

Drucksachenummer 194/2023

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		25.09.2023
OB Falkenstein		05.10.2023
BUA		11.10.2023
StVerVers		19.10.2023

Betreff:

Bebauungsplan F 20 „Östlich der Falkensteiner Straße“;

hier: Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 4 a (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die in der Anlage A befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Königstein im Taunus beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes F 20 „Östlich der Falkensteiner Straße“, Gemarkung Falkenstein, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der Begründung und dem Ergebnisbericht der Potenzialbewertung auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten wird gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB als Entwurf des Bebauungsplanes erneut offengelegt.

Begründung:

Verfahrensstand

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im vereinfachten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2020 gefasst und am 12.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.03.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit

erfolgte im Zeitraum vom 22.03.2021 - 30.04.2021 (einschließlich). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt.

Die Anregungen zur Planung aus dem Verfahrensschritt § 3 (2) und § 4 (2) BauGB liegen als Kopie der Anlage A bei.

Planänderungen

Im Zuge der Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurden teilweise die Baufenster angepasst und die GRZ von Teilgebiet 1 erhöht. Zudem wurde eine Höhenregelung bei einer eingeschossigen Bebauung aufgenommen.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde an den tatsächlichen Bestand angepasst und eine maximale Bautiefe definiert. Zudem wurde eine Mindestbreite von neu entstehenden Grundstücken aufgenommen.

Das Straßenbegleitgrün wurde neu definiert und die CEF-Maßnahmen aus dem Ergebnisbericht der Potenzialbewertung aufgenommen.

Zudem wurde die ökologische Baubegleitung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen bzw. die Nutzung von erneuerbaren Energien verpflichtend festgesetzt. Da diese Punkte im Rahmen der Möglichkeiten der Festsetzung noch recht neu sind, wurde ein größerer Teil der Begründung diesem Thema gewidmet.

Einige Festsetzungen wurden umformuliert, um sie verständlicher zu machen und an die Standardformulierungen der städtischen Bebauungspläne anzupassen.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf die Anlage A, in der alle Änderungen im Einzelnen aufgeführt sind. Zudem auf das Dokument „Übersicht der Veränderungen“ in den Unterlagen zum Stand der Offenlage gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB, in dem nochmal alle Änderungen aufgelistet sind.

Die Änderungen wurden in die Plan- und Textunterlagen (bestehend aus Begründung und Testfestsetzungen) eingearbeitet und in den Textunterlagen gelb markiert.

Weiteres Verfahren:

Im nächsten Verfahrensschritt wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nochmals Gelegenheit gegeben zu prüfen, ob und inwieweit ihre Stellungnahmen und Planänderungswünsche im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden.

Als Anlage fügen wir Verkleinerungen des Bebauungsplanes bei.

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

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen

Planverkleinerung des Bebauungsplanentwurfs

Textfestsetzungen

Begründung

Ergebnisbericht der Potenzialbewertung auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten

Liste der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlage A

Veränderung zur Offenlage § 3 (2) und 4 (2) BauGB