

**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS  
DER MAGISTRAT**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Az: 61-20

Amt 61 Nei/GH

Datum 18.03.2002

**Drucksachen Nr. 1397/2002**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		
OB Falkenstein		
Planungs, Umwelt Bau		
StVerVers		

**Betreff:**

**Bebauungsplan F 18 für das Gebiet "ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein" nördlich Reichenbachweg in der Flur 3, Gemarkung Falkenstein hier: Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für das Gebiet „ehem. Ausbildungsstätte Falkenstein“ nördlich Reichenbachweg in der Flur 3, Gemarkung Falkenstein wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke:  
Gemarkung Falkenstein, Flur 3, Flurstücke: 11/9, 11/7.  
Das Plangebiet hat eine Größe von 13.376 m<sup>2</sup>.

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

**Begründung:**

Wir haben Kenntnis, dass die pädagogische Bildungsstätte des Landes Hessen in Falkenstein, Reichenbachweg zum Jahresende 2002 geschlossen werden soll. Der Gebäudebestandes ist sanierungsbedürftig.

Das Land Hessen betreibt den Verkauf des Grundstückes. Interessenten beabsichtigen, das Grundstück zu Wohnbauzwecke zu nutzen.

Der FNP weist das Grundstück teilweise als

"Gemeinbedarfsfläche/Zentrale Einrichtungen – Zweckbestimmung:  
Sonstige Ausbildungsstätten: Zentrale Erwachsenenbildung (z.B. Volkshochschule)"

und teilweise als

"ökologisch bedeutsames Grünland"

aus.

Der nordwestliche Teil des Grundstückes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Weiterhin sind bei einer Bebauung erforderliche Waldabstände einzuhalten. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich besteht nicht. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

In einem Abstimmungsgespräch mit der Bauaufsichtsbehörde, dem Umweltamt des Hochtaunuskreises und dem Forstamt Königstein zur Beurteilung des Planungs- und Baurechtes auf dem Grundstück wurde festgehalten, dass eine geänderte Bebauung und Nutzung auf dem Grundstück nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden kann. Das Grundstück kann nicht als „Baulücke“ angesehen werden. Bei einer Wohnbebauung kann nicht von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

Da durch den beabsichtigten Verkauf des Anwesens Veränderungsabsichten auf dem Grundstück erkennbar werden, halten wir es zur Regelung der städtebaulichen Belange in diesem sensiblen Bereich für erforderlich, im Rahmen eines Bebauungsplanes die Entwicklungsmöglichkeiten zu formulieren und die städtebauliche Ordnung festzuschreiben.

Ziel des Bebauungsplanes wird es sein, eine Bebauung und eine bauliche Dichte im Plangebiet vorzugeben, die sich an den Festsetzungen des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes F 11 „Schardwaldwiesen“ als Wohnbaufläche mit einer offenen Bauweise mit einem Vollgeschoss und einer GRZ/GFZ von 0,2/ 0,3 auf größeren Grundstücken orientiert.

Eine Veränderungssperre für das Plangebiet halten wir derzeit für nicht erforderlich, da uns keine Änderungsabsichten bekannt sind, die den Zielen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

Dehler  
Erster Stadtrat

Die Vorlage wird an den  
Magistrat weitergeleitet.

Fricke  
Bürgermeister

Anlage