

Drucksachenummer 294/2020

| Beratungsfolge | TOP | Termin |
|----------------|-----|------------|
| Magistrat | | 11.01.2021 |
| BUA | | 20.01.2021 |
| StVerVers | | 28.01.2021 |

Betreff:

**Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemaliger Sportplatz BNS"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Vorhaben und Erschließungsplan „ehemaliger Sportplatz BNS“.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Königstein, Flur 8, Flurstücke 23/35, 23/45 und 23/48 und hat eine Größe von ca. 9.833,0 m².

- 2) Im Mittelpunkt des Bebauungsplans Vorhaben und Erschließungsplan „ehemaliger Sportplatz BNS“ steht die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern.
- 3) Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13 a des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Begründung:

Die Eberhard Horn Designgruppe GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem ehemaligen Sportplatz der BNS ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn- und Geschäftshäusern zu errichten. Das Grundstück wird im Norden durch das Haus der Begegnung, im Westen durch ein Wohngebäude, im Süden durch die Kollegskirche und im Osten durch die Sodener Straße (B8) begrenzt.

Geplant sind Wohnungen verteilt auf mehrere drei-/viergeschossige Gebäude sowie gewerblich genutzte Flächen unter anderem für ein Serviced Apartment/Hotel sowie ein hochwertiger, kleinerer SB-Markt.

Durch die Tiefgarage wird das Grundstück weitestgehend unterbaut. Der durch Baulast gesicherte Bereich einer Abwassergrundleitung ist davon ausgenommen. Die Tiefgarage ist so ausgelegt, dass die gemäß städtischer Stellplatzsatzung erforderlichen PKW-Stellplätze für die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen mit ca. 230 Stück erfüllt werden sowie die seitens der Stadt gewünschten 50 öffentlichen Stellplätze dargestellt werden können. Das Flächenverhältnis der Nutzung ist mit ca. 75 % Wohnen und mind. 25 % Gewerbe geplant.

Vorgesehen ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Königstein im Taunus und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000,0 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000,0 m² bis weniger als 70.000,0 m² anwendbar. Die geplante zulässige Grundfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt unterhalb des Schwellenwertes. Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4 c BauGB abgesehen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu wird ein Umweltplanerischer-Fachbeitrag erstellt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlage
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans