

Az: 61-40

FB IV ta/an

Datum 27.01.2022

**Drucksachennummer 24/2022**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		07.02.2022
BUA		16.02.2022
StVerVers		03.03.2022

**Betreff:**

**Bebauungsplan K 72.1 "KTC" – 1. Änderung**

**hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes K 72.1 „KTC“ – 1. Änderung, Gemarkung Königstein, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, einschließlich der Begründung, wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB offengelegt.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan K72 „KTC“ wurde aufgestellt, um der Entwicklung des Tagungszentrums KTC eine bauplanungsrechtlich sichere Grundlage zu geben. Allerdings bestehen nun Erweiterungswünsche des neuen Eigentümers des Gebäudes, welche dem bisherigen Bebauungsplan widersprechen. Aus diesem Grunde soll im Zuge der vorliegenden Planänderung eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Der neue Eigentümer des früheren KTC, heute „Bold Campus“, beabsichtigt die Errichtung einer neuen Poolanlage mit Liegeterrasse und Gastronomie. Diese soll südlich der bestehenden Hotelgebäude außerhalb der gemäß dem bestehenden Bebauungsplan K72 überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie ist erforderlich, um den Hotelstandort für die Zukunft zu sichern.

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

### **Klarstellungen im Bebauungsplan entsprechend des genehmigten Gebäudebestand**

- Haus 1 - Ebene EG:  
Berücksichtigung Überdachung für Abfall, Pfand, usw. (Maßnahme K)
- Haus 6 - Ebene 2. OG:  
Berücksichtigung Außentreppe Flucht- und Rettungsweg (Maßnahme F)
- Freifläche - Ebene 1. UG:  
Berücksichtigung bereits vorhandener Stellplätze (Maßnahme O)

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

- Haus 1 - Ebene 1. OG:  
Nutzung der kompletten Dachterrasse (Maßnahme L)
- Haus 1 - Ebene 1. OG:  
Nutzung der Dachterrasse zw. Haus 1 und Haus 2 (Maßnahme N)
- Haus 6 - Ebene 1. OG:  
Nutzung der vorh. Dachterrasse (Maßnahme H)

### **Freiflächen und Stellplätze (geringfügige Anpassungen für zusätzliche Stellplätze)**

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

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

- Haus 1 - Ebene: 2. OG:  
Umhausung neue Lüftungsanlage (Maßnahme M)
- Haus 3 - Ebene: 1. OG:  
Erweiterung um ca. 4 Gästezimmer (Maßnahme J)
- Haus 5 - Ebene 1. OG:  
Erweiterung um ca. 5 Gästezimmer (Maßnahme E)
- Haus 6 (West) - Ebene 3. OG:  
Erweiterung um ca. 3 Gästezimmer (Maßnahme G)
- Haus 6 (Ost) - Ebene 2. OG:  
Erweiterung um ca. 4 Gästezimmer (Maßnahme I)

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

### **Maßnahmen mit neuen Hochbauten**

- Haus 9 - Ebene 1. UG:  
Schwimmbad, offene Bar-/ Restaurantfläche (Maßnahme B)
- Haus 9 - Ebene EG:  
Restaurant, Bar, Küche  
Ebene: 1.UG; Technik,  
Umkleide, usw. (Maßnahme C)
- Haus 10 - Ebene 1. UG:  
Energiezentrale, Technik (Maßnahme D)

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

Zu Einzelheiten verweisen wir auf den beiliegenden Entwurf, die Textfestsetzungen und die Begründung.

#### Zum weiteren Verfahren:

Im nächsten Verfahrensschritt werden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, ihre Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Als Anlage fügen sind Verkleinerungen des Bebauungsplanes beigefügt.

Alle Fraktionsvorsitzenden erhalten die Planunterlagen 1x in Originalgröße. Im Einzelfall wird um Einsicht in diese Originale gebeten.

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Leonhard Helm  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Planverkleinerung des Bebauungsplanentwurfs  
Textfestsetzungen  
Begründung  
Kurzbericht Artenschutz: Fledermäuse und europäische Brutvögel