

**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/Rh

Datum 28.11.2005

Drucksachen Nr. 2683/2005

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		
Ausländerbeirat		
Planungs, Umwelt Bau		
StVerVers		

Betreff:

**Bebauungsplan K 66 „Bahnhof Königstein“ für den Bereich südöstliche Bahnstraße und nordöstlich des Bahnhofsgebäudes;
hier: Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB,
Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Für das Gebiet K 66 „Bahnhof Königstein“ für den Bereich südöstliche Bahnstraße und nordöstlich des Bahnhofsgebäudes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke:

Gemarkung Königstein, Flur 10,
Flurstücke 63/4 tlw., 69/3, 69/4 und 69/5

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.002 m².

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:

Anlass der Planung

Aktueller Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bahnhofsbereich ist ein Bauantrag für die Flurstücke 69/3, 69/4 und 69/5 in der Flur 10, Gemarkung Königstein, zum Bau eines Einfamilienwohnhauses auf einer Grundstücksfläche, die zum Bau von Stellplätzen, Carports bzw. Garagen bestimmt ist.

Zu diesem Bauantrag wurde das städt. Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da sich aus Sicht des Magistrates das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in das Umfeld einfügt.

Die Baugenehmigungsbehörde des Hochtaunuskreises schloss sich der Auffassung des Magistrates an. Der Bauantrag wurde nicht genehmigt.

Der Ablehnungsbescheid wird derzeit beklagt.

Zwischenzeitlich liegt dieser Bauantrag für die vorgenannten Flurstücke erneut zu Stellungnahme und Einvernehmen dem Magistrat vor.

Der Hochtaunuskreis als Bauaufsichtsbehörde signalisierte, dass er seine Auffassung geändert hat und ggf. ein fehlendes städt. Einvernehmen zu ersetzen beabsichtigt.

Planungserfordernis und Ziel der Planung

Für das vorgenannte Flurstück im Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Der Magistrat versagte sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Wohnbauvorhaben mit der Begründung, dass zum einen eine wesentliche Veränderung des derzeitigen Umfeldes des Bahnhofsgebäudes erfolgen soll und zum anderen „mangelt es dem Vorhaben unter der Betrachtungsweise einer Baulückenbebauung nach § 34 BauGB an einer grundsätzlichen Voraussetzung des hierfür erforderlichen Bebauungszusammenhanges der örtlichen Gegebenheiten“.

Im Rahmen seines Widerspruchsbescheides vertritt das Regierungspräsidium in Darmstadt die Auffassung, dass die beabsichtigte Wohnbebauung sich nach der **Art** der Nutzung nicht in die bestehende Charakteristik des näheren Umfeldes des Bahngeländes mit Bahnhofsgebäude und neuem Lokreparaturschuppen einfügt.

Im Rahmen der Abwägung aller vorliegenden, zum Teil sich widersprechenden Beurteilungen wird befürchtet, dass von diesem Vorhaben vermutlich eine Signalwirkung ausgeht, die eine wesentliche Veränderung und Verdichtung im Plangebiet bewirken könnte, was wiederum Vorbildwirkung für eine Bebauung im näheren und erweiterten Umfeld des Plangebietes ggf. sogar beidseits der Gleisanlagen implizieren könnte.

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

Wir empfehlen daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem eine Bebaubarkeit des Gesamtbereiches einschl. der für Stellplätze vorgesehenen Flächen untersucht und städtebaulich geregelt wird.

Um eine widerstreitende Entwicklung im Plangebiet zu vermeiden, empfehlen wir, eine Veränderungssperre zu erlassen, damit ausreichend Gelegenheit zur geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Bebauung im Plangebiet gegeben ist.

Im Einzelnen verweisen wir auf den beigefügten Bebauungswunsch des Antragstellers und auf die baulich zu untersuchende Entwicklungsfläche.

Bungert
Erster Stadtrat

Anlagen