

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Umweltbericht

Bebauungsplan

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

Vorentwurf

Planstand: 28.05.2025

Projektnummer: 25-3035

Projektleitung: Degott

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. Einleitung	4
1.1 Rechtlicher Hintergrund	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2.1 Ziele der Planung	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	5
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	6
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	6
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	7
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	7
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
2.1 Boden und Fläche	7
2.2 Wasser	9
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	11
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	13
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	16
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete	16
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	17
2.8 Biologische Vielfalt	18
2.9 Landschaft	19
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	19
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	20
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	21
2.13 Wechselwirkungen	21
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	22
4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	22
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	22

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	22
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
8. Zusammenfassung.....	23
9. Quellenverzeichnis.....	24
10. Anlagen und Gutachten	24

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher auch als *Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag* bezeichnet.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

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. 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.

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 verzerrt 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.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Königstein nördlich des Ölmühlwegs (L3369), zwischen dem Romberweg und dem Speckerhohlweg (**Abb. 1**). 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.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz). Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos; eigene Bearbeitung

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ im Naturraum 300 *Vortaunus* (Teileinheit 300.11 *Hornauer Bucht*. Das Gelände fällt von rd. 390 m ü. NHN im Nordwesten in Richtung Südosten auf rd. 365 m ü. NHN ab.

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Plangebiet werden die Flächen als Urbanes Gebiet festgesetzt. Für das Plangebiet wird dabei eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Garagengebäuden mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem im Wesentlichen innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für weitere Nutzungen mobilisiert werden. Aufgrund der bestehenden verkehrlichen Erschließung und teilflächig bereits vorhandenen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, Parkplatz, Tankstelle) wird ein Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs im gänzlich unvorbelasteten Außenbereich geleistet.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

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.

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

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

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.

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.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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).

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich. Zumal es sich größtenteils um eine Bestandsüberplanung handelt.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete und zugelassene Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 11.000 qm. Innerhalb des Plangebiets befinden sich hauptsächlich versiegelte Flächen (Gebäude, Parkplatz, Verkehrswege) sowie Grünflächen, Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.

Aufgrund der bereits weitgehenden Bebauung in und um das Plangebiet herum liegen im Boden-Viewer Hessen keine Informationen zur Bodenfunktion und Standorteigenschaften der Böden vor. Nach dem Bodenviewer (Maßstab 1:50.000, Bodenhauptgruppen erweitert) haben sich im Bereich des Plangebietes überwiegend Böden aus solifluidalen Sedimenten (hier: Braunerden) entwickelt. Umliegend zum Siedlungsgebiet von Königstein wird im BodenViewer die Bodenart Lehm und ein geringer Wert für die Bodenfunktionen dargestellt (**Abb. 2**).

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.



Abb. 2: Lage des Plangebiets (schwarz umrandet) zu den Bodenfunktionsbewertungen der Umgebung (Quelle: HLNUG 2024, eigene Bearbeitung (12/2025))

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Boden entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- 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 und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.
- 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“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.
- 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.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- 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

Die Böden im Plangebiet sind bereits stark anthropogen überformt und die natürlichen Bodenfunktionen und der Bodenwasserhaushalt bereits stark oder vollständig eingeschränkt. Lediglich im Bereich des Vielschnittrassens und der Bäume kann von intakten oder mäßig stark eingeschränkten Bodenfunktionen ausgegangen werden. Diese Bereiche sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und bleiben bestehen. Aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen, der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung und der geringen Beanspruchung unbebauter Fläche sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer oder Quellen im Geltungsbereich vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. In rd. 160 m südlicher Entfernung zum Plangebiet liegt das Fließgewässer *Liederbach* mit seinem Abschnitt *Woogbach*. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet ist das des *Sulzbachs* und liegt in rd. 2,2 km östlicher Entfernung zum Plangebiet (**Abb. 3**)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzbereiches 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. Heilquellenschutzgebiete befinden sich weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes.

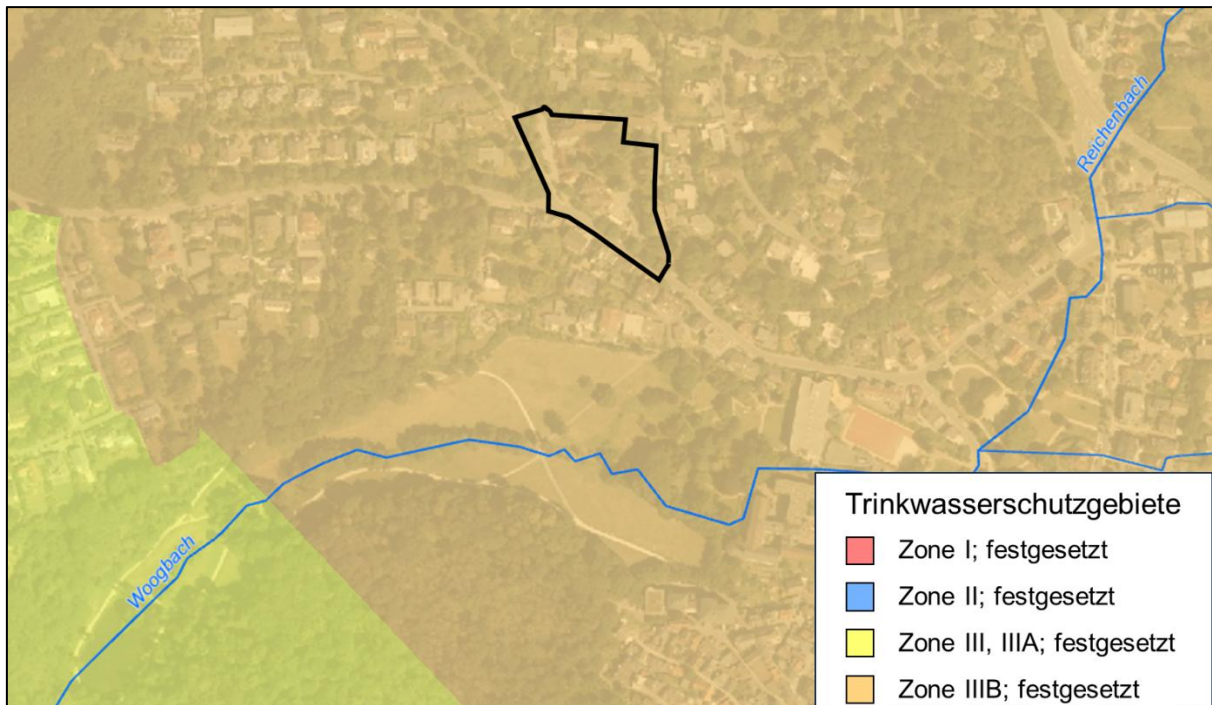


Abb.3: Lage des Plangebiets (schwarz) im Trinkwasserschutzgebiet (orange) und zu umliegenden Fließgewässern (blau) (Quelle: HLNUG 2024, eigene Bearbeitung (12/2025))

Eingriffsminimierende Maßnahmen

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, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- 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 und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.
- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eingriffsbewertung:

Negative Effekte der Versiegelung von Böden auf den Bodenwasserhaushalt bestehen innerhalb des Plangebietes größtenteils bereits. Grundsätzlich können versiegelte Flächen kein Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und der Boden verliert die Funktion es zeitlich verzögert an die Vegetation, an das Grundwasser oder wieder an die Atmosphäre abzugeben. Der Boden verliert damit seine Fähigkeit der Entstehung von Hochwassern entgegenzuwirken.

Die Böden im Plangebiet sind bereits stark anthropogen überformt und der natürliche Wasserhaushalt bereits stark oder vollständig eingeschränkt. Lediglich im Bereich des Vielschnittrasen und der Bäume kann von intakten oder mäßig stark eingeschränkten Funktionen ausgegangen werden. Diese Bereiche sind als Zweckbestimmung Grünfläche festgesetzt und bleiben bestehen. Aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen, der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung und der geringen Beanspruchung unbebauter Fläche sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.3 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): Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

Bestandsaufnahme

Im Planungsraum bilden das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche klimatische Belastungsräume (**Abb. 4**). Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Durch die weitgehende Teil- bis Vollversiegelung ist von einem ausgeprägtes Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von versiegelten Flächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wiesenflächen und Gehölze dahingegen bilden kleinräumige klimatische Ausgleichsflächen. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Hinsichtlich der Luftqualität sind außer den generellen Luftschadstoffen in Folge des Verkehrs keine besonderen Emissionsquellen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet bekannt.

Da sich im Umfeld des Plangebietes vollversiegelte und teilversiegelte Flächen anschließen ist insgesamt von einer mäßigen Frisch- und Kaltluftversorgung innerhalb des Plangebietes auszugehen. Das Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Topografie nicht relevant für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Stadtgebietes von Königstein.

Der Starkregen-Viewer für Hessen (HLNUG 2024) 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 Gefahrstoffeinsätzen (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.

Des Weiteren verlaufen gemäß der Fließpfadkarte (HLNUG 2024) entlang der Straßen *Ölmühlweg*, *Rombergweg* und *Speckerhohlweg* Fließpfade, die sich aufgrund der Versiegelung und der Straßenneigung bilden. Im Zentrum des Plangebietes verlaufen kein Fließpfade. Dies wurde durch die Geländebegehung im September 2025 bestätigt.“

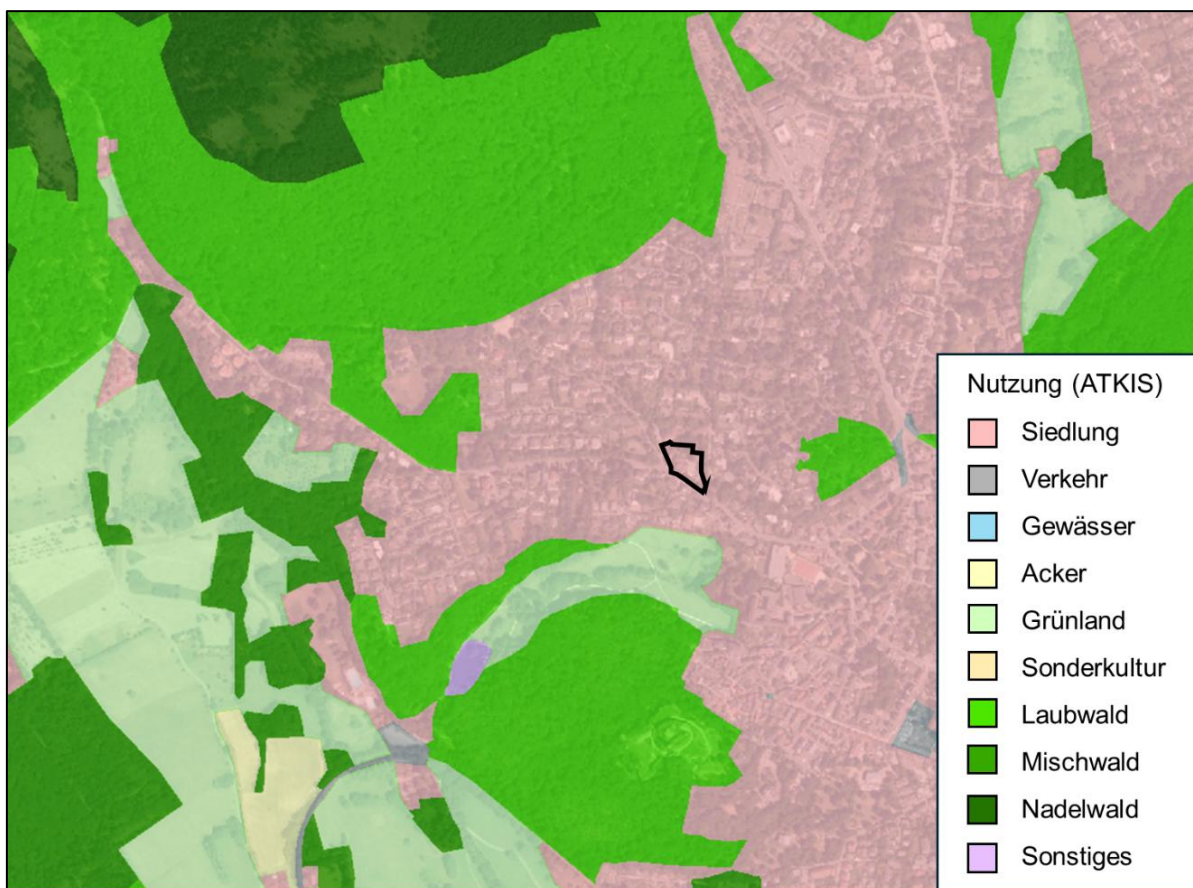


Abb. 4: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend (Quelle: HLNUG 2024, eigene Bearbeitung (12/2025))

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zur Eingriffsvermeidung zahlreiche grünordnerische Maßnahmen (z.B. zum Erhalt von Laubbäumen und Grünfläche) enthalten. Laubgehölze tragen insbesondere zur Frischluftbildung bei. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Minderung der Aufheizung bzw. zur Reduzierung negativer Folgen für das Mikroklima aufgenommen, wie z.B. Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung, Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind, unzulässig. Davon ausgenommen sind allerdings Wege, Hofflächen und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet fügt sich an die bereits bestehenden klimatischen Belastungsräume an. Es ergibt sich bei einer allumfassenden Betrachtung (Lage, Umfang etc.) keine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas und der Luft zum derzeitigen Kenntnisstand. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Im Allgemeinen gilt, dass die mit einer Flächenneuversiegelung einhergehenden, negativen klimatischen Effekte in der Summe zum fortschreitenden Klimawandel beitragen.

In der Zusammenfassung ergibt sich bei Umsetzung der Planung und Einhaltung der zuvor genannten eingriffsminimierenden Maßnahmen eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

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 Bestandsdarstellung und der Umfang der bestehenden Bäume wurden dem Planinhalt Außenanlage (GHP Architekten 10/2024) entnommen.

Die Flächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplatz, Verkehrswege) sowie Grünflächen, Gehölzstrukturen und Einzelbäumen zusammen.



Abb. 5: Blick von Süden nach Norden auf den Nordwesten des Plangebietes, auf die Grüninsel entlang des Rombergwegs und den bestehenden Parkplatz sowie die Gemäuer des Sanatoriums. Aufnahmedatum: 09/2025



Abb. 6: Blick vom Ölmühlweg auf den südlichen Randbereich des Plangebiets mit Heckenstrukturen, Laubbäumen und bestehenden Gebäudekomplex. Aufnahmedatum: 09/2025



Abb. 7: Grünfläche mit Gebüsch und Laubbäumen im südlichen Randbereich des Plangebietes. Aufnahmedatum: 09/2025



Abb. 8: Blick von Südosten auf die Einfahrt des Geländes mit Pflastersteinen und Grünbereichen. Aufnahmedatum: 09/2025



Abb. 9: Wiesenflächen und Laubbäume im Zentrum des Plangebietes. Aufnahmedatum: 09/2025



Abb. 10: Blick von Norden nach Süden auf die Wiesenfläche mit Laubbäumen und den Gebäudekomplex im Plangebiet. Aufnahmedatum: 09/2025

Die Gehölze setzen sich überwiegend aus standortgerechten Baumarten und einigen Ziergehölzen und standortfremden Baumarten zusammen. 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>	Lorbeerkirsche
<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

Der Vielschnittrasen im Plangebiet 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 major</i>	Breit-Wegerich
<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

Der Bebauungsplan enthält zur Eingriffsvermeidung und -minimierung verschiedene Festsetzungen, u.a. zum Erhalt von Bäumen, sowie den folgenden Hinweis:

- 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

Eingriffsbewertung

Die Flächen des Plangebiets weisen keine besondere floristische Bedeutung auf. Es wurden keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope oder nach § 19 BNatSchG relevanten Arten oder Lebensraumtypen festgestellt. Dennoch besitzen insbesondere die großkronigen Laubbäume und vorhandenen Hecken eine stadtoökologische Funktion, v.a. als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen und deren störungsexponierter Lage kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht daher insgesamt eine mittlere Bedeutung zu, womit durch die Überplanung zum derzeitigen Kenntnisstand auch gewisse Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Insgesamt ergibt sich, unter Berücksichtigung der Festsetzungen (Erhalt großkroniger Laubbäume, Grünfläche), aus naturschutzfachlicher Sicht bei Umsetzung der Planung insgesamt eine geringe Konfliktsituation.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der gegebenen Habitatausstattung durch Bäume, Hecken und Grünflächen ist grundsätzlich mit Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. In diesem Zusammenhang werden im Plangebiet seit dem Frühjahr 2025 faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Erstellung und Auswertung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist zum Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen.

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5816-305 „*Burghain Falkenstein*“ in rd. 600 m östlicher Entfernung mit seinem gleichnamigen Naturschutzgebiet., sowie das FFH-Gebiet Nr. 5816-309 „*Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein*“ in rd. 680 m südwestlicher Entfernung vom Plangebiet. In rd. 1,2 km nordöstlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet Nr. 5716-302 „*Reichenbachtal*“ mit seinem gleichnamigen Naturschutzgebiet und in 1,5 km nordöstlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet Nr. 5716-301 „*Schmitttröder Wiesen und angrenzende Flächen*“ mit seinem gleichnamigen Naturschutzgebiet (**Abb. 11**)

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 vorliegenden, bestandsorientierten Planung.

Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) kommt und auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

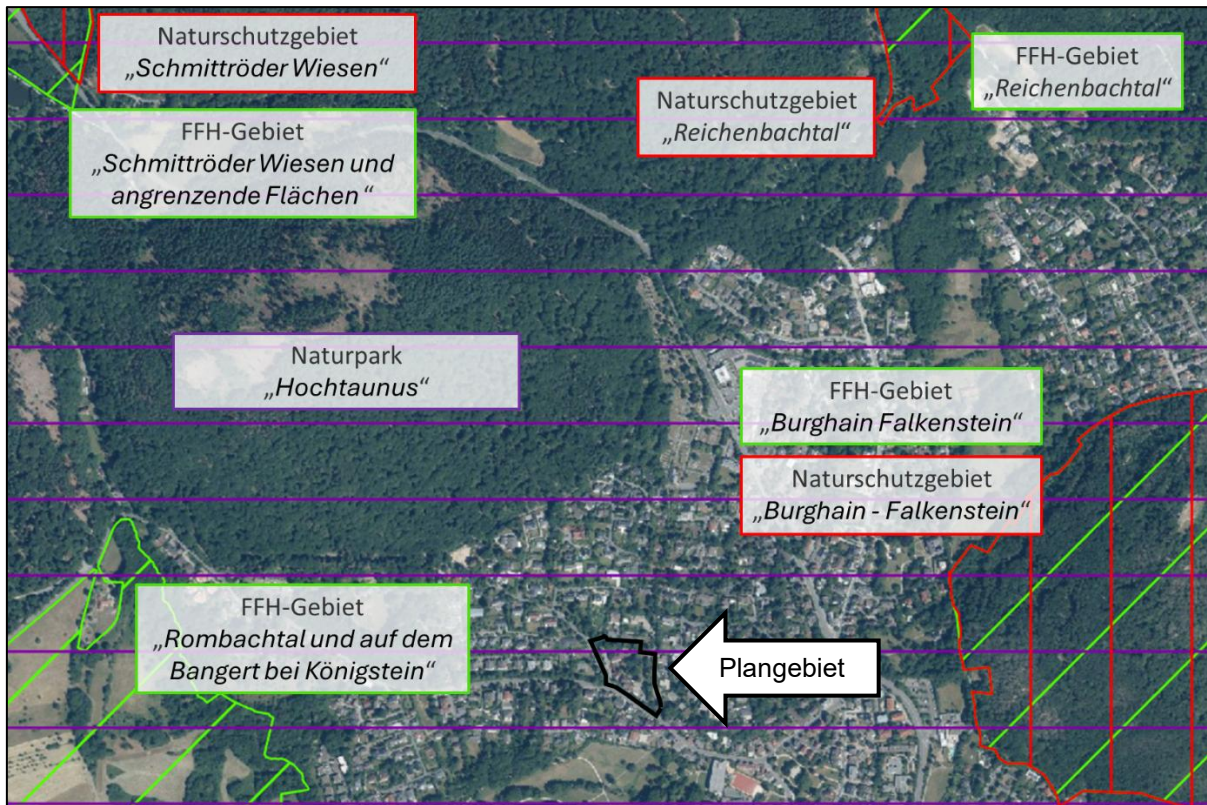


Abb. 11: Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (schwarz), (Quelle: HLNUG 202, eigene Bearbeitung (12/2025))

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder anderweitige Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Diese liegen außerhalb des Planungsraums.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Im Geltungsbereich sowie im Einwirkungsbereich des Vorhabens sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

In rd. 200 m südlicher Entfernung des Plangebiets zeigt der Natureg-Viewer Hessen Hinweise für die gesetzlich geschützten Biotoptypen „Sonstige Edellaubwälder“ und „Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche“ (**Abb. 12**).

Flächen mit rechtlichen Bindungen werden durch die Planung nicht tangiert. Die nächstgelegenen Maßnahmenfläche ist eine Ökokontofläche in rd. 200 m südlicher Entfernung zum Plangebiet.

Insgesamt sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf geschützte Biotope oder anderweitige Flächen mit rechtlichen Bindungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Diese liegen außerhalb des Planungsraums.



Abb.12: Gesetzlich geschützte Biotope und weitere Flächen mit rechtlichen Bindungen im Umfeld des Plangebiets (schwarz), (Quelle: HLNUG 202, eigene Bearbeitung (12/2025))

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und weitere Flächen mit rechtlichen Bindungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Diese liegen weit außerhalb des Planungsraums.

2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- 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 auch 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. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neuen Knoten geknüpft werden.

Die biologische Vielfalt bildet eine wesentliche Grundlage unserer Existenz. Sie liefert Nahrung und Rohstoffe (Baumaterial, medizinische Wirkstoffe oder Kleidung). Zusätzlich stellt sie Ökosystemdienstleistungen, wie die Klimaregulation, die Pflanzenbestäubung oder die Bodenbildung zur Verfügung.

Durch die steigende Flächeninanspruchnahme wird die Vernetzung dieser Bereiche gestört und führt zwangsläufig zu einem Verlust der Biodiversität. Zum Schutz dieser verfolgt das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) drei Ziele:

- *den Erhalt der biologischen Vielfalt,*
- *die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und*
- *den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.*

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt 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.

Eingriffsbewertung

Entsprechend den Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung geeigneter artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen und einer möglichst naturnahen Freiflächengestaltung voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Kernstadt von Königstein in einer aus Verkehrsstraßen und Wohnbebauung geprägten Landschaft. Das Plangebiet differenziert sich vorwiegend in versiegelte Bereiche, durch Wohngebäude sowie gärtnerisch gepflegten Anlagen und großkronigen Laubbäumen.

Die Planung wird sich voraussichtlich in das bestehende Landschaftsbild der Umgebung einfügen. Eine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Umsetzung des Vorhabens zum derzeitigen Wissenstand nicht zu erwarten.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

- Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind 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.
- Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.

Eingriffsbewertung

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

2.10 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 Vielschnittrassen, Laubbäumen und Hecken sowie versiegelte Flächen (Gebäude, Parkplatz, Zufahrt) und Teilversiegelte Fläche (Schotterweg).

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 prägenden Grünstrukturen des Plangebietes werden erhalten. 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 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität zu erwarten sind.

2.11 Kulturelles Erbe und 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. Küchler 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 Brunnensäule), materialvielfältig gehaltener Komplex. An höchster Stelle der auf hohen Sockel gestellte, zweigeschossige Hauptbau mit Südterrasse, Loggien / Balkonen in den Obergeschossen, rundem Anbau 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 Theateraufführungen 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 Abschluss der Arbeiten gemachten Fotos).

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

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.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

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

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt.

In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern zurzeit keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten.

3. 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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, bei der die wertgebenden Strukturen (Laubbäume und Hecken) erhalten bleiben. Daher ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Eine deutliche Verbesserung oder Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands ist bei Verzicht auf die Planung nicht absehbar.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

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 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 wurde daher verzichtet.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind die Städte und Gemeinden auch auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Königstein im vorliegenden Fall v.a. die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

8. Zusammenfassung

Die Zusammenfassung wird zum Entwurf erarbeitet.

9. Quellenverzeichnis

Bundesministerium für Bildung und Forschung (Stand: 10/2018): Biodiversität. Forschung für die Artenvielfalt, www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html.

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 12/2025.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. September 2018 (GVBl. Nr. 24, S. 652), Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELTV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELTV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (H, 2025): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 12/2025.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2024): Starkregenviewer Hessen: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff: 12/2025).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2020): GruSchuHessen: <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 12/2025.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2024): WRRL-ViewerHessen: www.wrrl.hessen.de - Zugriffsdatum: 12/2025

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2025) Starkregen-Viewer Hessen: starkregenviewer.hessen.de - (Zugriff: 12/2025).

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

10. Anlagen und Gutachten

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (Fischer, Stand: Mai 2025)

Planstand: 28.05.2025

Projektnummer: 25-3035

Projektleitung: Degott

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de