

Anlage

Bebauungsplan K 76
„Limburger Straße II“
der Stadt Königstein - Kernstadt

Abwägung

der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
abgegeben worden sind

Inhalt

I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die förmliche Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat stattgefunden vom
03.08.2020 bis 04.09.2020. In diesem Rahmen wurden 18 Stellungnahmen mit Anregungen
und Bedenken vorgebracht.

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat stattgefunden vom
03.08.2020 bis 04.09.2020. In diesem Rahmen wurden 44 Stellen beteiligt. Hiervon haben

9 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
15 keine Anregungen geäußert,
20 keine Stellungnahme abgegeben.

III. Anregungen der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB hat stattgefunden vom
03.08.2020 bis 04.09.2020. In diesem Rahmen wurden 6 Gemeinden beteiligt. Hiervon ha-
ben

0 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
1 keine Anregungen geäußert,
5 keine Stellungnahme abgegeben.

IV. Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Keine

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 1
Einsender: Bürger 1
Schreiben vom: 08.09.2020

Behandlung:

Die Beteiligungsfrist endete am 04.09.2020, die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ging erst am 08.09.2020 per Mail und somit verspätet nach Ablauf der Frist ein.

Der Stellungnehmer weist darauf hin, dass im ersten Teil des Entwurfs eine nichtzutreffende und irreführende Angabe enthalten sei. Unter Punkt 4.7 auf Seite 7 wird von einer „ehemaligen“ Apotheke in der Limburger Straße 1a gesprochen. Dies trifft aus Sicht des Stellungnehmers keinesfalls zu. An diesem Standort sei die Apotheke (seit 1951 „Alte Apotheke“) seit 1912/1913 ununterbrochen in Betrieb. Es wird daher um die richtige Angabe gebeten.

Die Bezeichnung ehemalige Apotheke stammt aus dem Denkmalverzeichnis des Landesamts für Denkmalpflege Hessen. Dort trägt das eingetragene Kulturdenkmal diese Bezeichnung (abrufbar über das digitalisierte Geoinformationssystem DenkXweb). Um eine Irreführung beim Eigentümer zu vermeiden wird das Wort „ehemalige“ aus der Begründung gestrichen. Dies hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Julia Arndt

Von: Christian Koch <christian.koch@pbkoch.de>
Gesendet: Dienstag, 8. September 2020 14:56
An: julia.arndt@pbkoch.de
Betreff: WG: K 76 "Limburger Straße II"

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 8. September 2020 14:10
An: tobias.altekrueger@koenigstein.de
Cc: info@pbkoch.de
Betreff: K 76 "Limburger Straße II"

Sehr geehrter Herr Altekrüger,
Sehr geehrter Herr Koch,

Im ersten Teil des Entwurfs des Bebauungsplans ist leider eine nicht zutreffende, irreführende Angabe enthalten:

Unter Punkt 4.7 (Planungsrechtliche Grundlagen / Denkmalschutz und Denkmalpflege) auf der Seite 7 wird von einer "ehemaligen" Apotheke in der Limburger Straße 1a gesprochen. Dies trifft keinesfalls zu. An diesem Standort ist die Apotheke (seit 1951 "Alte Apotheke") seit 1912/1913 ununterbrochen in Betrieb.

Ich bin verwundert, dass es zu dieser unzutreffenden Angabe gekommen ist.
Man hat doch sicher Ortsbegehungen vorgenommen?

Ich bitte daher bei der nächsten Entwurfsfassung bzw. der endgültigen Version
Um die richtige Angabe.

Mit Dank und freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Für meine Mutter [REDACTED] (Hausbesitzerin)

Von meinem Samsung Galaxy Smartphone gesendet.

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 2
Einsender: Bürger 2
Schreiben vom: 15.09.2020

Behandlung:

Der Stellungnehmer regt an einen von ihm in einer Skizze markierten Bereich ebenfalls bebaubar zu machen. In der Planung wird eine Verminderung der jetzt bestehenden Baufläche gesehen. Die Wegeparzelle zur Limburger Straße 18a wurde der Stadt unentgeltlich überlassen, damit auch die Andienung der Hinterleger ermöglicht werden kann. Daher bittet der Stellungnehmer darum seinem Anliegen nachzukommen.

Den Anregungen wird gefolgt und der Bebauungsplan für diesen Bereich entsprechend geändert.

Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)

Von: [Redacted]
Gesendet: Dienstag, 15. September 2020 10:36
An: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Bebauungsplan Limburger Str.18
Anlagen: ScannEingang20200915102849.pdf

Sehr geehrter Herr Prokasky,

beigefügt übersende ich Ihnen einen Plan, mit dem ich sie bitten würde, die Aufstellung des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, daß der schraffierten Teil auch bebaubar werden kann. Durch den Wegfall der linken Seite zum Haus 16 habe ich eine Verminderung meiner jetzig bestehenden Baufläche. Ich bitte dies entsprechend zu berücksichtigen. Wir haben seinerzeit die Wegeparzelle zu Limburgerstrasse 18 A der Stadt überlassen, unentgeltlich, damit auch die Andienung der Hinterleger ermöglicht werden kann.

Insofern bitten wir unserem Anliegen nach zu kommen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

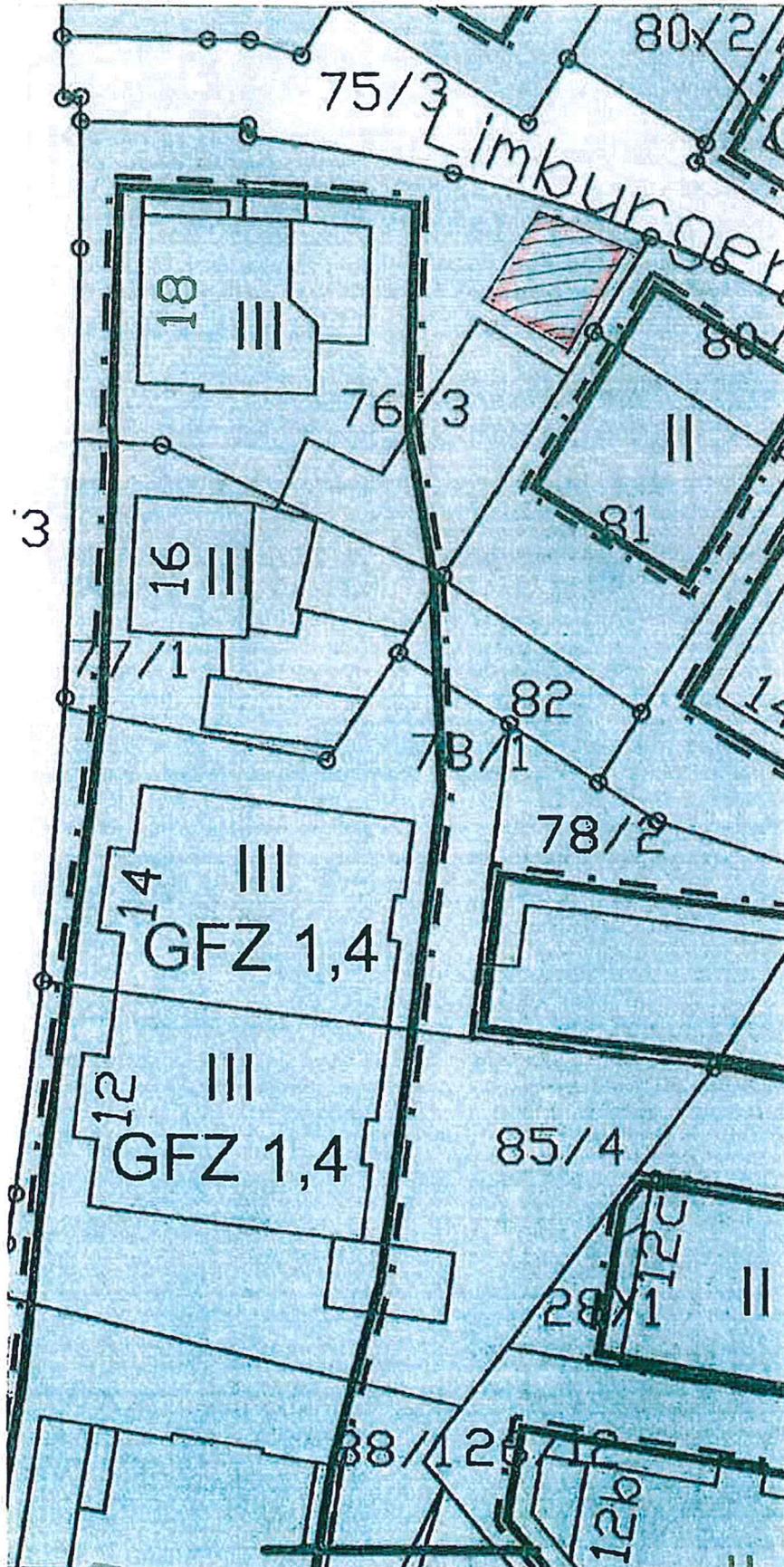
Der Inhalt dieser Mail ist streng vertraulich. Die E-Mail ist nur für den Adressat bestimmt. Sollten Sie die Mail Irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie uns zu benachrichtigen.

09:57

WhatsApp



koenigstein.de



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 3
Einsender: Bürger 3
Schreiben vom: 04.09.2020

Behandlung:

Der Stellungnehmer erklärt, dass er Miteigentümer des Hauses Limburger Straße 28 ist und auch im Namen der Eigentümerfamilie eine umfangreiche Äußerung abgeben wollte. Der Stellungnehmer will ein so ausführliches Schreiben verfassen, so dass es nicht möglich ist dieses fristgerecht abzugeben. Das gesamte Prozedere der Stadt Königstein wird für illegitim, wenn nicht gar für illegal gehalten und daher schon allein aus technischen Gründen eine Fristverlängerung in Anspruch genommen.

Weiter wird ausgeführt, dass die am 30. Juli erschiene Bekanntmachung verspricht sämtliche Unterlagen im Internet auszulegen. Nach Sicht des Stellungnehmers trifft dies nicht zu, da der alte Bebauungsplan auf der Webseite der Stadt Königstein nur als nicht lesbares PDF vorlag. Der Stellungnehmer musste sich ein lesbares PDF bei der Stadt anfordern. Nach Meinung des Stellungnehmers verschiebt sich die Frist um die Zeit bis der alte Bebauungsplan vorlag. Der Stellungnehmer errechnet sich daher seine Bemerkungen bis zum 12.09.2020 abgeben zu können und merkt außerdem an, dass die Fristen eine Unverschämtheit sein und er als betroffener Bürger hiermit keine Anerkennung des Verfahrens und der Fristen gibt.

Die Stadt Königstein muss grundsätzlich keine Fristverlängerung gewähren. Das Verfahren wurde nach den gesetzlichen Vorgaben des § 3 (2) BauGB geführt. Demnach ist für die Beteiligung der Öffentlichkeit eine Frist von mindestens 30 Tagen vorgegeben. Diese wurde eingehalten und auch nachkommende Stellungnahmen noch berücksichtigt. Der Stellungnehmer hat allerdings auch lange nach dem von ihm errechneten Datum vom 12.09.2020 keine Stellungnahme abgegeben. Eine weitere Fristverlängerung kann nicht gewährt werden, da zur Zeit der Erstellung der Abwägung schon weitere drei Wochen vergangen sind und immer noch keine Stellungnahme vorliegt.

Es wurde auch ordentlich bekanntgemacht. Mit dem Hinweis, dass sämtliche Unterlagen in das Internet eingestellt sind, sind vordringlich die Unterlagen der vorliegenden Planung im laufenden Verfahren gemeint. Diese waren gemäß den Fristen abrufbar. Auf der Homepage der Stadt Königstein sind außerdem alle rechtskräftigen Bebauungspläne abrufbar. Dass der Stellungnehmer nicht auf den alten Bebauungsplan zugreifen konnte, lag nicht in der Verantwortung der Stadt, da alle Dateien im PDF-Format zur Verfügung stehen und daher als einfach abrufbar gelten. Wenn dem Stellungnehmer die einfachsten technischen Mittel nicht zur Verfügung stehen, existiert immer noch die Möglichkeit einer analogen Einsichtnahme im Rathaus.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Montag, 7. September 2020 08:03
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus); Hildmann, Tanja (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG: Widerspruch, Fristverlängerung, BPlan K 76

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sonja Kupfer
Fachbereich IV
Fachdienst Planung/Umwelt

Stadtverwaltung Königstein im Taunus Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus
Telefon +49 6174 202220
Telefax +49 6174 202278
sonja.kupfer@koenigstein.de
www.koenigstein.de
www.heilklima.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 4. September 2020 20:38
An: Stadt Koenigstein im Taunus; Kupfer, Sonja (Koenigstein im Taunus)
Cc: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Betreff: Widerspruch, Fristverlängerung, BPlan K 76

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Miteigentümer des Hauses Limburger Straße 28 und wollte mich eigentlich noch heute - auch im Namen der der Eigentümerfamilie - umfangreich zu diesem Thema geäußert haben.

Leider wird das Schreiben mit Fragen und Bemerkungen (sowie zu dem schon jetzt ausdrücklich formulierten Widerspruch) ein wenig länger werden, so daß ich es heute nicht mehr fertigstellen kann und es zu einem späteren Zeitpunkt senden muß.

Da ich das gesamte Prozedere der Stadt Königstein für mindestens illegitim - wenn nicht gar für illegal - halte, nehme ich für mich auch eine Fristverlängerung in Anspruch. Schon alleine aus technischen Gründen.

Denn die am 30. Juli im Amtsblatt veröffentlichte „Ankündigung“ verspricht „sämtliche Unterlagen im Internet“.

Was schlicht nicht stimmt.

Denn der alte Bebauungsplan lag nur als nicht lesbares PDF auf der Webseite der Stadt Königstein vor.

Ich mußte ein lesbares PDF erst einmal bei Herrn Prokasky per Email anfordern, das mir dann am 24.08.20 zuging.

Nach meiner Rechnung verschiebt sich die Frist damit; fängt erst am 24.08.20 an und verschiebt sich somit (von 04.08. bis 24.08. gerechnet) um mindestens 20 Tage auf den 12.09.20. (Und eigentlich beginnt sie erst, wenn ein lesbares PDF auf der Seite der Stadt Königstein zum Herunterladen bereit steht. Den Nachweis möchten Sie bitte gerichtssicher führen, sobald er Ihnen vorliegt. Per Email an die Absendeadresse dieser Mail, denn die Frist läuft für mich erst ab dieser Bestätigung,)

Und diese Fristen sind ja an sich schon eine Unverschämtheit! Daher von meiner Seite als betroffener Bürger keine Anerkennung des Verfahrens und der Fristen per se.

Bis zum 12.09.20 werde ich freundlicherweise versuchen, ein umfangreicheres Schreiben mit Fragen sowie Bemerkungen und Beobachtungen zum status quo erstellen.

Mit freundlichen Grüßen



PS

Meine Fragen werde ich nach dem Informationsfreiheitsgesetz stellen - zudem werde ich mehrere NGOs involvieren, die im Bereich Strategische Prozeßführung aktiv sind. Sowohl zu den Themen Informationsfreiheitsgesetz als auch demokratische Bürgerbeteiligung. Und da die Stadt Königstein ja tatsächlich deutschlandweit bekannt ist, könnte es diese NGOs neben den Sachfragen auch PR-technisch Interessieren.

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 4
Einsender: Bürger 4
Schreiben vom: 28.08.2020

Behandlung:

Der Stellungnehmer hat im Auftrag der Eigentümer des Flurstücks 100/4 dieses mehrfach zu verschiedenen Zeiten in Augenschein genommen und widerspricht daher der vorliegenden Planung ausfolgenden Gründen: Seltene, gefährdete und streng geschützte Arten sind vorhanden, dazu werden Fotos hinzugefügt. Das Biotop weist ein breit gefächertes floristisches wie faunistisches Artenspektrum auf. Die Verkehrserschließung der geplanten Bebauung 100/5 ist für die Flurstücke 100/4 und 100/7 über 100/6 unzumutbar und nicht ausreichend für die Feuerwehr.

Im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass u.a. die Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad, in deren Bereich sich auch das genannte Flurstück 100/4 befindet, wichtige Trittsteine für die Tier- und Pflanzenwelt darstellen. Insbesondere die alten Baumbestände werden als potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Höhlenbrüter eingestuft. Die Ausführungen des Stellungnehmers werden daher nicht angezweifelt.

Die für den Brandschutz zuständigen Behörden wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und haben die bis dahin geplante Erschließung nicht bemängelt.

Den Anregungen wird dennoch gefolgt und die neuen Baufenster in diesem Bereich entfernt.

Für den Stellungnehmer ist es außerdem unvorstellbar wie die Planunterlagen entstanden sind, da vom Eigentümer keine Begehungen im Juni 2019 beobachtet wurden. Es wird gefragt wie sich Zugang verschafft wurde und wie lange man für eine sichere Erfassung tätig war. Nach Meinung des Stellungnehmers ist in Königstein ein zunehmender Trend zur Bebauungsverdichtung ohne Rücksicht auf die Umwelt festzustellen.

Es wird versichert, dass die erwähnten Begehungen im Juni 2019 stattgefunden haben und ausreichend für eine sichere Erfassung waren. Zu privaten Gelände wurde sich kein Zugang verschafft. Für nicht einsehbare Bereiche wurden andere Mittel zur Erfassung verwendet wie z.B. der Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt (UVF 2000) und der Bodenvierer Hessen. Zur Planung wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag erstellt, in dem die Belange der Umwelt berücksichtigt werden. Es kann daher nicht von einem rücksichtslosen Umgang mit der Umwelt gesprochen werden. Zudem führt eine Nachverdichtung in bereits stark bebauten Innenbereichen dazu, dass unberührte Flächen im Außenbereich geschützt werden, indem sie nicht für neue Planungen herangezogen werden.

Für das Grundstück wird jedoch kein Baufenster mehr vorgesehen.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Stadtverwaltung Königstein
Fachdienst Planen/Umwelt
Herrn Kai Prokasky
Burgweg 5

Stadt Königstein im Taunus
Eg. 01. Sep. 2020
Amt

Handwritten notes and signature: 01.09.2020, S.B., 12n

61462 Königstein im Taunus

28.8.2020 PI/AI

Betr.: Umwelt und Erschließung der Flurstücke 100/5 und 100/6

Sehr geehrter Herr Prokasky –

Auf Ersuchen der Eigentümer des Flurstücks 100/4, Familie [Redacted], habe ich mehrfach obige Flurstücke zu verschiedensten Zeiten in Augenschein genommen. Aufgrund meiner Beobachtungen ist dem Exposé des Planungsbüros nachdrücklich zu widersprechen:

- Seltene , gefährdete oder streng geschützte Arten sind vorhanden (siehe auch die Fotos von Familie [Redacted]).
- Das Biotop weist ein breit gefächertes floristisches wie faunistisches Artenspektrum auf (siehe Schreiben der Familie vom 24.8.2020).
- Die Verkehrserschließung der geplanten Bebauung 100/5 ist für die Flurstücke 100/4 und 100/7 über 100/6 unzumutbar und nicht ausreichend für die Feuerwehr.

Es ist unverständlich, wie vorgenanntes Exposé verfaßt werden kann, wenn gemäß dem Schreiben vom 24.8.2020 der Familie [Redacted] keine Begehungen im Juni 2019 beobachtet werden konnten. Wie haben sich die Inspektoren Zugang verschafft? Wie lange waren sie für eine sichere Erfassung tätig? Leider ist in Königstein zur Zeit ein zunehmender Trend zur Bebauungsverdichtung festzustellen, bei der die Flächen zubetoniert und zugestampft werden ohne Rücksicht auf die Umwelt (siehe Schneidhainer Straße 35).

Für eine angemessene Bearbeitung der Umstände wäre ich Ihnen verbunden.

Mit freundlichem Gruß

[Redacted signature]

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 5
Einsender: Bürger 5
Schreiben vom: 24.08.2020

Behandlung:

Der Stellungnehmer hat beabsichtigt, sein Wohnhaus in der Georg-Pingler-Straße zu vergrößern. Dazu können weitere Unterlagen vom beauftragten Architekten zur Verfügung gestellt werden. Zu Beginn seiner Planung existierte kein Bebauungsplan, so dass auf Grundlage der städtebaulichen Einfügung gemäß § 34 BauGB Konzepte entwickelt wurden. Geplant ist zwecks Wohnraumerweiterung das Gartengeschoss mit einem eingeschossigen Anbau zu erweitern. Da das entwickelte Konzept nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan vereinbar ist, wird darum gebeten folgende Punkte zu berücksichtigen:

Der geplante Anbau soll unmittelbar an den Bestand anschließen. Im Bebauungsplan ist laut Stellungnehmer ein Spielraum zwischen Bestandsbebauung und Baufenster zu erkennen. Es wird angeregt die neue Baufensterlinie an den Bestand zu versetzen, so dass eine Wohnraumerweiterung möglich ist.

Das neue Baufenster für einen eingeschossigen Anbau grenzt direkt an den Bestand und das dort gelegene Baufenster an. Es ist daher möglich einen eingeschossigen Anbau direkt an das Bestandsgebäude heran zu bauen. Die zwei aneinander angrenzenden Baufenster zielen darauf ab, dass der Bestand innerhalb seines Baufenster zweigeschossig erweitern werden kann, um z.B. Änderungen an der Fassade zu ermöglichen. Für eine Nachverdichtung ist jedoch nur ein eingeschossiger Bau vorgesehen, daher das zweite Baufenster. Natürlich ist ein eingeschossiger Anbau über beide Baufenster möglich.

Die geplante Erweiterung ist breiter als das Bestandsgebäude. Der konstruktiv notwendige Anschluss der neuen Außenwand im Nord-Osten wird in Verlängerung der Bestandswand weitergeführt, um im Grundriss einen rechteckigen Raum zu erhalten, so dass im Innenraum kein Versatz entsteht. Dadurch wird die neue Baufensterlinie geringfügig überschritten.

Das neue Baufenster macht bezüglich der Breite keine Vorgaben, da es flächig an das Baufenster des Bestandes anschließt. Es wird daher keine Notwendigkeit gesehen, die Baugrenze zu überschreiten.

Im Süd-Westen ist der Anbau grenzständig geplant. Durch den Bestand und die steile Hanglage entsteht im rückwärtigen Bereich ein Innenhof. Um eine angemessene Proportionierung zwischen dem hiesigen Zimmer und dem Außenraum zu erhalten, schmiegt sich der Anbau in diesen Bereich um die Ecke des Bestandes. Würde der Raum nach vorne rücken, könnte der Bestandsbaum nicht erhalten werden. Dadurch überschreitet der Anbau hier die Baugrenze um ca. 4 m. Wenn dazu eine Regelung im Bebauungsplan mit aufgenommen werden könnte, könnte der Entwurfsgedanke und der Bestandsbaum erhalten bleiben.

Für den Erweiterungsbau würde der Stellungnehmer begrüßen, wenn die Baugrenzen hier etwas Spielraum frei geben.

Die Einwände können nicht nachvollzogen werden. Das Bestandsgebäude der Stellungnehmer befindet sich in einem entlang der Straße durchgängig verlaufenden Baufenster. Durch die Baugrenze ist somit lediglich der Abstand zur Straße, der für den Anbau nicht entscheidend ist, vorgegeben. Für den Anbau sind die nach HBO vorgegebenen Abstandsflächen zu beachten. Eine Überschreitung der Baugrenze um 4 m wird hier nicht gesehen und ist auch auf den mitgelieferten Plänen nicht ersichtlich.

Ein Teil des geplanten Anbaus ist ca. 7,50 m tief. Dieser scheint die neue Baugrenze geringfügig (ca. 70 cm) zu überschreiten. Ggf. könnte im Bebauungsplan eine Information mitaufgenommen werden, welche Tiefe die neu

ausgewiesene Fläche hat. Für den Entwurf des Stellungnehmers wäre ein Streifen von 8 m wünschenswert.

Eine Bemaßung des neuen Baufensters wird ergänzt. Die Tiefe des neuen Baufensters lag bei 5 m und wird auf 6 m erweitert, so dass für den geplanten Anbau, der direkt an den Bestand anschließt, nun eine Tiefe von 8 m möglich ist. Den Anregungen wurde damit gefolgt.

Der Stellungnehmer sieht eine Regelung zur Geschossigkeit erforderlich, da durch einen Anbau das Untergeschoss des derzeit zweigeschossigen Hauses ebenfalls zum Vollgeschoss werden würde und somit die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden könnten.

Den Anregungen wird gefolgt und eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die unter Einhaltung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachform für den Anbau eine Dreigeschossigkeit erlaubt, sobald der Anbau für das Kellergeschoss ein Vollgeschoss auslöst.

Im Zuge des Umbaus würde die Terrasse im Erdgeschoss entfallen und durch den Anbau in der Gartenebene ersetzt werden. Dabei müsste hier ein Flachdach zulässig sein, so dass die Dachfläche des Anbaus genutzt werden kann. Der Anbau sei zudem durch die Topographie des Geländes von der Straße aus nicht sichtbar, so dass ein sensibler Umgang mit dem Thema Nachverdichtung stattfindet.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Flachdächer sind weiterhin nicht zulässig. Dächer von Neubauten, die als Terrasse genutzt werden, zählen nicht als Flachdach und sind zulässig.

Der Stellungnehmer berichtet von einem Neubau in der Limburger Straße 8c mit Flachdach und Staffelgeschoss, was im Bebauungsplan ausgeschlossen wird. Es wäre daher zu überlegen, ob die Nachbarbebauung bei einem Neubau ebenfalls unter diesen Voraussetzungen planen darf.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.



Betreff
 Bebauungsplan K76 „Limburger Straße II“ Georg-Pingler-Straße 21, Königstein

STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen in der Georg-Pingler-Straße 21 in Königstein. Das Einfamilienhaus wird mit den derzeit zur Verfügung stehenden Flächen unserer 6-köpfigen Familie und Hund sowie meinem im Haus integrierten Büro nicht mehr gerecht, so dass wir ein Architekturbüro beauftragt haben, eine Wohnraumerweiterung zu prüfen. Bei Beginn der Planung existierte kein Bebauungsplan, so dass wir auf Grundlage der städtebaulichen Einfügung, gemäß §34 BauGB Konzepte entwickelt haben.

Baubeschreibung

Unser Grundstück in der Georg-Pingler-Straße 21 fällt vom öffentlichen Straßenraum zum Garten steil ab. Das Gebäude ist zweigeschossig und besteht aus einem Untergeschoss mit Zugang zum Garten, einem Erdgeschoss von dem das Wohnhaus betreten wird, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss.

Unser Entwurf sieht vor, das Gartengeschoss zwecks Wohnraumerweiterung umzubauen. Eine pavillonartige Struktur dockt an das Bestandsgebäude an und ist vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar, so dass die Nachverdichtung für uns räumlich spürbar wird, jedoch sensibel mit dem Stadtbild umgeht. Durch den geplanten eingeschossigen Anbau werden weiterhin die Nachbargrundstücke nicht ungünstig beeinträchtigt. Weiterhin integriert der Entwurfsgedanke den Baubestand des Grundstücks.

Stadt Königstein - Bebauungsplan K76 „Limburger Straße II“

In Rücksprache mit Frau Kupfer und Herrn Prokasky vom Stadtplanungsamt Königstein wurden die Entwurfsgedanken befürwortet. Bei Erörterung des Planungsstandes wurden wir darauf hingewiesen, dass mittlerweile unser Grundstück durch einen Bebauungsplan geregelt werden soll und somit eine Veränderungssperre vorliegt. Die aktuelle Offenlage des zwischenzeitlich erarbeiteten Bebauungsplans K76 „Limburger Straße II“ Georg-Pingler-Straße 21 wurde gemeinsam mit unserem Architekturbüro hinsichtlich unseres Entwurfs verglichen.

Hierbei haben wir festgestellt, dass einige Positionen nicht mit den Entwurfsgedanken vereinbar sind, so dass wir Sie bitten möchten, die nachfolgend aufgeführten Punkte zu prüfen und in den Entwurf des Bebauungsplanes zu ergänzen/verändern:

1) Erweiterung des Baufensters

Der geplante Anbau schließt unmittelbar an das Bestandsgebäude an. Im Bebauungsplan ist ein Spielraum zwischen der Bestandsbebauung und dem Baufenster zu erkennen. Sofern es sich hier nicht um eine Darstellung handelt, wäre die neue Baufensterlinie mindestens an den Bestand zu versetzen, dass eine Wohnraumerweiterung möglich ist.

Die geplante Erweiterung ist breiter als das Bestandsgebäude. Der konstruktiv notwendige Anschluss der neuen Außenwand im Nord-Osten wird in Verlängerung der Bestandwand weitergeführt. Um im Grundriss einen rechteckigen Raum zu erhalten, so dass im Innenraum kein Versatz entsteht. Dadurch wird die neue Baufensterlinie geringfügig überschritten.

Im Süd-Westen ist der Anbau grenzständig geplant. Durch den Bestand und die steile Hanglage entsteht im rückwärtigen Bereich ein Innenhof. Um eine angemessene Proportionierung zwischen dem hiesigen Zimmer und dem Außenraum zu erhalten, schmiegt sich der Anbau in diesen Bereich um die Ecke des Bestandes. Würde der Raum nach vorne rücken, könnte der Bestandsbaum nicht erhalten werden. Dadurch überschreitet der Anbau

hier die Baugrenze um ca. 4m. Wenn dazu eine Regelung im Bebauungsplan mit aufgenommen werden könnte, könnte der Entwurfsgedanke und der Bestandsbaum erhalten bleiben.
Die Baugrenzen, wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans erläutert, mit etwas Spielraum um die bestehenden Gebäude zu setzen, würden wir gerne auch für unseren Erweiterungsbau nutzen dürfen.

Ein Teil des geplanten Anbaus ist ca. 7,50 m tief. Dieser scheint die neue Baugrenze geringfügig (ca. 70 cm) zu überschreiten. Ggf. könnte im Bebauungsplan eine Information mitaufgenommen werden, welche Tiefe die neu ausgewiesene Fläche hat. Für unseren Entwurf wäre ein Streifen von 8 m wünschenswert.

2) Geschossigkeit

Der Bebauungsplan im Bereich der Georg-Pingler-Straße sieht vor, dass im Garten ein eingeschossiger Anbau realisiert werden kann. Unser Wohnhaus in der Georg-Pingler-Straße 21 ist derzeit zweigeschossig. Durch die Wohnraumerweiterung würde das Untergeschoss mit Zugang zum Garten zum Vollgeschoss werden und damit die Textlichen Festsetzungen des Entwurfs K76 nicht einhalten. Dieses beträfe sicherlich auch andere Wohnhäuser in der Straße. Eine Regelung in diesem Bereich erscheint uns erforderlich.

Dachform, Dachneigung, Staffelgeschoss

Im Bestand befindet sich derzeit eine nachträglich angebaute Terrasse im Erdgeschoss. Im Zuge des Umbaus würde diese weggenommen. Der eingeschossige Anbau in der Gartenebene würde die wegfallende Terrasse im EG ersetzen. Dieses bedingt jedoch, dass in dem Bereich ein Flachdach zulässig ist, so dass die Dachfläche des Anbaus genutzt werden kann.

Unser geplanter Anbau befindet sich in der Gartenebene und ist durch die vorgegebene steile Topografie des Grundstücks kaum von der Georg-Pingler-Straße wahrnehmbar und würde die prägende Körnung der Gebäudevolumen zur Straße wahren. Durch den konzeptionellen Ansatz eines „Pavillons“ wird eine gewünschte aber im Umgang eine sensible Nachverdichtung erreicht.

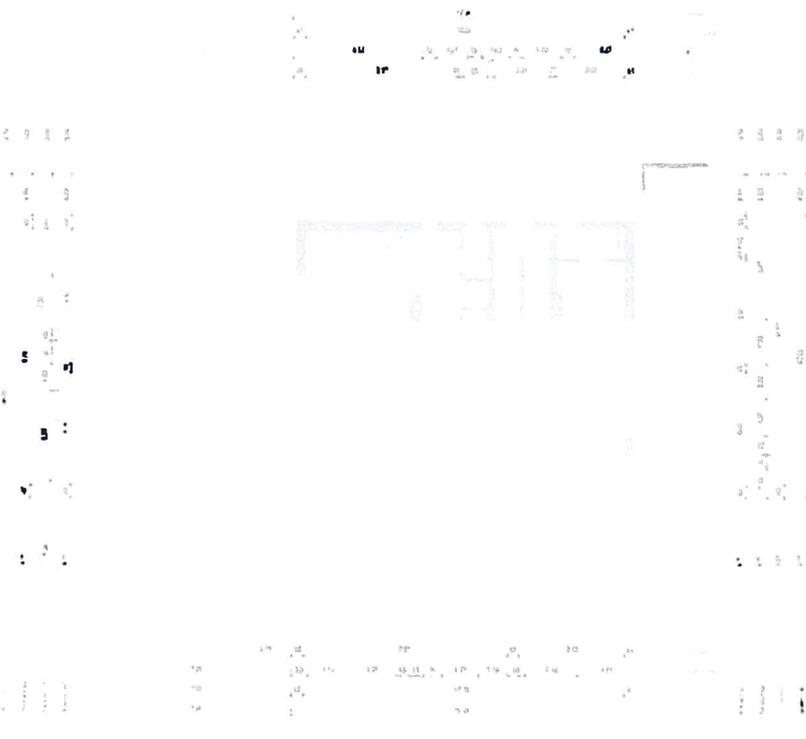
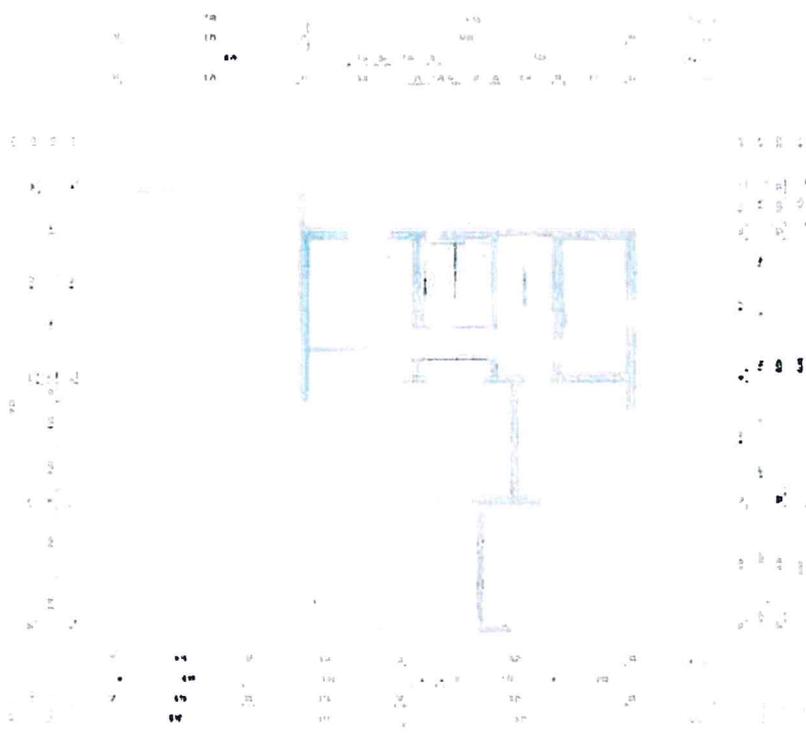
Am Ende der Georg-Pingler-Straße (Limburger Straße 8c) wird ein neues Wohnhaus mit Flachdach und Staffelgeschoss errichtet, was im Entwurf des Bebauungsplans ausgeschlossen wird. Ob die Nachbarbebauung im Falle eines Neubaus ebenfalls ein Flachdach mit Staffelgeschoss planen darf, wäre hier zu überlegen.

Wir möchten auf diesem Weg anregen, den Entwurf zum Bebauungsplan K76 „Limburger Straße II“ hinsichtlich unserer Belange zu ergänzen. Gerne stellt Ihnen unsere [REDACTED] von Architekturbüro [REDACTED] weitere Planunterlagen oder Modelle zur Verfügung.

Für eine Information über den Änderungsstand bedanken wir uns recht herzlich und verbleiben mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Königstein, den 24.08.2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Scale: 1:100
 Date: 10/10/2023
 Drawn by: [Name]
 Checked by: [Name]



Handwritten signature or mark in blue ink.

0.00 m
1.00 m
2.00 m
3.00 m
ANSICHT WEST



0.00 m
1.00 m
2.00 m
3.00 m
ANSICHT SÜD



Name: ...
Matrik: ...
Platz: ...
Datum: ...
Blatt: ...
Skala: ...



Platz: ...
Massefotografie - ANSATZ 5.3

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 6
Einsender: Bürger 6
Schreiben vom: 01.09.2020

Behandlung:

Der Stellungnehmer bittet um eine Anpassung des Baufensters in der Limburger Straße 18, wie einer angefügten Skizze zu entnehmen ist. Es handelt sich dabei um ein Garagen-Wohngebäude. Es wird darum gebeten das Baufenster in Größe des Hauses oder komplett mit dem Vorplatz zu erweitern.

Den Anregungen wird gefolgt und das Baufenster entsprechend angepasst.

Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)

Von: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Gesendet: Mittwoch, 2. September 2020 07:36
An: Wentzell, Melanie (Koenigstein im Taunus)
Betreff: WG [REDACTED] Erweiterung Baufenster: Limburger Str. 18 Hinterhaus
Anlagen: image.pdf

Bitte in den Ordner K 76 Offenlage hängen, vielen Dank :)

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 1. September 2020 18:44
An: Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)
Betreff: [REDACTED] Erweiterung Baufenster: Limburger Str. 18 Hinterhaus

Sehr geehrter Herr Prokasky,

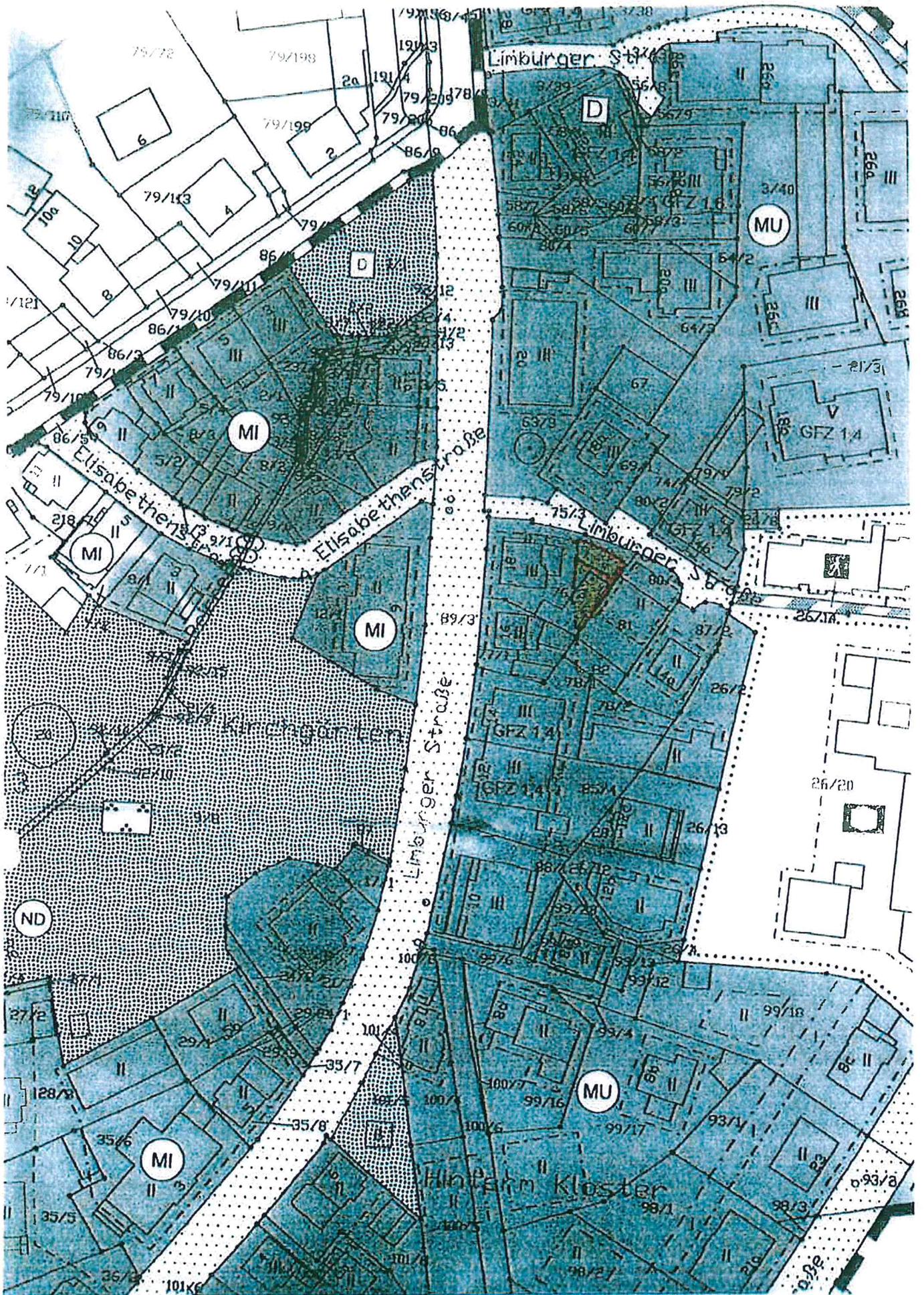
Wie am Freitag in Ihrem Büro besprochen, bitte ich Sie um Anpassung des Baufensters in der Limburger Str. 18.

Es handelt sich um ein Garagen-Wohngebäude, wie in dem anhängenden Plan von mir eingezeichnet. Bitte passen Sie die Erweiterung des Baufensters nach Ihren Möglichkeiten in Größe des Hauses oder komplett mit dem Vorplatz an.

Ich bedanke mich im Voraus und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 7
Einsender: Bürger 7
Schreiben vom: 03.09.2020

Behandlung:

Die Stellungnehmerin merkt an, dass die Verdichtung des Plangebietes in den letzten Jahren politisch abgelehnt wurde und fragt daher, welche Argumente nun zu dieser Entscheidung geführt haben. Es wird eine nachhaltige Veränderung des Charakters und Wohnwertes eines Stadtviertels gesehen.

Die Argumente für die im Bebauungsplan angestrebte Nachverdichtung werden in der Begründung zum Bebauungsplan geliefert und sind dort nachzulesen.

Vordringlich sichert der Bebauungsplan den bereits vorhandenen Bestand. Es werden wenige komplett neue Baufenster ausgewiesen und entlang der Georg-Pingler-Straße ein eingeschossiger Anbau ermöglicht. Durch die eng gefassten Baufenster kann die Planung als eine gesunde und vor allem für den Innenstadtbereich verträgliche Nachverdichtung bezeichnet werden. Bei einem so geringen Ausmaß an Nachverdichtung kann keinesfalls von einer Veränderung des Charakters oder gar Wohnwertes eines Stadtviertels gesprochen werden. Zumal die neuen Baufenster nur die Möglichkeit zur Bebauung bieten, eine Umsetzung ist nicht zwingend.

Zudem werden einige der geplanten neuen Baufenster wieder entfernt.

Die Stellungnehmerin regt an, dass in Zeiten der Pandemie und der nicht einschätzbaren zukünftigen Entwicklung vorrangig andere Ziele stehen müssten. Gefragt seien Lösungen für die Unterstützung des ortsansässigen Einzelhandels, die Erhaltung des Kurbades, die Gestaltung der Stadtmitte, die allseits bekannte Verkehrsproblematik und vieles mehr.

Für viele Bereiche bietet die vorliegende Planung Lösungen, so zum Beispiel auch zur geforderten Gestaltung der Stadtmitte. Durch die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes können zukünftige Entwicklungen besser gesteuert werden. Für viele genannte Bereiche ist der Bebauungsplan jedoch nicht das richtige Lösungsmittel.

Die Stellungnehmerin betont die Wichtigkeit von Grünflächen in Innenstadtlagen und mutmaßt, dass dies im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde. Außerdem wird das zur Bebauung ausgewiesene Areal von ihr als „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ bezeichnet und wäre damit zu erhalten um den besonderen Kurstadtcharme des Stadtgebietes zu erhalten.

Die Bedeutung von Grünflächen wurde im Bebauungsplan ausgiebig durch die festgesetzten Grünflächen, die besonders westlich der Limburger Straße große Flächen einnehmen, gewürdigt. Der Bebauungsplan sorgt per Festsetzung für die Erhaltung dieser Parkanlagen und fördert somit genau das von der Stellungnehmerin geforderte.

Zur weiteren Durchgrünung des gesamten Gebietes wird mit geringen Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 sowie den individuellen und möglichst eng gefassten Baufenstern beigetragen. Nur weil ein Großteil der Flächen im Bebauungsplan als braun dargestellt ist, heißt das nicht, dass hier nicht ausreichend Grünflächen vorhanden sind. Dies wird durch die GRZ geregelt. Dazu empfiehlt sich auch ein Blick in Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (B) 1.), die umfassende Vorgaben trifft.

Der Begriff „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ stammt im Übrigen aus der Regionalplanung. Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor. Um welche Flächen es sich aus regionalplanerischer Sicht handelt, ist im Kapitel 4.1 der Begründung nachzulesen.