

**Drucksachennummer 95/2022**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		25.04.2022
OB Falkenstein		05.05.2022
BUA		11.05.2022
StVerVers		19.05.2022

**Betreff:**

**Bauleitplanung F16 „Reichenbachweg“:**

**Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes F16 „Reichenbachweg“ zwischen Reichenbachweg, Höhenbach und Mühlweg vom 08.06.2019**

**Aufteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ und F16 B „Reichenbachweg / Villa Rehe“;**

**Beschluss zur Aufstellung unabhängiger Bebauungspläne für jeden der beiden Teilbereiche**

**Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB für den Teilbereich F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans F16 „Reichenbachweg“ vom 08.06.2019 wird wie folgt geändert:
  - a) Das Plangebiet wird in die selbstständigen Teilbereiche F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ und F16 B „Reichenbachweg / Villa Rehe“ aufgeteilt. Für jeden dieser Teilbereiche wird das Verfahren eigenständig fortgeführt und jeweils ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt.
  - b) Der Teilbereich beziehungsweise das Plangebiet F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstücke 16/5, 16/7, 26/11, 26/14, 26/15, 26/16, 26/32, 26/29, 26/46, 26/48, 26/54, 26/57, 26/58, 26/59, 26/60, 26/61, 26/62, 26/65, 26/67, 26/69, 26/72, 26/73, 26/74, 26/76, 26/81, 26/82, 26/84, 26/87, 26/88, 26/89, 26/90, 26/91, 26/92, 26/93, 26/94, 26/95, 26/96, 26/97, 26/100, 26/101, 26/102, 26/103, 26/104, 26/105, 26/108, 26/110, 26/111, 26/112, 26/113, 26/115, 26/116, 26/117, 26/118, 26/119, 29/5, 29/6, 30/3, 30/4, 33/2, 33/4, 33/5, 34/1, 35/2, 35/4, 38/2, 44/2, 45/2, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 45/11, 45/12, 46/2, 46/3, 46/7, 46/9, 46/10, 46/11, 46/13, 46/14, 46/15, 46/16, 47/5, 51/6, 51/8, 51/10, 53/4, 53/5, 53/11, 53/12, 53/13, 53/14, 57/3, 60/3, 60/4, 60/5, 60/8, 60/9, 60/12, 60/13, 60/15, 60/19, 60/22, 60/23, 60/24, 60/25, 60/26, 60/28, 60/29, 61/1, 61/2, 61/4, 61/5, 65/7, 65/8, 65/9, 66/2, 66/3, 66/6, 66/7, 66/8, 66/9, 66/10, 66/11, 66/15, 66/16, 66/17, 66/18, 93/2, 95/4, 95/8, 95/13, 95/14, 95/15, 138/2, 139/2 tlw., 144/1, 144/4, 148/1, 148/3, 150/1, 150/4, 151/3, 151/5, 154/3, 154/6, 157/4, 159/3, 160/1, 160/3, 160/4, 161/1, 162/1, 173/1 tlw., 174/1 tlw., 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 180/5, 180/6, 180/7, 180/8, 180/9, 180/10, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 180/15, 180/16, 180/17, 180/18, 180/19, 180/21, 180/22, 180/23, 180/25, 180/26, 247/27, 424/61, 463/61, 465/61.

Der Geltungsbereich F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ hat eine Größe von 105.117,0 m<sup>2</sup>.

- c) Der Teilbereich beziehungsweise das Plangebiet F16 B „Reichenbachweg / Villa Rehe“ umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstücke: 15/3, 15/4, 16/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 21/1, 25/2, 25/3, 25/4, 163/3, 163/4, 163/5, 165/1, 167/5, 167/6, 167/7, 220/18, 244/20, 244/21, 244/22, 245/18, 416/18, 416/19.

Der Geltungsbereich F16 B „Reichenbachweg / Villa Rehe“ hat eine Größe von 14.593,0 m<sup>2</sup>.

- d) Bestandteil des Beschlusses zur Aufstellung der unabhängigen Bebauungspläne für jeden der beiden Teilbereiche ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.
- 2) Die in der Anlage A befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Königstein im Taunus für den Teilbereich F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ beschlossen.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplanes F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“, Gemarkung Falkenstein, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, einschließlich der Begründung, wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB offengelegt.

### **Begründung:**

Ziel der des bisherigen Planaufstellungsverfahrens ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung und Sicherung der Siedlungsstruktur. Der Planaufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

### **Aufteilung in Planaufstellungsverfahren F16 A und F16 B**

In diesem Zuge stellte sich heraus, dass noch Unklarheiten hinsichtlich der freien Grundstücke im Norden des Plangebiets hinsichtlich ihrer zukünftigen Nutzung – auch seitens des Eigentümers und im Verhältnis zu den Nachbarn bestehen. Auch sieht sich die Bauleitplanung hinsichtlich des Themas Artenschutz für diesen Bereich mit besonderen Herausforderungen konfrontiert. Um die Planungsziele für die anderen, bereits bebauten Bereiche weiter und zielgerichtet umsetzen zu können, wird daher vorgeschlagen, das bisherigen Bebauungsplanverfahren F16 „Reichenbachweg“ gemäß der beigefügten Skizze in zwei selbstständige Planaufstellungsverfahren aufzuteilen.

- Der Bereich *F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“* umfasst die bereits mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Bereiche westlich des Reichenbachwegs bis zur Straße Am Ellerhang und einschließlich Eugen-Kogon-Weg. Ziel ist weiterhin die Sicherung der Bestandsbebauung.
- Der Bereich *F16 B „Reichenbachweg / Villa Rehe“* umfasst die derzeitige Freifläche westliche des Reichenbachwegs, die Villa Rehe und das ehemalige Hausmeistergebäude der Villa Rehe.

Die Sicherung der Bestandsbebauung im vorhandenen Wohngebiet kann somit unabhängig von den offenen Fragen um die Flächen der Villa Rehe und der unbebauten Grundstücke im Norden weiter vorangetrieben werden.

### **Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB – Teilbereich F16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, sodass von Umweltbericht und Umweltprüfung abgesehen werden kann. Die rechtlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen nach § 13 a Abs. 1 BauGB vor.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf den beiliegenden Entwurf, die Textfestsetzungen sowie auf die Begründung.

### **Planänderungen**

Es wurden entsprechend der eingegangenen Anregungen und Bedenken verschiedene Planänderungen vorgenommen. Der Gewässerrandstreifen wurde eindeutig auf einen Bereich 10,0 m parallel zur Bachparzelle festgesetzt. Die Nutzungen und Maßnahmen im Gewässerrandstreifen sowie zur Grünfläche wurden konkretisiert. Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, woraus sich weitere Regelungsbedarfe in dieser Hinsicht ergeben haben. Die wesentlichen bekannten Trassen der Leitungen der Stadtwerke Königstein wurden bauplanungsrechtlich berücksichtigt. Zudem gab es zu einzelnen Privaten Baugrundstücken Änderungen. Hier sind insbesondere die Anwesen Am Ellerhang 1, 3, 5, 7 und 11 sowie Reichenbachweg 17 a-d zu nennen. Flachdächer werden nun unter bestimmten Bedingungen zugelassen. Es gab zudem Änderungen in der Tabelle zur zulässigen Grundfläche GR. Für Details wird auf das beigefügte Dokument „Übersicht der wesentlichen Änderungen“ verwiesen.

### **Weiteres Verfahren**

Im nächsten Verfahrensschritt werden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit gegeben, ihre Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Als Anlage sind Verkleinerungen des Bebauungsplanes beigefügt.

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

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Jörg Pöschl  
Erster Stadtrat

**Anlagen**

- Aufteilungsplan der Teilbereiche
- Planzeichnung
- Textfestsetzung
- Begründung
- TÖB-Liste
- Anlage A
- Artenschutzgutachten GPM
- Änderungsnachweis