

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm“ K 55, 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 28.05.2025

Projektnummer: 25-3035

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	6
1.6 Verfahrensart und -stand	6
2. Inhalt und Festsetzungen	7
2.1 Urbanes Gebiet	7
2.2 Grundflächenzahl	7
2.3 Höhe baulicher Anlagen	8
2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	8
2.6 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	9
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	9
3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	10
4.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung	12
4.4 Artenschutzrechtliche Aspekte	12
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
5.1 Überschwemmungsgebiet	12
5.2 Oberirdische Gewässer	13
5.3 Wasserschutzgebiete	13
5.4 Trink- und Löschwasserversorgung	13
5.5 Abwasserbeseitigung	13
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau	14
7. Immissionsschutz	14
8. Abfallbeseitigung	14
9. Vorsorgender Bodenschutz	14

10. Kampfmittel	14
11. Denkmalschutz	15
12. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	16
12.1 DIN-Normen	16
12.2 Schutz von Bepflanzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Umwelt	16
12.3 Versorgungsleitungen / Baumpflanzungen	16
12.4 Telekommunikationsleitungen	16
13. Bodenordnung	16
14. Kosten	16

1. Vorbemerkungen

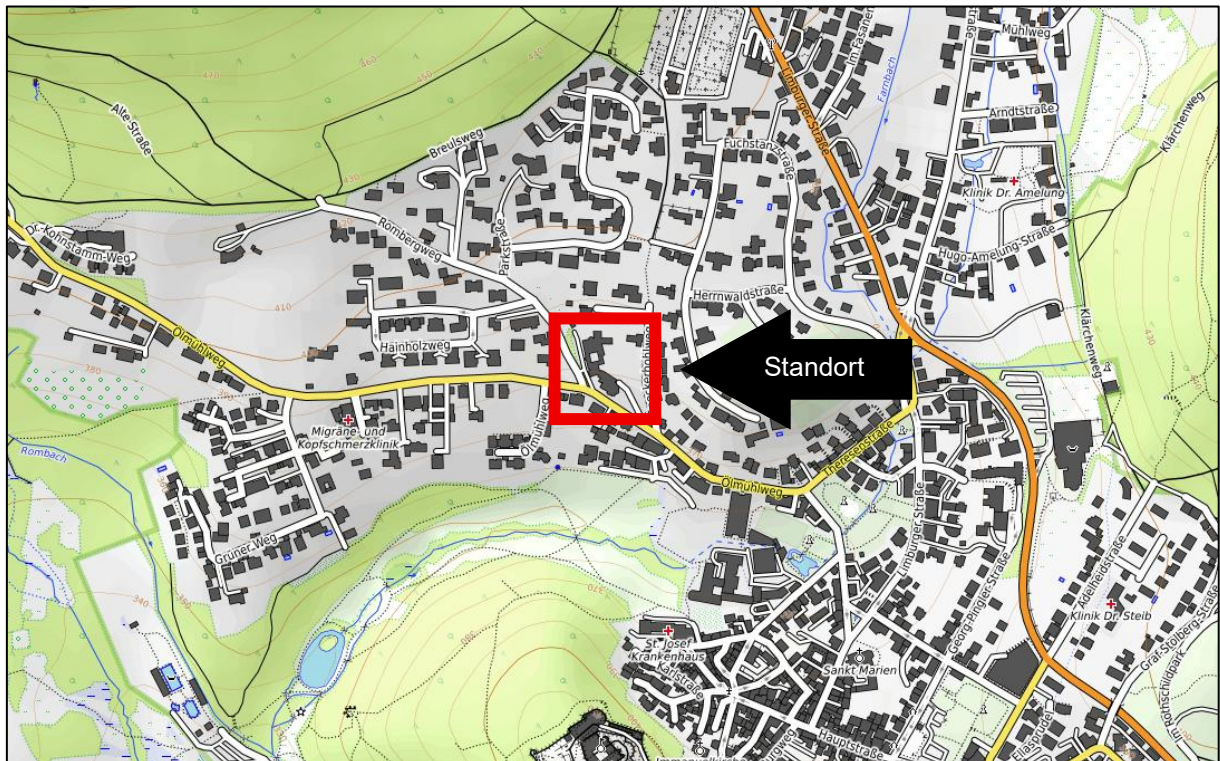
1.1 Planerfordernis und -ziel

Das Sanatorium am Hang des Romberges in der Stadt Königstein im Taunus wurde von Dr. Oskar Kohnstamm gegründet und war ein bedeutender Teil des Königsteiner Kurwesens. Der Gebäudekomplex umfasst einen „Altbau“ und einen „Neubau“, entworfen von den Architekten Rindfleisch, Kuhn und Prof. Hugo Eberhardt. Das Sanatorium wurde 1905/06 errichtet und 1911 erweitert, wobei ein Park angelegt wurde. Der Gebäudekomplex beinhaltete auch eine Turnhalle, eine Liegehalle, ein Ambulatorium und andere Einrichtungen. Nach verschiedenen Eigentümerwechseln und Umwandlungen diente das Gebäude bis 1945 als Lazarett und später als Privatklinik. Im Laufe der Zeit wurde der Park stark beschnitten, um Platz für eine Villenüberbauung am Romberg zu schaffen. Im Jahr 1960 erfolgte der Ankauf durch die Deutsche Bundespost, die hier u.a. das Siegfried Vögele Institut betrieb.

Die Gebäudeteile sind als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Die Parkflächen sind als Kulturdenkmal (Grünfläche) nach §2 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 3 HDSchG geschützt. Das Objekt besteht aus drei mehr oder weniger zusammenhängenden Häusern. Es soll künftig einer anderen bzw. durchmischten Nutzung zugeführt werden. Ein grundlegender Umbau oder Umgestaltungen sind vorliegend auf Grundlage dieser Bauleitplanung jedoch nicht vorgesehen.

Der bestehende und rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 K 55 "Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm" setzt gegenwärtig ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die nachstehenden Nutzungsvorstellungen ist der Bebauungsplan K 55 "Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm" dementsprechend zu ändern.

Lage im Stadtgebiet



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

In der Nutzung des Hauses 1 sollen die Ausübung von Bürotätigkeiten, die Unterbringung von Arztpraxen, Räumlichkeiten für Dauerwohnen und auch die Nutzung der insgesamt 25 Apartments für eine Hotelnutzung möglich sein. Im Untergeschoss besteht eine voll eingerichtete gastronomische Einrichtung.

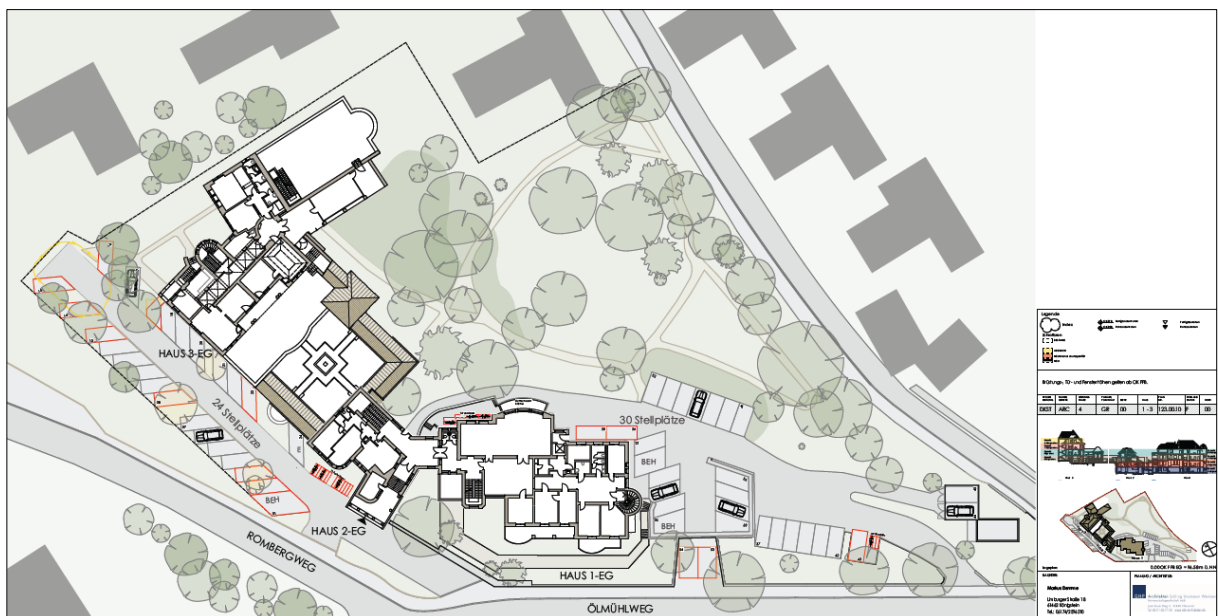
Hier soll die Möglichkeit für Veranstaltungen und Seminare, etc. geschaffen werden. Durch die professionelle gastronomische Küche ist hier zudem die Herstellung von Speisen, die nicht innerhalb des Hauses verzehrt werden, denkbar.

Im Haus 2 gibt es insgesamt sechs hotelartige Apartments und eine psychologische Praxis. Dort ist die Nutzung für Dauerwohnen oder in Hotel-Apartments sowie die Büro- und dauerhafte Wohnnutzung geplant.

Im Haus 3 ist ebenfalls Dauerwohnen, Büro- und Praxisnutzungen und die Nutzung der im Dachgeschoss liegenden Hotel-Apartments für Wohnzwecke oder die temporäre Nutzung als Hotelzimmer vorgesehen.

Aus den genannten Gründen soll der Bebauungsplan geändert werden. Planziel ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO, um für den historischen und denkmalgeschützten Gebäudekomplex vielfältige und wohnverträgliche Nutzungsoptionen zu eröffnen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet hat sich in der Vergangenheit, u.a. aufgrund der Besonderheit der Liegenschaft, als nicht zielführend ergeben. Aufgrund der Lage und der Eigenart der bestehenden Gebäude wird vorliegend die Festsetzung als Urbanes Gebiet als geeignet eingestuft.

Lageplan der Liegenschaft



Quelle: GHP Architekten Schling Vorsmann Weimann

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Königstein nördlich des Ölmühlwegs (L3369), zwischen dem Romberweg und dem Speckerhohlweg. Es umfasst in der Gemarkung Königstein, Flur 20 die Flurstücke 133/4, 190/1, 189/4, 189/3 tlw., 189/2 tlw. und 190/3 tlw. Im Umgriff die Änderung des Bebauungsplanes befindet sich eine Fläche rund 11.000 qm. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung.

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 Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Aufgrund der geringen Größe, der besonderen Merkmale des bestehenden Anwesens (ehem. Sanatorium, etc.), der Lage an der Landesstraße 3369 in Richtung Ruppertshain (Stadt Kelkheim) und der räumlichen Nähe zur Innenstadt, wird eine Festsetzung als Urbanes Gebiet vorliegend als städtebaulich als auch raumordnerisch vertretbar und sinnvoll eingestuft.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm“ K 55, der im Jahr 1999 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich primär ein Allgemeines Wohngebiet sowie Private Grünflächen fest. Zur Umsetzung der o.g. Planungs- und Nutzungsüberlegungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nördlich und westlich grenzt der Bebauungsplan K 59 an, der Reine Wohngebiete festsetzt. Östlich des Plangebietes ist der Bebauungsplan K 67 „Herrnwaldstraße / Fuchstanzstraße“ aus dem Jahr 2010 relevant, welcher unmittelbar angrenzend Allgemeine Wohngebiete und im weiteren Verlauf Reine Wohngebiete festsetzt.

Bisher rechtsverbindlicher „Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm“ K 55



Quelle: Stadt Königstein im Taunus

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 der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem das bestehende historische und bereits entwickelte Gebiet überplant und weitergehende Nutzungsmöglichkeiten durch die Umwidmung zu einem Urbanen Gebiet eröffnet werden. Die Planung kommt damit grundsätzlich dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Nachverdichtung und Flächenmobilisierung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten. Es werden grundsätzlich keine neuen Flächenversiegelungen vorbereitet. Auf eine weitergehende Standortalternativenbetrachtung wird daher vorliegend verzichtet.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt dabei die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm“ K 55.

2.1 Urbanes Gebiet

Zur Unterbringung der im oben bereits beschriebenen Konzept für die künftige Nutzung der Liegenschaft wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO gewählt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das bereits beschriebene Nutzungskonzept beinhaltet dementsprechend u.a. Wohnnutzungen, Gewerbe (z.B. Hotel, Gastronomie, etc.) sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen (Arztpraxen, Versammlungsräume, etc.), welche die Wohnnutzungen (siehe auch Schalluntersuchung) nicht wesentlich stören.

Folgerichtig wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im definierten Urbanen Gebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Dies entspricht einerseits der bereits vorliegenden Nutzungskonzeption und spiegelt auch die Intention der Stadt wider, diese relativ zentral und repräsentativ liegende Liegenschaft dauerhaft zu beleben und aufzuwerten.

Aus Gründen der Verkehrsbelastung, des Schall- und Immissionsschutzes und aufgrund der weiteren angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen allerdings als unzulässig festgesetzt. Dieser Ausschluss wird als vertretbar bewertet, da die Zweckbestimmung der Gebietsart auch weiterhin gewährleistet werden kann. Zudem erfolgt der Ausschluss aus den genannten und nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen.

2.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix dem baulichen Bestand entsprechend (derzeit ca. 0,5) mit GRZ I = 0,6 festgesetzt und ermöglicht so noch etwas Puffer für mögliche (denkmalschutzrechtlich zulässige) Anpassungen. Die zulässige Grundfläche darf allerdings 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. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand, bleiben hinter den Orientierungswerten der BauNVO zurück und sorgen dennoch für eine effiziente Grundstücksausnutzung.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch Einschrieb in der Plankarte mit 395 m ü NHN festgesetzt. Auch dieser Wert orientiert sich entsprechend am baulichen Bestand, so dass weitere und differenziertere Festsetzungen, u.a. auch aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, nicht erforderlich werden.

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist im Übrigen 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 ebenfalls am baulichen und denkmalgeschützten Bestand. Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Stellplätze zugelassen werden, sofern auch keine denkmalschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Zur Eingriffsminimierung werden nachstehende Festsetzungen getroffen: Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses 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. Gleiches gilt für flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung. Davon ausgenommen sind allerdings Wege, Hofflächen und 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. Es sei denn, dies ist zwingend aus denkmalrechtlichen Gründen erforderlich.

Zur möglichst verträglichen Einbindung in die Umgebung und zur Reduzierung der negativen Wirkungen von Beleuchtungen auf Natur und Umwelt wird 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 sind zudem auszuschließen.

2.6 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 Heizungs-technik 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. Gerade im vorliegenden Fall erfolgen die Festsetzungen aufgrund der denkmalrechtlichen Bestimmungen immer in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden die nachfolgenden 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, schlingenden 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. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig. Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten in diesem Zusammenhang als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m 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, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als eigenständiges Dokument bei bzw. wird zum Entwurf ergänzt.

4.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“. Naturparke dienen sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- 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 Natura-2000 Gebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Erfassung der Vegetation des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Juni 2025 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartografisch dargestellt. Die Flächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplatz, Verkehrswege) sowie Grünflächen, Gehölzstrukturen und Einzelbäumen zusammen. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus standortgerechten Baumarten und einigen Ziergehölzen und standortfremden Baumarten. Es wurden folgende Arten aufgenommen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Buddleja davidii</i>	Gewöhnlicher Sommerflieder
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hibiscus syriacus</i>	Strauch-Roseneibisch
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Lapsana communis</i>	Gewöhnlicher Rainkohl
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera pileata</i>	Filzhut-Heckenkirsche
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeer-Kirsche
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Rumex obtusifolius</i>	Gewöhnlicher Stumpfbblatt-Ampfer

<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Im Unterwuchs der Gehölze wurden folgende Arten festgestellt:

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn

Die Wiese im Nordwesten besteht aus nachfolgenden Arten:

<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangen-Knöterich
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Gewöhnlicher Stumpfbblatt-Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Der Vielschnittrasen im Osten des Plangebietes weist folgende Arten auf:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn

<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Auf dem Vielschnittrasen stehen nachfolgende Einzelbäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Larix spec.</i>	Lärche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ilex aquifolium</i>	Gewöhnliche Stechpalme
<i>Picea abies</i>	Gewöhnliche Fichte
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Thuja plicata</i>	Riesen-Lebensbaum

4.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Eine Kompensationsplanung ist vorliegend nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden vorbereitet wird. Es handelt sich lediglich um die Änderung der zulässigen Art der Nutzung, um verträgliche Optionen und weitergehende Nutzungsspielräume innerhalb des bestehenden und denkmalgeschützten Objekts zu ermöglichen.

4.4 Artenschutzrechtliche Aspekte

Informationen zum Artenschutz werden zum Entwurf nach Vorlage der gutachterlichen Expertise ergänzt.

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 Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

5.3 Wasserschutzgebiete

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.

5.4 Trink- und Löschwasserversorgung

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. Aufgrund der Überplanung des Bestandes und des bestehenden Planungsrechts ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet.

5.5 Abwasserbeseitigung

Abwasseranlagen sind im Plangebiet und der Umgebung bereits vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, zumal sich keine für die Entwässerung wesentlichen Veränderungen am bisher bestehenden Planungsrecht ergeben.

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

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

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

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 Stadtrecht 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 Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung wurde auf Basis der vorgesehenen Nutzungskonzeptes geprüft, ob ein Urbanes Gebiet an diesem Standort grundsätzlich umgesetzt werden kann und ob der Bebauungsplan damit vollzugsfähig ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass *„die ermittelten Beurteilungspegel die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und zur Nachtzeit an allen Immissionsorten unterschreiten. Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal $DL = 30$ dB und zur Nachtzeit um $DL = 20$ dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten“*.

Die vorliegende konkrete Nutzungskonzeption als auch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes am Planstandort ist damit nach diesseitiger Einschätzung bzw. aus schallschutztechnischer Sicht möglich; der Bebauungsplan ist dementsprechend grundsätzlich vollzugsfähig.

8. Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

9. 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“.

10. Kampfmittel

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Denkmalschutz

Die Gebäudeteile sind als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Die Parkflächen sind als Kulturdenkmal (Grünfläche) nach §2 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 3 HDSchG geschützt. Das Objekt besteht aus drei mehr oder weniger zusammenhängenden Häusern. Es soll künftig einer anderen bzw. durchmischten Nutzung zugeführt werden. Ein grundlegender Umbau oder Umgestaltungen sind jedoch nicht vorgesehen, so dass derzeit auf Ebene der Bauleitplanung keine Konflikte erkennbar sind. Unter denkmal.hessen.de wird dazu ausgeführt:

Das im Auftrag von Dr. Oskar Kohnstamm (1871-1917), Neurologe, Psychiater und Schriftsteller, am Hang des Romberges etablierte Sanatorium gehörte zu den Eckpfeilern des Königsteiner Kurwesens. Zur illustren Schar seiner Patienten zählten namhafte Schriftsteller und Künstler, so auch Ernst Ludwig Kirchner, der hier nach im Krieg erlittenem Zusammenbruch seine Schaffenskraft wieder fand. 1920 Verkauf an die Berliner Firma C. u. F. Frankl und an Dr. Bernhard Spinak, der zusammen mit Dr. Max Friedemann bis 1938 die Leitung inne hatte. Nach dem Zwangsverkauf 1939 war die Heilstätte, wie schon im Ersten Weltkrieg, bis 1945 Lazarett, wurde anschließend von der amerikanischen Militärverwaltung konfisziert und, nach Restitution an die früheren Besitzer, ab 1952 als Privatklinik an Dr. Kuchler vermietet; 1960 Ankauf durch die Deutsche Bundespost; heute Sitz eines Instituts.

1905/06 entstand nach den Plänen der Frankfurter Architekten Rindsfüßer und Kühn der sogenannte „Altbau“ in Form eines repräsentativen Landhauses. Über einem an der Südseite als Vollgeschoss auftretendem Sockel, durch vor- und rückspringende, teilweise in Fachwerk aufgehende Glieder und einem Treppenhausturm stark durchformter, verputzter Baukörper von zwei Geschossen mit Mansarddach. An der Südfront zahlreiche Balkone, Terrassen und Veranden. Vom Jugendstil geprägte Fensterarchitekturen und -versprossung sowie Gitter der Balkone. Nach Zukauf von weiterem Gelände erfolgte die Anlage eines Parks und 1911 die Erweiterung des Sanatoriums durch den auf Terrassen abfallenden sogenannten „Neubau“. Entwurf Prof. Hugo Eberhardt, Offenbach. Mit barockem Formengut spielerisch umgehender, sparsam dekorierter (u. a. Schnitzerei an hölzernem Fenstererker, skulptierte Brun- nensäule), materialvielfältig gehaltener Komplex. An höchster Stelle der auf hohen Sockel gestellte, zweigeschossige Hauptbau mit Südterrasse, Loggien / Balkonen in den Obergeschossen, rundem An- bau an der Rückseite und mächtigem, gaubenbesetztem Walmdach. Daran im Nordosten angesetzt ein Flügel von zwei Geschossen mit flachem Walmdach.

An diesen wiederum angehängt sind eine Liegehalle und eine auch für Konzerte und Theateraufführun- gen genutzte Turnhalle (1945 durch Kriegseinwirkung zerstört). Auf der mittleren Terrasse das um einen Innenhof geführte Ambulatorium, das mit dem Altbau durch ein Brunnen- und Treppenhaus verbunden ist. Dieses 1916 von Kirchner mit Wandgemälden, die auf Fehmarnmotive zurückgreifende Badeszenen zeigen, ausgeschmückt (im Dritten Reich übertüncht und bei nachfolgender Restaurierung größtenteils zerstört; heute als Erinnerungsstütze vor den Wandflächen angebracht Vergrößerungen der nach Ab- schluss der Arbeiten gemachten Fotos).

An den Rombergweg grenzend und über diesen erschlossen ein Pförtnerwohnung und Verwaltungs- räume beinhaltender Pfortenbau mit vorgestelltem Portikus dorischer Ordnung. An der Ecke Specker- hohlweg platziert ein vermutlich 1911/13 teils massiv, teils in Fachwerk errichteter Garagenbau mit Chauffeurwohnung. Der Park 1960 weitgehend beschnitten für die Überbauung „Villienpark Romberg“.

Darüber hinaus sei auf folgendes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundge- genstände, 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.

12. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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).

12.4 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.

13. Bodenordnung

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

14. Kosten

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

Planstand: 28.05.2025

Projektnummer: 25-3035

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