

Drucksachenummer 244/2023

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		27.11.2023
BUA		06.12.2023
StVerVers		14.12.2023

Betreff:

**Bebauungsplan K 59.2 „Rombergweg/Parkstraße“ 2. Änderung, Königstein
hier: Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans K 59.2 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Antrag der Antragsteller wird stattgegeben und die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplans K 59 „Rombergweg/Parkstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung K 59.2 „Rombergweg/Parkstraße“ 2. Änderung.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke: Gemarkung Königstein, Flur 20, Flurstück 172/38. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.355 m². Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die externen Kosten des Aufstellungsverfahrens tragen vollumfänglich die Antragsteller.

Begründung:

Die Eigentümer des Grundstücks, Frau Victoria König und Herr Lars König, planen das auf dem Grundstück vorhandene Bestandsgebäude abzureißen (die Baugenehmigung dafür wurde bereits erteilt) und ein neues Einfamilienwohnhaus zu errichten. Bei der Planung handelt es sich um eine Überschreitung bzw. Verschiebung des Baufensters, weswegen das Ehepaar an die Verwaltung herangetreten ist, um die Möglichkeit einer Befreiung des bestehenden Bebauungsplanes zu erfragen. Die Verwaltung war gewillt dem Vorhaben zuzustimmen, da es durch die Überschreitung bzw. Verschiebung des Baufensters möglich wäre eine zum Erhalt festgesetzte Eiche zu erhalten, die bei Einhaltung des Baufensters gefällt werden müsste.

Daraufhin haben sich die Antragsteller mit ihrem Vorhaben an die Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises gewandt, um auch hier die Planung vorzustellen. Sie erhielten die Antwort, dass die Planung nicht genehmigungsfähig sei, da Baufenster Grundzüge der Planung sind und dass die Stadt Königstein daher den Bebauungsplan ändern müsste, um die Planung realisierbar zu machen.

Grundlage ist eine Einigung zwischen den Bauherren, ihren Architekten, der Verwaltung der Stadt Königstein, dem Bürgermeister, der Gründezernentin und der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises am 21.11.2023, wonach eine punktuelle Änderung des B-Plans angestrebt werden soll.

Der Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/Parkstraße“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2003 als Satzung beschlossen und ist seit dem 19.05.2003 rechtskräftig.

Im Mittelpunkt der Änderung des Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Planung. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes, würden die betroffenen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern erneut bewertet und nach Möglichkeit nachgepflanzt. Auch die mittlerweile standardmäßigen Festsetzungen zum Klimaschutz könnten so in den Bebauungsplan einfließen. Das Gebiet sollte aus Sicht des Fachdienstes Planen weiterhin ein allgemeines Wohngebiet bleiben. Das Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es weiterhin das städtebauliche Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans und damit die bestehenden Grünstrukturen und die bestehende lockere Bebauung zu erhalten.

Die Antragsteller übernehmen die Kosten für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes. Als Grundlage für die weiteren Planungsschritte soll zudem vorab ein Wurzelsuchkanal mit Wurzelschutz eingerichtet werden, um die betroffene Eiche und die dahinterliegende Buche zu schützen.

Das Aufstellen einer Veränderungssperre ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig, da die Untere Bauaufsichtsbehörde einer Überschreitung des Baufensters nicht zustimmen würde und weder der Magistrat der Stadt Königstein, noch die Untere Naturschutzbehörde (bei Einhaltung des jetzigen Baufensters) der Fällung der zum Erhalt festgesetzten Eiche zustimmen würde.

Verfahren

Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen für dieses Verfahren (Innenbereich, Festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² (wobei hier nur die neuversiegelte Fläche ausschlaggebend ist)) gegeben sind und ein schnelleres Inkrafttreten des Planes aufgrund des Entfallens einiger Verfahrensschritte ermöglicht wird. So kann im

Verfahren nach § 13 a BauGB von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt. Erforderlich wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen:

- Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan
- Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan
- Planung des Baufensters der Eigentümer

Frist: 27.11.2023