

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan K 84

„Nördlich der Hugo-Amelung-Straße“

Vorentwurf

Planstand: 02.09.2025

Projektnummer: 25-3087

Projektleitung: Bode

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	8
1.6 Verfahrensart und -stand	9
2. Inhalt und Festsetzungen	10
2.1 Sondergebiet „Klinik und gesundheitliche Einrichtungen“	10
2.2 Grundflächenzahl	10
2.3 Höhe baulicher Anlagen	10
2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	11
2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	11
2.7 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bun-des-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	12
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	12
3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen	12
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
4.2 Boden und Flächeninanspruchnahme	13
4.3 Wasser	15
4.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	16
4.5 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	18
4.6 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	20
4.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	21
4.8 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	21
4.9 Biologische Vielfalt	21
4.10 Landschaft	22
4.11 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	22
4.12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	23

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
5.1 Überschwemmungsgebiet	23
5.2 Oberirdische Gewässer	23
5.3 Wasserschutzgebiete.....	23
5.4 Trinkwasserversorgung.....	23
5.5 Löschwasserversorgung.....	24
5.6 Abwasserbeseitigung.....	24
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau	24
7. Immissionsschutz	25
8. Vorsorgender Bodenschutz	25
9. Denkmalschutz	25
10. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	26
10.1 DIN-Normen	26
10.2 Schutz von Bepflanzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Umwelt.....	26
10.3 Versorgungsleitungen / Baumpflanzungen.....	26
10.4 Telekommunikationsleitungen	26
11. Bodenordnung.....	27
12. Kosten	27

1. Vorbemerkungen

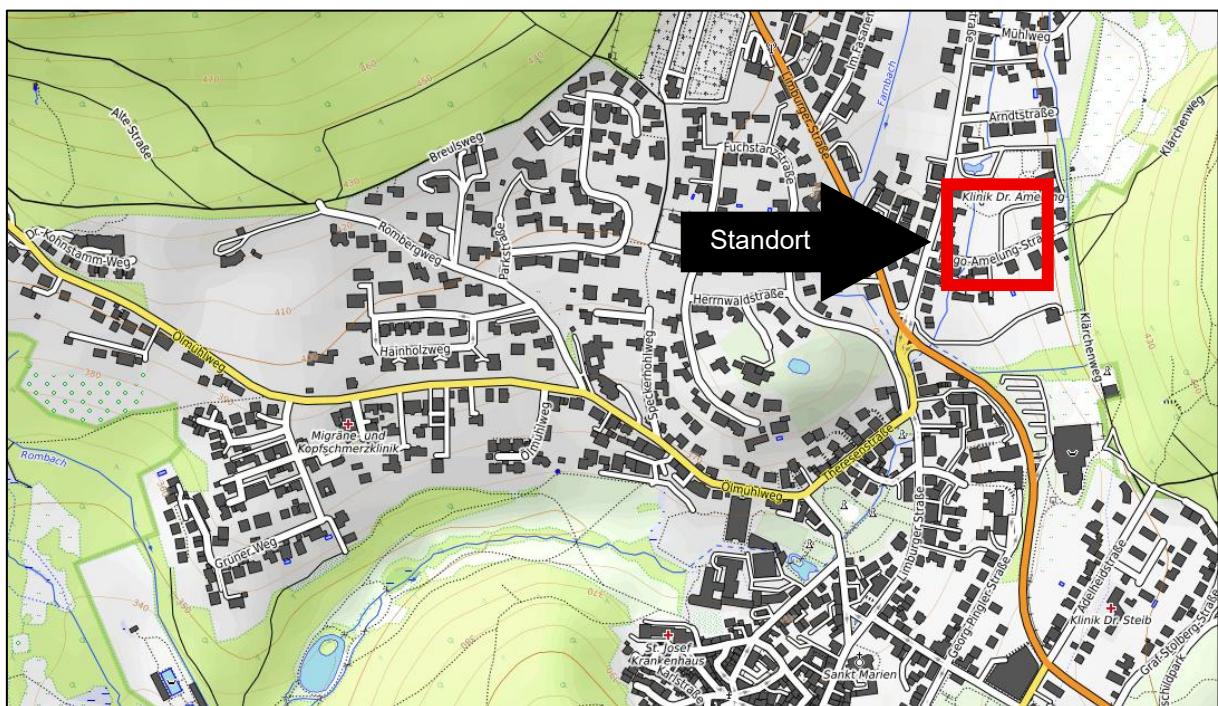
1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Königstein im Taunus befindet sich die Privatklinik Dr. Amelung; eine Klinik für Akut-Psychiatrie mit rund 100 Betten, die jährlich ca. 600 sowohl gesetzlich als auch privat versicherte Patientinnen und Patienten auf höchstem medizinischem Niveau behandelt. Die Klinik beschäftigt derzeit 170 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Aufgrund eines bestehenden Erweiterungsbedarfs ist der Neubau einer psychiatrischen Tagesklinik und einer Komfortstation geplant. Zudem sollen ergänzende Therapie- und Verwaltungsbereiche den Raummangel in den Bestandsgebäuden beseitigen. Der geplante Neubau eröffnet die Chance, die Vision der Klinik – die Verbindung von Tradition und Modernität – auch baulich zu verwirklichen.

Der benötigte Raumbedarf gliedert sich in eine neue psychiatrische Tagesklinik, in der das ganzheitliche psychiatrisch-psychotherapeutische Behandlungskonzept künftig auch ambulanten Patientinnen und Patienten zugutekommen soll. Hinzu kommen Erweiterungsbedarfe der vorhandenen Therapiebereiche sowie eine neue Komfortstation mit Suiten und Einzelzimmern. Der derzeitige Sitz der Klinikverwaltung ist etwas abgelegen und räumlich nicht optimal. Darum umfasst das Raumprogramm auch einen neuen Verwaltungsbereich. Innerhalb des Neubaus soll eine Tiefgarage angeordnet werden, um den Stellplatzbedarf (vsl. 20 bis 25 Stellplätze) abbilden zu können. Das Grundstück für den geplanten Klinikneubau liegt im Süden des bestehenden Anwesens, nördlich der Hugo-Amelung-Straße in der Flur 4, Flurstück 49/1.

Lage im Stadtgebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2025), bearbeitet

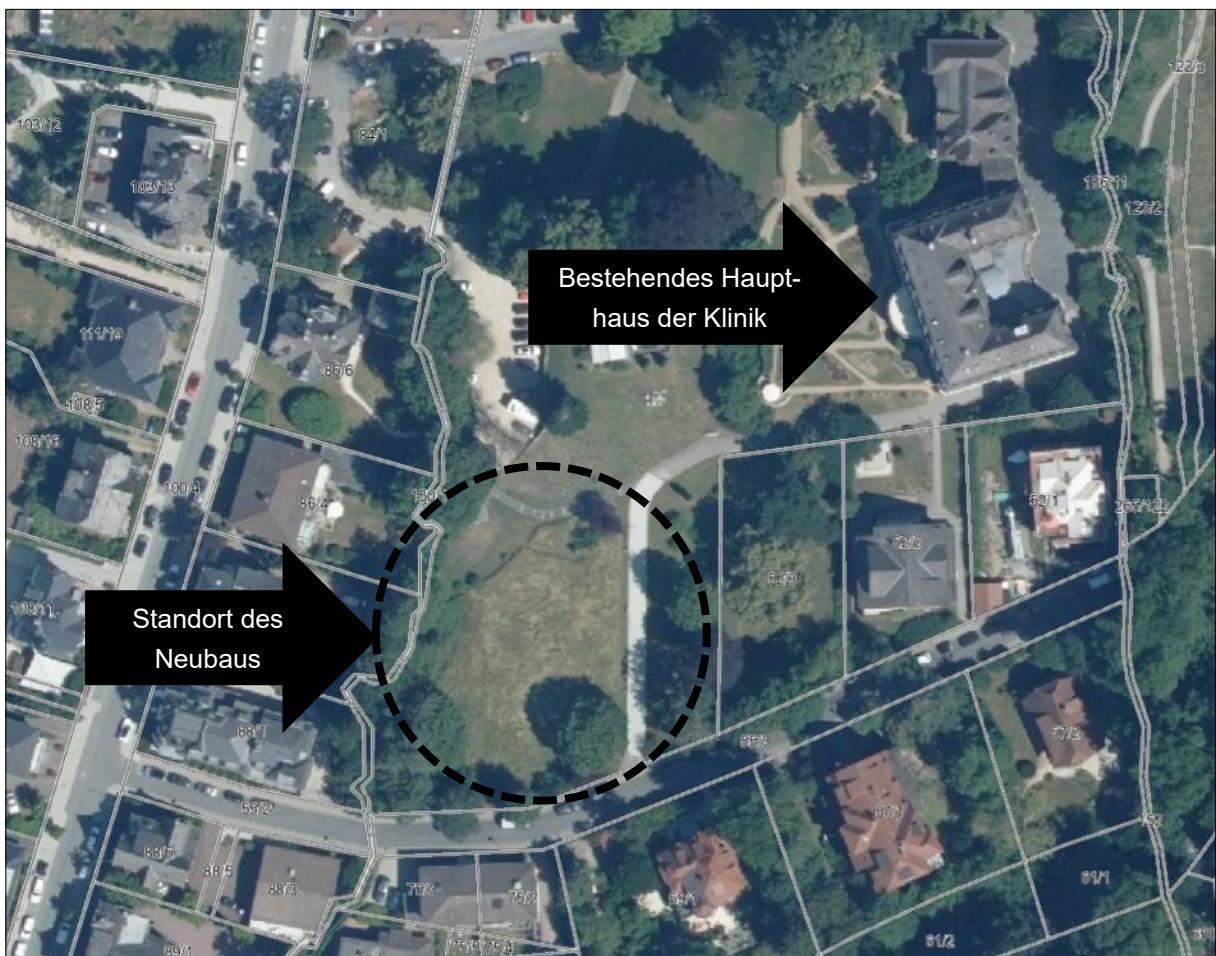
Zur Entscheidungsfindung und Prüfung der Machbarkeit wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse in dieser Begründung auszugsweise dargestellt sind. Im Rahmen der weiteren Planungen ist es jedoch auch möglich, dass eine andere Gebäudekonfiguration zum Tragen kommt. Die Ergebnisse des architektonischen Wettbewerbs sind daher unverbindlich, setzen aber den Rahmen einer möglichen Bebauung.

Die denkmalschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung wurden im Vorfeld des Verfahrens von der unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen erfolgreich geprüft.

Im Rahmen der Machbarkeitsprüfung hat sich allerdings auch gezeigt, dass die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden kann. Planziel ist daher die Festsetzung eines Sondergebietes „Klinik und gesundheitliche Einrichtungen“.

Daher ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch erforderlich, um für das hier in Rede stehende Vorhaben einen entsprechenden Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Definition von Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen. Die Stadt Königstein im Taunus verfolgt daher mit der Bauleitplanung das Ziel, die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der gesundheitsbezogenen Einrichtungen und medizinischen Versorgung in der Stadt zu schaffen.

Lageplan der Liegenschaft



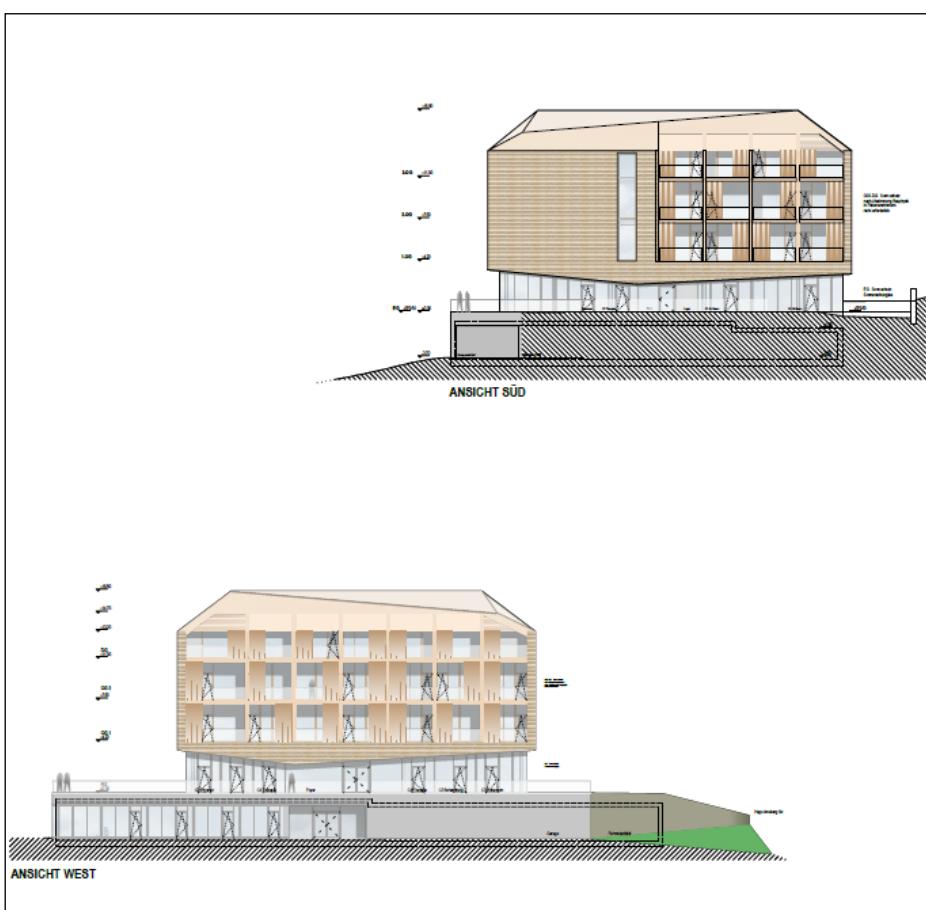
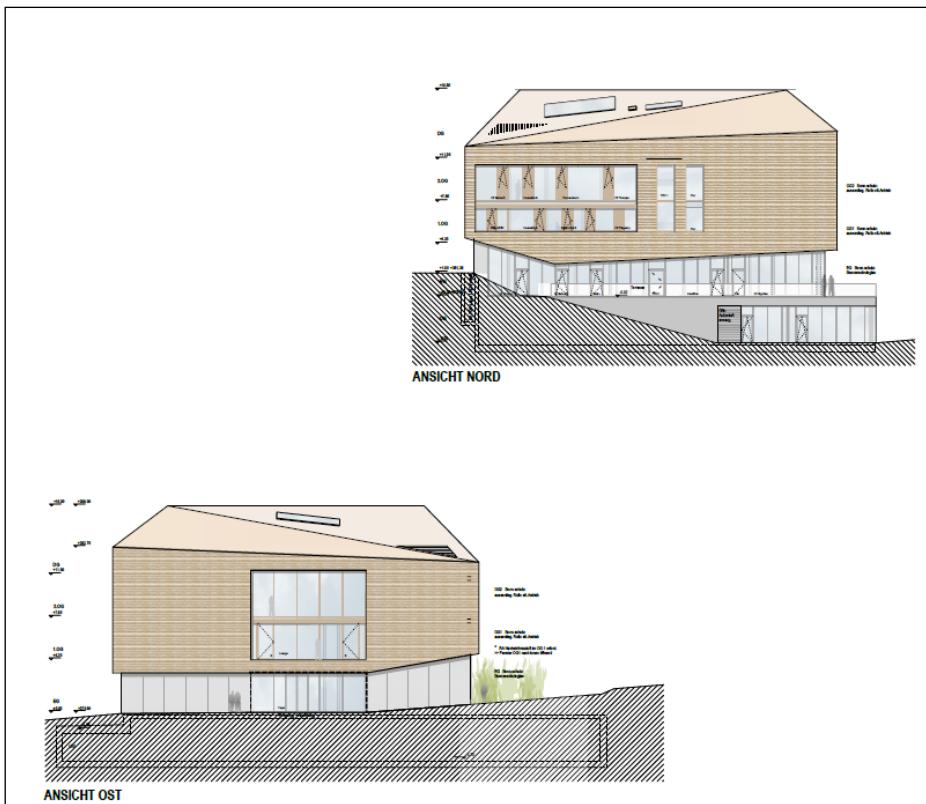
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Grundriss und Lage des präferierten Entwurfs (unverbindlich)



Quelle: Prof. Jörg Friedrich | Studio PFP GmbH, Hamburg

Ansichten des präferierten Entwurfs (unverbindlich)



Quelle: Prof. Jörg Friedrich | Studio PFP GmbH, Hamburg

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Königstein nördlich der Hugo-Amelung-Straße. Insgesamt umfasst die gesamte Klinik sechs größere Gebäude sowie einige weitere kleinere Neben- und Gartengebäude.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst allerdings primär das Flurstück 49/1 tlw., auf dem der Erweiterungsbau entstehen soll. Darüber hinaus werden die Flurstücke 52/2 (Hugo-Amelung-Straße 5) und 52/3 in den Geltungsbereich einbezogen, um aufgrund der räumlichen Nähe auch für diese zur Klinik gehörenden Flächen nördlich der Hugo-Amelung klare städtebauliche Vorgaben definieren zu können. Bei dem einbezogenen Anwesen Hugo-Amelung-Straße 5 (Landhaus) handelt es sich um eine 1909 erbaute Jugendstilvilla, in dem eine Station mit 15 Patientenzimmern, Pflegestützpunkt und einem Arzt- und einem Therapeutensprechzimmer untergebracht sind. Abschließend wird die Hugo-Amelung-Straße (Flst. 55/3 tlw.) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als örtliche Verkehrsfläche (> qualifizierter Bebauungsplan) in den Geltungsbereich einbezogen.

Das für den Erweiterungsbau vorgesehene engere Grundstück 49/1 tlw. umfasst eine Fläche von rd. 0,48 ha. Inklusive der im Geltungsbereich liegenden Bestandsbebauung und der bestehenden Hugo-Amelung-Straße erstreckt sich der Geltungsbereich über rd. 0,68 ha.

Das Plangebiet steigt von West nach Ost ausgehend von einer Höhe von ca. 372 m ü. NHN (im Bereich des Reichenbaches) relativ kontinuierlich auf eine Höhe von 387 m ü. NHN (östliche Grundstücksgrenze des Flst. 52/2) an.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Altkönigstraße im Westen und von der Hugo-Amelung-Straße im Süden.

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 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 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 als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Das vorliegend festgesetzte engere Sondergebiet für den zuvor beschriebenen Neubau umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha. Mit der Überplanung des Bestandsgebäudes in der Hugo-Amelung-Straße (Hausnummer 5, Flst. 52/2), dem als Freifläche zu sichernden Flurstück 52/3 und der Straßenparzelle (Bestand, Flst. 55/3 tlw.) erstreckt sich der Geltungsbereich über rd. 0,68 ha. Da die letztgenannten Flächen jedoch bereits bebaut bzw. entwickelt sind und hier eine klarstellende Bestandsüberplanung stattfindet, geht die Stadt Königstein davon aus, dass der Bebauungsplan die Grundzüge des RegFNP nicht nachteilig berührt und dem Entwicklungsgebot entsprechend Rechnung getragen werden kann. Weitere Details sind im Zuge des Beteiligungsverfahrens zu erörtern.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem die bestehende bauliche Lücke nördlich der Hugo-Amelung-Straße geschlossen wird. Die Fläche ist dementsprechend bereits erschlossen und bietet sich für eine bauliche Entwicklung geradezu an, ohne Bereiche im Außenbereich außerhalb des Siedlungszusammenhangs von Königstein in Anspruch zu nehmen.

Eine darüber hinausgehende Standortalternativenprüfung erübrigt sich vorliegend, da das Vorhaben der Klinikerweiterung nur an diesem Standort aus Synergiegründen mit den bestehenden Einrichtungen der Klinik sinnvoll und das Nutzungskonzept an anderen, entfernt liegenden Standorten, aus betrieblichen Gründen nicht umsetzbar ist.

Als Alternative verbleibt nur eine Bebauung an anderer (zentraler bzw. nördlicher) Stelle auf dem Gelände der Klinik (Flst. 49/1), was jedoch unter denkmalschutzrechtlichen und auch städtebaulichen Gründen als nicht sinnvoll bewertet wird.

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Frist _____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___. ___. ____ – ___. ___. ____ Bekanntmachung: ___. ___. ____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___. ___. ____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___. ___. ____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Königstein im Taunus.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Sondergebiet „Klinik und gesundheitliche Einrichtungen“

Gemäß der eingangs vorgenommenen Projektvorstellung und den damit verbundenen städtebaulichen Zielen der Stadt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und gesundheitliche Einrichtungen“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Klinikgebäuden und Anlagen zur Unterbringung von Behandlungs- und Therapiebereichen, zur Unterbringung von Patienten, Pflegeeinrichtungen und Bereichen für betreutes Wohnen, Arztpraxen, Empfangs- und Wartebereiche sowie Bistroflächen, Gruppen-, Ruhe- und Veranstaltungsräume, Büro-, Verwaltungs-, Lager- und Technikflächen, Aufenthalts-, Ruhe- und Pausenräume für Mitarbeiter, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

2.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit GRZ I = 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl berücksichtigt das Maß der vorliegenden architektonischen Machbarkeitsstudie einerseits und lässt andererseits Raum für die weitergehende und nachfolgende Objektplanung. Das Maß von 0,6 orientiert sich zudem an der umgebenden Bebauung ohne eine unangemessene und zu hohe Verdichtung vorzubereiten. Im Übrigen gilt bei Konkurrenz von GRZ und Baugrenzen die engere Festsetzung.

Die zulässige Grundfläche darf entsprechend den weitergehenden Bestimmungen der BauNVO (§19 Abs. 4 BauNVO) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu GRZ II = 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch Einschrieb in der Plankarte differenziert festgesetzt. Im Bereich des Anwesens Hugo-Amelung-Straße 5 wird die Höhe dem Bestand entsprechend auf 401 m ü NHN festgesetzt. Im Bereich des geplanten Neubaus erfolgt die Festsetzung in Anlehnung an die Ergebnisse der architektonischen Machbarkeitsstudie mit 399 m ü NHN und in Richtung Süden zur Hugo-Amelung-Straße hin abgestaffelt mit 389 m ü NHN, um die mögliche Wirkung der künftigen Bebauung zu den gegenüberliegenden Anwesen zu relativieren.

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich am baulichen Bestand des Anwesens Hugo-Amelung-Straße 5 und am Umgriff / Grundriss der vorliegenden Machbarkeitsstudie und lassen zudem geringfügigen Spielraum für die weitere Objektplanung. Gleichzeitig werden die z.T. mit Bäumen bestandenen Freibereiche von einer Bebauung frei gehalten.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Wie schon erwähnt, ist die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Diese darf innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zudem wird der Zufahrtsbereich an der Straße als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung „Tiefgarage“ (TGa) festgesetzt. Aufgrund der Topografie des Geländes und der Integration in das Hauptgebäude kann der Zufahrtsbereich oberirdisch sichtbar sein und bauliche Anlagen (z.B. Stützwände, Überdachungen, etc.) erfordern. Um deren Höhe zu steuern, wird ergänzend festgesetzt, dass die Oberkante baulicher und zur Tiefgarage gehörender Anlagen innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen eine maximale Höhe von 381,0 m nicht überschreiten darf. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Oberkante ist die Oberkante am höchsten Punkt der Anlage / des Bauteils.

2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Eingriffsminimierung und zur Förderung der Integration der baulichen Anlagen in den Naturraum werden nachstehende Festsetzungen getroffen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung wird ebenfalls als unzulässig festgesetzt, da diese Materialien die Begrünung der Freiflächen einschränken und wie eine vollflächige Versiegelung wirken. Gleichermaßen gilt für flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung. Davon ausgenommen sind Wege, Hofflächen, Schottermulch zur Abdeckung von Staudenpflanzungen sowie dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.

Zur Reduzierung gebäude- und anlagenbezogener Schadstoffeinträge in Natur und Umwelt wird die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen ausgeschlossen.

Da sich das Plangebiet u.a. in der Nähe des Bachlaufes mit seinen begleitenden Gehölzen relativ naturnah darstellt und sich in dessen unmittelbarer Nähe befindet, wird zur möglichst verträglichen Einbindung in die Umgebung und zur Reduzierung der negativen Wirkungen von Beleuchtungen auf Natur und Umwelt bestimmt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist dementsprechend auch unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Vorhabengrundstückes sind zudem auszuschließen.

Aufgrund der Nähe zum Reichenbach ist dort der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG zu beachten. Entlang des Baches wird daher eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen mit Gehölzen festgesetzt. In diesem Bereich sind die bestehenden Gehölze und Grünstrukturen zu erhalten.“

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist in diesem Bereich unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes Rechnung getragen. Die bestehenden Strukturen werden zum bauleitplanerisch gesichert.

Auf die versickerungsfähige Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Hofflächen wird aus Gründen der Barrierefreiheit vorliegend verzichtet.

2.7 Flächen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Förderung der Durchgrünung und als Ersatz für teilweise entfallende Gehölze ist je Anpflanzungssymbol in der Plankarte ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen.

Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in diesem Zusammenhang fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen.

2.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl 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.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen sowie der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung des Plangebietes sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlängelnden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Aus ebendiesen Gründen werden auch Bestimmungen zu Einfriedungen getroffen. Diese sind ausschließlich als offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken zulässig, um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter zu bewahren.

Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschchlorbeer, etc. sind unzulässig. Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten in diesem Zusammenhang als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern sowie entlang der Erschließungsstraße – unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m, eine horizontale Maschenweite von 0,15 m oder andere entsprechende Querungshilfen für bodenlebende Tiere sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

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 verbindlichen 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, werden 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.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf u.a. nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen ergänzt. Nachfolgend finden sich zum Vorentwurf jedoch bereits Informationen, die eine Bewertung des Vorhabens im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ermöglichen.

4.2 Boden und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als gärtnerisch gepflegte Grünanlage mit randlichen Heckenstrukturen und hohen Einzelbäumen dar.

Da sich das Plangebiet im besiedelten Bereich befindet, reduziert sich die Aussagekraft bezüglich der Böden auf Hinweise für deren potenzielle natürliche Verbreitung. Die potenziell natürlichen Böden im Westen des Plangebiet bestehen aus fluviatilen Sedimenten und der Bodeneinheit Gleye mit Gley-Kolluvisol und Hangleyen und Pseudogleyen. Die potenziell natürlichen Böden im Osten des Plangebiet bestehen aus solifluidalen Sedimenten und der Bodeneinheit. Die Bodenart für die umliegenden Bereiche des Siedlungsgebietes wird als Lehm definiert. Für das Plangebiet selbst liegen keine Informationen vor.

Insgesamt ist das Plangebiet als Grünanlage (Vielschnittrasen, Hecken) mit Klinikgebäude anzusprechen und wird gärtnerisch gepflegt und ist demnach bereits anthropogen überformt, sodass von einer Vorbelastung der Böden durch Verdichtung auszugehen ist. Im Bereich des Vielschnittrasens und der Hecken können partiell intakte oder mäßig stark eingeschränkte Bodenfunktionen angenommen werden.

Im Bereich des Schotterwegs und der Holzhütte ist von einer mittleren Vorbelastung und im Bereich des Klinikgebäudes von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Versiegelung auszugehen. Daher sind dort mittelgradig beeinträchtigte bis komplett fehlende Bodenprofile und Bodenfunktionen (Funktionen im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt, Archivfunktion) zu erwarten.

Da es sich um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt, werden im Boden Viewer Hessen keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung gestellt.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde einerseits der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von > 0,3 - 0,4 insgesamt eine erhöhte Bodenerodierbarkeit (Bodenviewer Hessen, 2022). In der Darstellung der natürlichen Erosionsgefährdung werden unter anderem Faktoren wie Regenintensität, Reliefeigenschaften oder Bodenerodierbarkeit berücksichtigt, um die natürliche Erosionsgefährdung darzustellen. Diese wird gemäß Bodenviewer Hessen (2022) im Plangebiet als extrem hoch angegeben.

Da das Plangebiet im Siedlungsgebiet liegt und bereits stark anthropogen überformt ist, stellt sich die Erosionsgefährdung als weniger relevant dar.

Bodenentwicklungsprognose:

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt der Bestand und damit der Zustand des Bodens wie bisher. Eine erweiterte Nutzung findet voraussichtlich nicht statt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Umnutzung vorrangig im Bereich des unversiegelten Vielschnittrasen im Plangebiet. Kommt es in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung, werden die noch intakten zum Teil aber auch bereits mäßig stark eingeschränkten Bodenfunktionen nachteilig verändert. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Und je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Bodenvermeidung, -minderung:

- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, Hofflächen, Schottermulch zur Abdeckung von Staudenpflanzungen sowie dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMLU 2024A Boden- mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende und HMLU 2024B Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Eingriffsbewertung:

Im Bereich der Grünfläche des Plangebietes kann von intakten Böden und gering eingeschränkten Bodenfunktionen ausgegangen werden. Die geschotterten und überbauten Bereiche des Plangebietes hingegen sind bereits anthropogen überformt und die natürlichen Bodenfunktionen und der Bodenwasserhaushalt bereits stark eingeschränkt. Bei Umsetzung der Planung wird eine Neuversiegelung in Folge des Neubaus auf der gering beanspruchten Fläche des Plangebietes erfolgen. Es wurden zur Eingriffsverminderung Festsetzungen wie z.B. eine wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen getroffen. Insgesamt birgt der geplante Eingriff zum derzeitigen Kenntnisstand ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

4.3 Wasser

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet beinhaltet keine natürlichen Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Im Westen grenzt der Abschnitt Reichenbach des Fließgewässers Liederbach an das Plangebiet an. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 434-024 „Br. I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04. (Staatsanzeiger Hessen Nr. 18/1980 761 – 832) ist zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, daher wird das grundsätzliche Hochwasserrisiko als gering eingeschätzt.

Im Plangebiet ist eine Teilversiegelung und Vollversiegelung bereits vorhanden, sodass dort insgesamt ein stark eingeschränkter Bodenwasserhaushalt, einschließlich des Infiltrationsvermögens, anzunehmen ist. Im Bereich des vorgesehenen Erweiterungsbau (Flurstück 49/1 tlw.) kann auf der Grünfläche von einem intakten oder gering eingeschränkten Wasserhaushalt ausgegangen werden

Eingriffsmindernde Maßnahmen

- Aufgrund der Nähe zum Reichenbach ist dort der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG zu beachten. Entlang des Baches wird daher eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel „Gewässerrandstreifen mit Gehölzen festgesetzt. In diesem Bereich sind die bestehenden Gehölze und Grünstrukturen zu erhalten. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist in diesem Bereich unzulässig
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 434-024 „Br. I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04. (Staatsanzeiger Hessen Nr. 18/1980 761 – 832) ist zu beachten

Des Weiteren wird auf die eingriffsmindernden Maßnahmen aus dem vorherigen Kapitel Boden verweisen.

Eingriffsbewertung:

Insgesamt ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung, der fehlenden Betroffenheit von Gewässern sowie den eingriffsminierenden Maßnahmen (u. a. Gewässerrandstreifen, wasserdurchlässige Befestigung, Ausschluss von Schottergärten) mit einem geringen Konfliktpotenzial bezüglich des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

4.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Bestandsaufnahme Luft und Klima

Im Planungsraum bilden das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche klimatische Belastungsräume. Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschatstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Grünflächen und Hecken und Bäume bilden kleinräumige klimatische Ausgleichsflächen. Sie wirken den durch Wärme und Luftschatstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Im Bereich der versiegelten Flächen innerhalb sowie umliegend vom Plangebiet ist von einem ausgeprägten Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von versiegelten Flächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen. Hinsichtlich der Luftqualität sind außer den generellen Luftschatstoffen keine besonderen Emissionsquellen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet bekannt.

Die Kalt- und Frischluftabflüsse fließen der Topographie entsprechend im Bereich des Plangebietes von Nordosten nach Südwesten hin zum Reichenbach. Da sich im Umfeld des Plangebietes überwiegend vollversiegelte und teilversiegelte Flächen anschließen, ist insgesamt von einer mäßigen Frisch- und Kaltluftversorgung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Da Gehölze im Allgemeinen als Barriere für Frisch- bzw. Kaltluft gelten, ist anzunehmen, dass die Kaltluft vermutlich am Wald entlang nach Süden abgeleitet wird und nicht im Siedlungsbereich ankommt. Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner geringen Fläche für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Siedlungsgebietes von Königstein nicht relevant.

Bestandsaufnahme Starkregen-Hinweiskarte, Fließpfade, Klimawandel

Extremwetterereignisse wie Starkregen, Trocken- und Hitzeperioden nehmen im Zuge des Klimawandels in Häufigkeit und Stärke zu. Zur Unterstützung der Kommunen erarbeitet das Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ unter anderem verschiedene Hinweiskarten.

Der Starkregen-Viewer für Hessen (HLNUG 2024B) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätze (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum keine erhöhten Werte für die Vulnerabilität an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage, in der nach dem Starkregen-Viewer (HLNUG 2024B) Fließpfade entlang der Straßen verlaufen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Fließpfad im nördlichen Randbereich entlang der gepflasterten Treppe, sodass hier ein leicht erhöhtes Gefährdungspotential vorhanden sein kann.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Da die Ausbildung von klimatischen Belastungsräumen überwiegend auf der Umwandlung von Vegetationsflächen zu versiegelten bzw. bebauten Flächen beruht, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein grundsätzlicher Maßnahmenschwerpunkt. Dementsprechend wurden vor allem die folgenden Punkte festgesetzt:

- (Teil-)Erhalt und Neuanpflanzung großkroniger Laubbäume. Je Anpflanzungssymbol in der Plankarte ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig.

Eingriffsbewertung:

Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits wahrnehmbare klimatische Effekte im Bereich der geschockierten Fläche und der Holzhütte auf denen von einer eingeschränkten Verdunstung und einer gering erhöhten Durchschnittstemperatur auszugehen ist. Der Bereich der Grünfläche (Vielschnitrasen, Laubbaum, Hecken), übernimmt eine geringe ausgleichende Funktion für das Lokalklima.

Bei Umsetzung der Planung sind infolge der zusätzlichen Versiegelung lediglich geringe Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Des Weiteren wird es voraussichtlich zu keinen besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu haltenden bestmöglichsten Luftqualität führen wird. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gefährdungspotenzial bezüglich Erosionen in Folge großer Wassermassen oder Überflutungen im Plangebiet wird tendenziell als gering eingeschätzt, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Es wird auf den beschriebenen Starkregen hinweis und das Erosionspotenzial (siehe Boden und Flächeninanspruchnahme), auch in Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel hingewiesen.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im direkten Umfeld. Eine hinzukommende Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

4.5 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im September 2025 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Königstein nördlich der Hugo-Amelung-Straße. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebäude mit gärtnerisch gepflegten Anlagen geprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche (Vielschnittrasen) mit randlichen Heckenstrukturen, einer Holzhütte und Einzelbäumen. Im Bereich des Vielschnittrasens wurden folgende Arten aufgenommen:

<i>Alchemilla vulgaris</i>	Gewöhnlicher Frauenmantel
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Echter Wurmfarne
<i>Fallopia japonica</i>	Japanischer Staudenknöterich
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lysimachia nummularia</i>	Pfennigkraut
<i>Pilosella</i>	Mausohrhabichtskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Polygonatum multiflorum</i>	Vielblütige Weißwurz
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendron
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Spiraea alba</i>	Weiße Spiere
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica filiformis</i>	Faden-Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Weigela florida</i>	Weigelie

Auf dem Vielschnittrasen befinden sich nachfolgende großkronige Laubbäume:

<i>Abies grandis</i>	Riesen-Tanne
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

Die Heckenstrukturen setzen sich aus nachfolgenden Arten zusammen:

<i>Cotoneaster salicifolius</i>	Weidenblättrige Zwergmispel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Forsythia × intermedia

Forsythie

Symporicarpos albus

Gewöhnliche Schneebere

Syringa vulgaris

Gewöhnlicher Flieder

Besonders und streng geschützte Pflanzenarten sowie Arten der Roten Liste Hessen wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt.



Foto 1: Blick nach Osten auf den Vielschnitrasen und die Laubbäume im Plangebiet (eig. Aufnahme, 11.09.2025).



Foto 2: Vielschnitrasen, Holzhütte im Norden des Plangebietes und Gehölze entlang des Reichenbachs im Westen des Plangebietes (eig. Aufnahme, 11.09.2025).

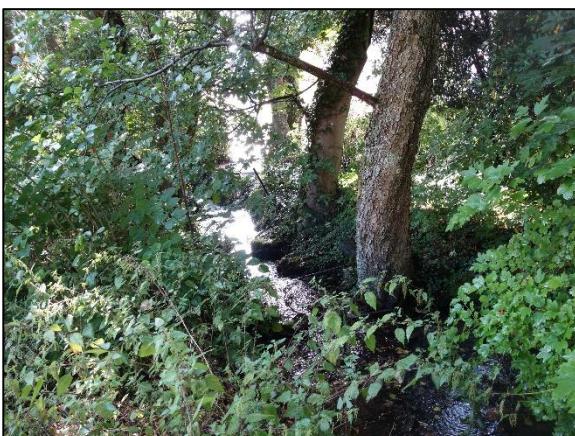


Foto 3: Blick nach Westen auf den Reichenbach mit seiner Uferbegleitenden Gehölze und Brennesse-Flur im Plangebiet (eig. Aufnahme, 11.09.2025).



Foto 4: Vielschnitrasen und Laubbäume im Osten des Plangebietes (eig. Aufnahme, 11.09.2025).

Eingriffsmindernde Maßnahmen

- Je Anpflanzungssymbol in der Plankarte ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen.
- Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen.
- Gesunder Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

- Entlang des Baches wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen mit Gehölzen festgesetzt. In diesem Bereich sind die bestehenden Gehölze und Grünstrukturen zu erhalten.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Insgesamt weist das Plangebiet einen geringen bis mittleren Strukturreichtum hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen auf. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld stark anthropogen geprägte Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Vielschnitrasen). Von mittlerer Wertigkeit sind die bestehenden Laubbäume sowie die Hecken im Plangebiet. Eingriffsmindernd wirkt sich der Erhalt der uferbegleitenden Gehölze und einiger Laubbäume aus.

Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets eine geringe Auswirkung auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Durch die geplante Fällung von Laubbäumen ist jedoch ein Eingriff mit mittlerer Auswirkung zu erwarten.

4.6 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzung als Intensivacker potenziell geeignete Habitate für Vorkommen z.B. von Offenlandbrütern auf. Daher sind für das Jahr 2025 und 2026 Erhebungen zu möglicherweise betroffenen, artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen vorgesehen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

4.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich außerhalb Natura-2000-Gebiete. Das nächste FFH-Gebiet Nr. 586-305. „Burghain Falkenstein“ mit dem gleichnamigen Naturschutzgebiet befindet sich rund 30 m östlich entfernt des Planungsgebietes. In rund 13 km südöstlicher Entfernung befindet sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5916-402 „Untermainschleusen“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Naturparke dienen sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotopt- und Artenvielfalt als auch der Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaft natur- und umweltverträglichen Landnutzung sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung. Der Schutzstatus ergibt sich vor allem aus den Erholungs- und landschaftlichen Strukturen und steht diesbezüglich nicht im Widerspruch zur Planung

Eingriffsbewertung

Aufgrund der Barrierefunktion der bereits bestehenden Bebauung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) sind keine Konflikte aufgrund des Planvorhabens zu erwarten. Die vorliegende Bauleitplanung steht den Schutzz Zielen des Naturparks Hochtaunus nicht entgegen.

4.8 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Hinweise auf geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden weder innerhalb noch angrenzend des Plangebietes festgestellt. Der nächstgelegene Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop ist das Biotop „Traubeneichenwald NSG Falkensteiner Hain“ in rd. 125 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet.

Flächen mit rechtlichen Bindungen mit Bezug zu Natur- und Landschaftsschutz wie Kompensations- und Ökokontoflächen sind im und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt.

Eingriffsbewertung

Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs sind keine Eingriffswirkungen im Rahmen der Umsetzung der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen zu erwarten.

4.9 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017)

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein (HMUKLV 2015).

Eingriffsbewertung:

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen handelt es sich bei der biologischen Vielfalt um eine komplexe Größe, deren Abschätzung generell schwierig ist. Da es sich allerdings bei dem Plangebiet um einen weitgehend anthropogen stark überformten Bereich handelt, ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Es ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Biodiversität.

4.10 Landschaft

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe 30 *Taunus* im Naturraum 300.20 *Königsteiner Taunusfuß*. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich von Königstein und ist von Wohnbebauung und Verkehrsstraßen geprägt. Das Umfeld des Plangebietes differenziert sich vorwiegend in versiegelte Bereiche mit Wohngebäuden sowie in gärtnerisch gepflegte Anlagen sowie einem Laubwald im Osten.

Die geplante Bebauung wird sich voraussichtlich in das bestehende Ortsbild der Umgebung einfügen. Geplant ist ein Neubau einer psychiatrischen Tagesklinik und einer Komfortstation angegliedert an die bereits bestehende Privatklinik. Eine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Umsetzung des Vorhabens zum derzeitigen Wissenstand nicht zu erwarten.

Eingriffsbewertung

Insgesamt ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei Umsetzung der Planung.

4.11 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich von Königstein in einer aus Wohnbebauung und Verkehrsstraßen geprägten Umgebung. Das Plangebiet differenziert sich vorwiegend in Vielschnitträsen, Laubbäumen und Hecken sowie versiegelte Fläche (Klinikgebäude) und Teilversiegelte Fläche (Schotterweg, Treppe). Demnach weist das Plangebiet eine hohe Erholungsqualität auf, die jedoch nicht für die Öffentlichkeit vorgesehen ist und demnach ist davon auszugehen, dass sich die Wohn- und Erholungsqualität für angrenzende Bewohner durch die Umsetzung der Planung nicht verschlechtern wird.

Eingriffsbewertung

Die Grünfläche entfällt durch die Planung als Erholungsfläche. Lärm und Störungen treten temporär während der Bauphase auf. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Menschen, Wohn- und Erholungsqualität zu erwarten sind.

4.12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Davon unberührt bleiben ggfs. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die im Bedarfsfall auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen beinhalten können.

Die abschließende Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt zum Entwurf der vorliegenden Planung.

5. 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 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Oberirdische Gewässer

Im Westen grenzt der Reichenbach (Gewässerkennziffer 2492, Gewässerordnung 3) mit seinem 5m breiten Gewässerrandstreifen an. Dieser wird entsprechend in der Planung berücksichtigt. Im Osten sei noch der Höhenbach erwähnt, der vermutlich im 12. Jahrhundert angelegt und nördlich vom Reichenbach abgezweigt wurde. Das Plangebiet grenzt an den Höhenbach jedoch nicht unmittelbar an und bereitet auch keine Eingriffe in dieses Gewässer vor.

5.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 434-024 „Br. I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04. (Staatsanzeiger Hessen Nr. 18/1980 761 – 832) ist zu beachten.

5.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Über das öffentliche Netz der Stadtwerke in der Hugo-Amelung-Straße und in der Altkönigstraße ist die Trinkwasserversorgung für das Geltungsgebiet nach erster Einschätzung ausreichend gesichert. Die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen wurden in den Jahren 2002 (Hugo-Amelung-Straße) bzw. 2021-2022 (Altkönigstraße) erneuert.

Das Gebiet liegt in der Hochzone (HZ) Königstein und wird über den Hochbehälter (HB) Tillmann (Wasserspiegel 446,20 müNN) versorgt. Im HB besteht zusätzlich eine Einspeisemöglichkeit von Fremdwasser durch den WBV Taunus über die Hessenwasser. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt bei ca. 7 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0.5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

5.5 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Bereich des öffentlichen Versorgungsnetzes der angrenzenden Straßen mindestens 96 m³/h (= 1.600 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

5.6 Abwasserbeseitigung

Abwasseranlagen sind im Plangebiet und der Umgebung bereits vorhanden. Die im Gebiet zukünftig anfallenden Abwassermengen (Schmutzwasser) können nach einer ersten Einschätzung aufgrund des zusätzlichen Baufensters im westlichen Teil des Planungsgebietes und der damit verbundenen Entwicklung über den Kanal in der Hugo-Amelung-Straße entsorgt werden.

Weitere Einleitungen von Regenwasser in den öffentlichen Kanal in der Hugo-Amelung-Straße durch eine zusätzliche Versiegelung des Gebietes, sind jedoch nicht möglich. Hier sind geeignete Maßnahmen bei einer möglichen baulichen Veränderung mit zusätzlicher Versiegelung im Gebiet zu treffen, wie z.B. Regenwasserrückhaltung, Regenwasserversickerung oder Einleitung in den Reichenbach. Dies hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises in Bad Homburg zu erfolgen.

Hinweise aus dem Verfahren (Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz): Es wird 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.

Die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung ist zu berücksichtigen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Satzungen & Verordnungen einsehbar; benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden. 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.

6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau

Der Stadt Königstein liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Aufälligkeiten 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.

Ein Bodengutachten bzw. eine Gründungsempfehlung sollen erst im Zuge der weiteren konkreten Objektplanungen erstellt werden. Aus dem Verfahren zum Bebauungsplan K 71 (Kurbad) im Süden ist jedoch bekannt, dass mit Hangwasser im Bereich des Plangebietes zu rechnen ist. Auch aus Erfahrungen mit den Bestandsgebäuden sowie der langjährigen Kenntnis des Geländes ist bekannt, dass mit oberflächennahem Hangwasser zu rechnen ist. Vergleichbare Hinweise finden sich auch im Starkregenviewer des Landes Hessen, der im Bereich der nördlichen Parkanlage der Klinik als auch im Bereich der Hugo-Amelung-Straße jeweils einen Fließpfad (vom Falkensteiner Hain kommend) darstellt. Vor diesem Hintergrund sind unterirdische und oberflächennahe Bauteile druckwasserdicht (Weiße Wanne) zu errichten und entsprechende Vorkehrungen im Vollzug bzw. der konkreten Objektplanung zu treffen.

7. Immissionsschutz

Die geplanten Nutzungen fügen sich in die bestehenden und umgebenden Strukturen ein. Es ist von keinen betrieblichen Emissionen durch den Erweiterungsbau bzw. die Festsetzung eines Sondergebiets in diesem Bereich auszugehen. Die haustechnischen Anlagen können im Vollzug bzw. der nachfolgenden konkreten Objektplanung derart platziert, konzipiert und ausgelegt werden, so dass wesentlichen Beeinträchtigungen auf angrenzende Bereiche oder schutzbedürftige (wohnbauliche) Nutzungen vermieden werden können.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ist mit einem moderaten Zusatzverkehr und den daraus entstehenden Schallemissionen zu rechnen. Innerhalb des Neubaus soll eine Tiefgarage mit vsl. maximal 25 Stellplätzen angeordnet werden. Durch die Anordnung der Stellplätze in der Tiefgarage können Geräuschbelästigungen (z.B. durch Türen schlagen, Startvorgänge, etc.) für die Nachbarschaft auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

In die Abwägung einzustellen ist ferner das zusätzliche planinduzierte Verkehrsaufkommen, welches sich vsl. bei einer Kapazität von bis zu 25 Stellplätzen auf je maximal 25 Fahrten in den Morgenstunden zwischen 7.00 und 9.00 Uhr und 16.00 bis 18.00 Uhr verteilen wird (An – und Abfahrten der Besucher / Kunden der Tagesklinik sowie vereinzelte betrieblich bedingte Fahrten während des Tages). Vom Zusatzverkehr werden die südliche Altkönigstraße und die westliche Hugo-Amelung-Straße betroffen sein.

Insgesamt kann aber aufgrund der anzunehmenden Verkehrserzeugung (max. 25 Fahrten pro Spitzensstunde = im Mittel ca. alle 2 Minuten eine zusätzliche Fahrbewegung in der Spitzensstunde) davon ausgegangen, dass der planinduzierte Verkehr des Vorhabens im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen und Wohnlagen verträglich abgewickelt werden kann.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

9. Denkmalschutz

Das bestehende Gebäude und die beiden östlichen Flurstücke im Plangebiet (Flste. 52/2 und 52/3) sind als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 bzw. als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Die Grünflächen (Flst. 94/1) unterliegen nach § 2 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 3 HDSchG dem Denkmalschutz und sind in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Die denkmalschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung im Bereich des Plangebietes wurden im Vorfeld des Verfahrens von der unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen geprüft. Im Ergebnis wurde die maximale Lage der hinteren Gebäudekante eines Neubaus in Bezug auf die Südkante vorspringenden Erker des »Landhauses« Hugo-Amelung-Straße 5 festgelegt. Einzelne Bauelemente könnten sich aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bis maximal zur Mitte des Erkers ausdehnen. Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich aus denkmalschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist.

Darüber hinaus sei auf folgendes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

10.1 DIN-Normen

Sofern in den verbindlichen 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.

10.2 Schutz von Bepflanzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Umwelt

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 Abs. 4 HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Bei natürlich abgängigen Gehölzen kann es ebenfalls zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Die Baumschutzsatzung gilt hierzu subsidiär. Gesunder Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

10.3 Versorgungsleitungen / Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18290).

10.4 Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse) der Telekom. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

12. Kosten

Der Stadt Königstein entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Planstand: 02.09.2025

Projektnummer: 25-3087

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de