

**Drucksachenummer 303/2021**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		25.10.2021
BUA		03.11.2021
StVerVers		11.11.2021

**Betreff:**

**Bebauungsplan K 72.1 "KTC", 1. Änderung, Königstein  
hier: Planaufstellungsbeschluss des Bauungsplans K 72.1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
in Verbindung mit § 1 Abs. 8**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Für den Bereich K 72.1 „KTC“ – 1. Änderung für das Gebiet südlich des Ölmühlweges / L 3369 wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes K 72 „KTC“ aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Königstein, Flur 24

Flurstücke: 3/1, 24/4, 24/5, 24/6, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 25/1, 30 tlw.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 47.492 m<sup>2</sup>

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

- 2) Die Aufstellung soll im Regelverfahren durchgeführt werden.
- 3) Der Antrag der Firma KTC Kommunikations- und Trainingscenter Königstein GmbH auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes K 72 „KTC“ und die zugesicherte Kostenübernahme wird zur Kenntnis genommen.
- 4) Die Stadtverordnetenversammlung weist darauf hin, dass die Stadt Königstein im Taunus auf Grundlage dieses Beschlusses nicht verpflichtet ist, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen und/oder abzuschließen, noch wird ihre planerische Abwägung durch diesen Beschluss gebunden. Es wird eine zügige Durchführung des Verfahrens angestrebt. Bei einer Verzögerung / Einstellung des

Verfahrens oder Aufhebung des Bebauungsplanes können keine Ansprüche der Firma KTC Kommunikations- und Trainingscenter Königstein GmbH oder mit ihren verbundenen Personen und Gesellschaften gegen die Stadt Königstein im Taunus geltend gemacht werden.

### **Begründung:**

Der neue Eigentümer des früheren KTC, heute „Bold Campus“ beabsichtigt die Errichtung einer neuen Poolanlage mit Liegeterrasse und Gastronomie. Diese soll südlich der bestehenden Hotelgebäude außerhalb der gemäß dem bestehenden Bebauungsplan K 72 überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie ist erforderlich, um den Hotelstandort für die Zukunft zu sichern. Um die Errichtung der Anlage zu ermöglichen, soll der vorhandene Bebauungsplan K 72 nun geändert werden.

Der derzeit an dieser Stelle gültige Bebauungsplan K72 „KTC“ trat am 14.01.2016 in Kraft. Nachdem der vorige Bebauungsplan K28 „Erholungsgebiet Woogtal“ im Jahr 2013 aufgehoben wurde, sollte der Bebauungsplan K72 „KTC“ den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich sichern. Die Neuerrichtung der Poolanlage an der geplanten Stelle ist auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes nicht möglich, wodurch nun eine Planänderung erforderlich wird.

### Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Da das KTC-Gelände keinen zusammenhängenden Innenbereich darstellt, ist das beschleunigte Verfahren nicht möglich.

Die Eigentümerin KTC Kommunikations- und Trainingscenter Königstein GmbH konkretisiert das geplante Vorhaben in dem beiliegenden Antragsschreiben und sichert die Kostenübernahme für das Verfahren und notwendige Fachgutachten zu. Es besteht bereits ein Vertrag zwischen der Eigentümerin und dem mit der Planerstellung beauftragten Büro.

Dennoch bleibt die kommunale Planungshoheit der Stadt Königstein im Taunus unberührt. Der Beschluss der einzelnen notwendigen Verfahrensschritte wie die Beschlüsse über Abwägungen, die Durchführung von Beteiligungsverfahren und das Inkraftsetzen des Planes durch Satzungsbeschluss obliegt den Gremien der Stadt Königstein im Taunus. Hierzu ergeht ein entsprechender Hinweis.

Jörg Pöschl  
Erster Stadtrat

### Anlagen:

- Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anschreiben „Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes K72 „KTC“
- Vorentwurf Bebauungsplan, zeichnerischer Teil (Planungsbüro Fischer)
- Kurzbericht zur Untersuchung des Grundstücksteils auf Fledermausvorkommen (Büro Volker Erdelen)