

**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
DER MAGISTRAT**

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

Az: 61-40

FB IV Kp/an

Datum 04.07.2024

Drucksachennummer 126/2024-A

Beratungsfolge	TOP	Termin
StVerVers		11.07.2024

Betreff:

**Bebauungsplan K 83 "Grundschulkarree", Königstein
hier: Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für das
Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes K 83 "Grundschulkarree",
Königstein**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der beigefügte Entwurf einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes K 83 „Grundschulkarree“ wird als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Königstein, Flur 10,
Flurstücke 17/14, 489/19, 496/118

Gemarkung Königstein, Flur 11,
Flurstücke 57, 118/14, 147/55, 148/55, 14/4, 15/6, 18/1, 19/1, 15/7, 17/1

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.787 m².

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung des Geltungsbereiches.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.07.2024 den Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes K 83 „Grundschulkarree“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB unter der Drucksachennummer 125/2024 beschlossen.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Königstein im Taunus (gemäß Festsetzung RegFNP) mit seiner Geschäftsstruktur fortzuentwickeln und zu stärken, um weiterhin eine vitale, funktionierende Innenstadt für die Stadtgesellschaft zur Verfügung stellen zu können. In den letzten Jahren sind nach und nach Einzelhandels- oder Gewerbeflächen im Geltungsbereich aufgegeben bzw. durch Wohnnutzung ersetzt worden. Ein weiterer Rückgang der einzelhandelsgenutzten Fläche würde den zentralen Versorgungsbereich weiter schwächen. Deshalb soll der Bebauungsplan die einzelhandelsgenutzten Flächen sichern und ausbauen.

Weiterhin soll über den Bebauungsplan die heute städtebaulich ungelöste Situation des Aneinanderstoßens von großteiligen Gebäudestrukturen an die eher kleinteilige Altstadtbebauung gelöst werden. Gerade diese sehr prominent und exponiert liegenden Grundstücke in der Innenstadt bedürfen einer geordneten Überplanung. Hier müssen die verschiedensten städtebaulichen Faktoren, aufgrund der sehr unterschiedlichen Bebauung, planerisch abgestimmt werden. Gerade auch die Rücksichtnahme auf das gegenüberliegende Kulturdenkmal „Parkhotel Bender“ sollte in die Planung Eingang finden.

Im Zuge des Klimawandels ist die Sicherung von vorhandenen Grünstrukturen ein weiterer wichtiger Planungsfaktor. Im Geltungsbereich ist noch ein großes Potential für Grünstrukturen vorhanden. Dieses gilt es zu sichern und klimaresilient auszubauen.

Die unterschiedlichsten verkehrlichen Bedarfe der Nutzungen und die Funktionalität der beiden angrenzenden Kreuzungen (Frankfurter Straße/Adelheidstraße und Frankfurter Straße/Wiesbadener Straße), wie auch die Andienbarkeit der Grundschule sind wichtige Faktoren, die bedacht und geprüft werden müssen.

Im Rahmen der Beratungen wurde festgestellt, dass der ursprüngliche Beschlusstext Fehler enthalten hat. Hierzu wurde für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 03.07.2024 eine korrigierte Fassung des Beschlusstextes verteilt. Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses wurden somit diese Fehler korrigiert.

Aufgrund dessen war es jedoch notwendig, eine korrigierte Beschlussvorlage bzw. A-Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung am 11.07.2024 zu erstellen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zur Sicherung des Gebietes empfehlen wir, dem o. g. Beschlussvorschlag zuzustimmen. Damit sind in diesem Zeitraum Bauvorhaben oder die Beseitigung von Gebäuden gemäß § 29 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches nur in Ausnahmefällen möglich.

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

Anlagen

Entwurf Satzungstext Veränderungssperre
Flurkarte mit Geltungsbereich Veränderungssperre