „ungünstiger“ als die eines weißen Daches. Dabei darf man allerdings nicht den Wert der Begrünung an sich vergessen, die durch Verdunstung und Beschattungseffekte eine ähnliche Kühlleistung wie ein weißes Dach erreicht. Das bedeutet, dass die Albedo von begrünten Flächen nicht mit der von unbegrünten Flächen verglichen werden darf.

*Helle Wand- und Dachfarben, die eine höhere Reflexion besitzen können im Bebauungsplan durch besondere Gestaltungsanforderungen für Neubauten vorgeschrieben werden. Durch städtebauliche Förderungen sind Eingriffe in den Altbestand möglich. Hier kann es Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen geben.*

*Um die Verdunstung und die Albedo auf Parkplätzen, Hinterhöfen oder Ähnlichem zu erhöhen, sind Entsiegelungsmaßnahmen effektiv. Freihaltung von Flächen kann im Bebauungsplan des BauGBs festgelegt werden oder Maßnahmen durch städtebauliche Förderung umgesetzt werden.*

*([https://www.klima.tu-berlin.de/climate\\_in\\_the\\_hood/lib/exe/fetch.php?media=klitap-kommunale\\_stadtplanung.pdf](https://www.klima.tu-berlin.de/climate_in_the_hood/lib/exe/fetch.php?media=klitap-kommunale_stadtplanung.pdf))*

Die Befürchtung, dass der Albedo-Wert durch einen Prüfer der Bauaufsicht nicht geprüft werden kann, ist unbegründet. Hier ist der Bauherr in der Nachweispflicht, dass er sich an die Auflage gehalten hat. Allerdings gibt es Messgeräte, die passender Weise Albedometer genannt werden. Auf jeden Fall aber kann wegen des Fehlens eines solchen Messgeräts nicht etwa eine Festsetzung unterlassen werden. So könnte man auch die Höhe eines Gebäudes wegen des Fehlens z.B. eines Infrarot-Entfernungsmessers bei der Bauaufsicht nicht beurteilen wollen – sie wird aber trotzdem festgesetzt. Andernorts wurden bereits Festsetzungen mit Hinweis auf die Albedo getroffen. Beispiele:

*Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten. (aus dem Bebauungsplan Nr. 218 der Stadt Friedrichshafen)*

*Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,8 erreicht werden. (aus dem Bebauungsplan Nr. 42 „Kreppendorf“ der Gemeinde Veitsbronn bzw. dem Bebauungsplan „Neuhauser Hauptstraße 16“ der Gemeinde Adelsdorf)*

Der BUND befürwortet Albedo-Werte für die Wände von mindestens 0,8 (damit sind auch helle Pastelltöne machbar) und für das Dach ebenfalls. Ein Weißes Dach hat einen Albedo-Wert nahe 1 – besser geht es nicht mehr.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 - Gewerbegebiet am Kreisel



Vorbildliches weißes Dach des Hauses Am Ellerhang 8, Falkenstein.

### **B 1 Dachgestaltung**

In allen Teilgebieten sind nur Flachdächer zulässig. Genehmigte Dächer genießen Bestandsschutz.

### **B 2 Dachbegrünung**

Die Dachflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Darüber hinaus müssen mindestens 20 v. H. mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit Stauden und Sträuchern begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. (angepasst aus dem Bebauungsplan HafenCity 13 der Stadt Hamburg)

Die Umrandung begrünter Flachdächer soll einen Albedo-Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

Anmerkung: Dies vermindert die Aufheizung der Umrandung, was zum Austrocknen der nahen Pflanzen führt.

Dies gilt auch für neue und sanierungspflichtige Dächer. Ist die Statik dafür nicht ausreichend, kann der 50 cm hohe durch einen dünneren Substrataufbau ersetzt werden. Falls aus statischen Gründen eine Dachbegrünung eines bestehenden Gebäudes gar nicht machbar ist, ist die Dachhaut in hellen Farben mit möglichst hoher Albedo (mindestens 0,8), am besten Weiß, anzulegen. Ausdrücklich unzulässig sind dunkelbraune, dunkelgraue oder schwarze Dacheindeckungen, sowie hochglänzende oder reflektierende Materialien; Photovoltaikanlagen ausgenommen. Eine unzureichende Statik bei Bestandsgebäuden ist nachzuweisen.

Anmerkung: Eventuell befindet sich auf dem Dach noch ein zusätzliches Stockwerk mit stark zurückversetzter Front. Dann wäre es sinnvoll, vor bzw. unter den Fenstern Sträucher oder Stauden anzupflanzen. Diese reduzieren die aufsteigende Wärme, die im Sommer sonst bei geöffnetem Fenster die Innenräume stärker erwärmen würde, im Winter puffern sie etwas die Kälte ab und wärmen etwas die Wand, sofern diese nicht sowieso begrünt ist.

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 – Gewerbegebiet am Kreisel**

### **B 3 Fassadenbegrünung und -gestaltung**

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen bzw. die Wände der Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen oder Stützmauern zu begrünen. Stützmauern können auch hängend begrünt werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mindestens ein Viertel der Wandflächen begrünt werden. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor der Fassade errichtet werden. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Anmerkung: Die Außenflächen sind teilweise sehr stark versiegelt, sodass die komplette Begrünung einer Wand gar nicht möglich ist. Mit dieser Festsetzung wird das gleiche Ergebnis erreicht, aber den vorhandenen Gegebenheiten besser Rechnung getragen. Die Stützmauer zwischen Polizei/Feuerwehr und DRK kann evtl. von oben begrünt werden, indem an der Mauer Pflanzinseln mit Bäumen und eben den Hängepflanzen zwischen den Besucherstellplätzen geschaffen werden (sofern darunter normales Erdreich ist).

Die Gebäudefassaden und Nebenanlagen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,8 nicht unterschreiten.

### **NEU. Gestaltung von Stellplätzen und befestigten Flächen (§ 9, HBO)**

Die Stellplätze und befestigten Flächen in den Baugebieten sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen hergestellt werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

### **NEU. Müllsammelbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Müllsammelbehälter sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern sowie Holz- oder Metallelemente zulässig. (Aus einem Bebauungsplan der Stadt Hanau.)

### **B 7. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und 26, BauGB)**

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche mit mehr als 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen. Ist dies wegen fehlenden Erdreichs oberhalb oder darunter nicht möglich, so ist die Mauer aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen anzulegen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll im Mittel den Wert von 0,8 nicht unterschreiten.

Anmerkung: Die meisten Stützmauern werden kleiner sein als 20 m<sup>2</sup>, insofern ist diese Festsetzung nicht schädlich für Reptilien. Umgekehrt sind aber gerade große Wandflächen besonders schädlich für das Kleinklima, bzw. förderlich für die Aufheizung der Gebäude im Sommer. In Städten/Dörfern ist u.a. aus diesem Grund die Temperatur deutlich höher als am Ortsrand – das gilt es zu reduzieren.

## Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 – Gewerbegebiet am Kreisel

### **B 8. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1, HBO)**

Bei einem Rundgang über das Gelände – soweit betretbar – fiel auf, dass sehr große Flächen für die parallelen Einfahrten zum DRK und zum Bauhof verschwendet werden. Der BUND bittet zu überlegen, ob nicht eine Einfahrt entsiegelt und mit Bäumen bepflanzt werden könnte.

Auf dem Streifen zwischen dem Feuerwehrparkplatz und der DRK-Zufahrt wachsen bislang keine Bäume. Der BUND bittet darum, hier zwei großkronige, schnittverträgliche Laubbäume, z.B. Esskastanien, anzupflanzen. Schnittverträglich deswegen, damit sichergestellt werden kann, dass die Äste nicht zu weit auf den Feuerwehrparkplatz ragen – Hubschrauber-Landeplatz im Notfall.

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 10 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten.

Auf der Fläche zwischen Häusern und Straße sind Bäume anzupflanzen. Die Anzahl der Bäume wird folgendermaßen berechnet: Grundstücksbreite abzüglich Wegebreiten und Breiten der Zufahrten. Ein großkroniger Baum benötigt 10 m, ein mittlerer Baum 8 m, ein kleinkroniger Baum entsprechend 6 m Grünstreifen. Es ist die bestmögliche Ausnutzung zu planen. (Beispiel: 24 m werden statt mit zwei großkronigen Bäumen mit vier kleinkronigen Bäumen bepflanzt.) (Bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

Sollten großkronige Bäume oder die vorgesehene Anzahl der Bäume wegen mangelnden Platzes nicht möglich sein, so sind ausnahmsweise auch kleinere und/oder weniger Bäume zulässig. Dies ist zu begründen. Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

Die restlichen, nicht befestigten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzen oder einer artenreichen Blütmischung (Regiosaatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mähen 2x pro Jahr mit Abtransport des Schnittguts).

Die Pflanzstreifen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) im Norden des Plangebiets sind mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. [aus einem Bebauungsplan der Gemeinde Mulfingen]

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig. Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B.: a) Splitt auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton b) Schotterrasen c) wassergebundene Decke d) zwei parallele Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine e) Rasenfugenpflaster aus Granit, Beton oder Klinker f) Pflasterbelag aus Naturstein, Betonstein oder / und Klinker mit breiten Fugen mit mindestens 10l/m<sup>2</sup> Versickerungsanteil. [angepasst aus einem Bebauungsplan vom Markt Tann]

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan K 78 - Gewerbegebiet am Kreisel**

Anmerkung: Aktuell sehen die vorstehenden Festsetzungen etwas überzogen aus. Aber wer sagt, dass in 10 oder 20 Jahren die Verhältnisse noch die gleichen sind? Vielleicht zieht der Autohändler weg und die Tankstelle schließt wegen mangelnder Nachfrage nach CO<sub>2</sub>-erzeugenden Kraftstoffen. Jedenfalls sollten die Festsetzungen so getroffen werden, dass sie auch im Falle einer kompletten Neugestaltung des Bau-gebiets noch wünschenswert sind. Außerdem ist bereits jetzt die Grünfläche zwischen Autohändler/Tank-stelle und der B455 als Blühweise anlegbar.

### **D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **D 8. Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)**

7. Abweichend von Absatz 1 soll der Beleuchtungszeitraum an die Öffnungszeiten der Gewerbeimmobilien bzw. die Nutzungszeiten der Gemeinbedarfsflächen angepasst werden. Alternativ kann auch die Lichtstärke der Gemeinbedarfsflächen und der Tankstelle im benutzungsfreien Zeitraum auf 30% gedimmt werden und bei Benutzung durch Bewegungsmelder heller werden.

Anmerkung: Es wäre nicht gut, wenn die Feuerwehr nachts plötzlich im Dunkeln stünde, weil sie die Außenleuchten nicht einschalten darf... Allerdings gilt die Regelung der 30% nicht für die Tankstelle bzw. den Autohändler. Diese sollten nach Ladenschluss komplett dunkel sein. Bei der Tankstelle allerdings muss nachts auch mit Besuchern bzw. Autofahrern gerechnet werden, die z.B. nach Wischwasser suchen oder einen Reifen aufpumpen müssen oder dgl. Da das Tankstellengelände nicht abschließbar ist, sollte eine gewisse Not-Grundbeleuchtung verbleiben dürfen.

#### **D Neu. Unterstützung der Elektromobilität**

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll auf der Fläche für Gemeinbedarf eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW geplant werden. Je Nutzungseinheit muss mindestens ein Ladepunkt öffentlich zugänglich sein. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz.

Anmerkung: Alle öffentlich zugänglichen Stellplätze sollten mindestens mit einem Ladepunkt je Nutzungseinheit, also Polizei, Feuerwehr, ehemaliger Arztbereitschaftsdienst, Rotes Kreuz (im Untergeschoss) – also vier Stück insgesamt – ausgestattet sein. Die können natürlich zentriert auf dem oberen Stellplatz vor der Polizei eingerichtet werden, etwa da, wo sowieso keine Bäume möglich sind. Diese könnten natürlich auch von den jeweiligen Mitarbeitern genutzt werden.

Auf den Anhang mit den Pflanzlisten habe ich verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

  
Cordula Jacobowsky  
(Vorsitzende)