

Az:

Amt 61 Mi/Rh

Datum 19.01.2006

Drucksachen Nr. **2733/2006-  
1.Ergänzung**

Beratungsfolge

TOP

Termin

StVerVers

**Betreff:**

**Einfacher Bebauungsplan K 67 „Herrnwaldstraße/Fuchstanzstraße“  
für das Gebiet zwischen Speckerhohlweg, Friedhof, Limburger Straße,  
Theresenstraße und Ölmühlweg;**

**hier: Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB,  
Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen :

1. Für das Gebiet K 67 „Herrnwaldstraße/Fuchstanzstraße“ für den Bereich zwischen Speckerhohlweg, Friedhof, Limburger Straße, Theresenstraße und Ölmühlweg wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke:

Gemarkung Königstein, Flur 20,

Flurstücke : 19/2, 20/1, 182/1, 79/140, 79/200, 79/201, 79/77, 79/76, 79/31, 32/2,  
32/13, 79/142, 32/14, 32/9, 32/8, 32/11, 79/197, 79/123, 79/62, 79/49,  
79/81, 79/33, 79/74, 79/73, 79/118, 79/35, 79/75, 79/117, 79/116,  
79/75, 79/94, 79/95, 79/96, 79/116, 79/115, 79/114, 79/4, 79/97, 79/50,  
79/100, 79/179, 79/193, 79/194, 79/182, 79/144, 79/124, 79/125,  
79/172, 79/171, 79/148, 72/2, 72/3, 72/9, 72/8, 70/3, 70/4, 71/2, 69/1,  
61/2, 61/1, 79/145, 79/177, 79/134, 79/133, 79/132, 79/128, 79/147,  
79/196, 79/195, 79/98, 79/99, 79/103, 79/137, 187/4, 187/5, 79/104,  
79/130, 79/175, 79/176, 79/90, 79/150, 79/173, 79/67, 79/45, 79/79,  
79/153, 79/47, 79/15, 79/138, 79/139, 187/3, 79/93, 46/2, 187/2,  
132/2, 132/3, 132/8, 79/186, 79/185, 79/190, 79/189, 79/188, 79/187,  
79/169, 79/170, 79/166, 79/165, 79/164, 79/18, 127/2, 127/1, 79/167,  
125/1, 125/2, 123/1, 79/3, 119/4, 119/8, 119/7, 119/9, 108/1, 106/3  
105/1, 104/1, 79/203, 79/202, 79/122, 79/121, 79/110, 79/108, 79/109,  
79/111, 79/112, 79/113, 79/72, 79/199, 79/198, 79/38, 79/146, 79/136 tlw.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 127.608 m<sup>2</sup>.

2. Eine Veränderungssperre nach § 14 ff. BauGB für das Plangebiet wird als Satzung beschlossen.

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

**Begründung:**

Für das Gebiet zwischen Speckerhohlweg, Friedhof, Limburger Straße, Theresenstraße und Ölmühlweg liegt kein Bebauungsplan vor.

Im Gebiet findet zurzeit ein Generationswechsel statt. In den letzten Monaten war dies deutlich durch vermehrte Anfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken und durch Verkaufsschilder von Immobilienmaklern spürbar.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Architektur im Geltungsbereich entsteht der Eindruck eines baulich sehr heterogenen Gebiets.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen Rahmen für eine weitere bauliche Entwicklung des Gebietes vorzugeben, die die vorhandenen Strukturen in ihrer Großzügigkeit und Eingeschossigkeit erhält.

Es besteht daher aus unserer Sicht ein vordringliches Planungserfordernis zur Regelung der städtebaulichen Belange.

Da die Verwaltung derzeit weder den Grundstücksteilungen noch dem Bau von Staffelgeschossen, noch dem Bauen in der 2. Reihe nach § 34 BauGB wirksam entgegenwirken kann, empfehlen wir, zur Erhaltung des gebietstypischen Charakters des Wohngebietes Herrwaldstraße/Fuchstanzstraße für den Gesamtbereich einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Grundstücksteilungen durch Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen zu steuern und die Bauweise in freistehenden Einfamilienhäusern mit überwiegend max. 1 Wohneinheit (Gebäudebestände genießen dabei Bestandsschutz) festzuschreiben.

Diese wesentlichen Festsetzungen in Ergänzung der Steuerungsmöglichkeiten des Einfügens von Gebäuden nach § 34 BauGB sind im Rahmen eines sog. „Einfachen Bebauungsplanes“ möglich. Da das Gebiet als bereits vollständig bebaut einzustufen ist und die Veränderungen überwiegend die Erweiterung bestehender Gebäude betrifft, reicht das Instrument eines Einfachen Bebauungsplanes aus, diese erkennbaren Nutzungsverdichtungen zu regeln und die vorgegebenen Ziele des Bebauungsplanes durchzusetzen.

Da dieser sog. „Einfache Bebauungsplan“ ausschließlich die Grundstücksgrößen, die Art der baulichen Nutzung und die Bauweise regeln soll, entfallen die ansonsten aufwändigen Planungs-, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Möglichkeiten eines verkürzten Planaufstellungsverfahrens stehen zur Verfügung.

Wir empfehlen daher die Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes zur Regelung aller Themen, die im Rahmen des § 34 BauGB nicht regelbar sind. Des Weiteren empfehlen wir, eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung zu beschließen.

Die Veränderungssperre gilt zunächst für 2 Jahre. Die Frist kann um 1 Jahr verlängert werden, sofern dies notwendig ist.

Fricke  
Bürgermeister

**Anlagen**

Plan „Plangebiet“

Veränderungssperre mit Plan