

Drucksachenummer 247/2021

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		30.08.2021
BUA		08.09.2021
StVerVers		16.09.2021

Betreff:

**Bebauungsplan K73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – 1. Änderung
hier: erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) 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 beschlossen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes K73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – 1. Änderung, Gemarkung Königstein, 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:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im vereinfachten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K73 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2020 beschlossen. Die erste Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2020 beschlossen und in der Zeit vom 01.03.2021 bis 06.04.2021 durchgeführt.

Der Bebauungsplan K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ ist am 19.07.2017 in Kraft getreten. Grundlage für die Planerstellung war die seinerzeit vorhandene Katastergrundlage. Auf dieser Basis wurden insbesondere die überbaubaren Flächen festgesetzt, welche sich am vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet orientierten.

Im Zuge eines Bauvorhabens wurde nun festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen Katasterdaten in Teilen nicht korrekt erfasst wurden. Die Häuser westlich der Friedrich-Bender-Straße stehen etwa 1,0 m weiter westlich, als sie im Kataster eingemessen wurden. Vorbauten im Obergeschoss wurden nicht erfasst. Dies hat zur Folge, dass größere Teile der Gebäude auf der Gartenseite um etwa diesen Betrag über das festgesetzte Baufenster hinaus stehen. Bauliche Maßnahmen, wie Umbauten, sind für diese Teile der Gebäude aus der Sicht der Bauaufsicht nicht möglich. Diesbezügliche generelle Befreiungen werden durch die Bauaufsicht im Hochtaunuskreis abgelehnt. Um den Bauherren Umbauarbeiten auf der Gartenseite der Gebäude zu ermöglichen, wird nun eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes K73 vorgenommen.

Es ist vorgesehen, die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, 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 neue Festsetzungen zur Festsetzung der Gebäudehöhe getroffen. Das Wort „Kanaldeckel“ wird durch „Höhenbezugspunkt“ ersetzt. Aufgrund des teilweise unterirdischen Aneinandergrenzens der Gebäude wurde eine abweichende Bauweise definiert. Im Bereich des Anwesens Schwarzer Weg 8 wurde eine Festsetzung zur Vorbereitung der Trassensicherung getroffen. Die Textfestsetzungen wurden um ökologische Belange erweitert. Die Begründung wurde um angepasste bestehende Abschnitte aus dem ursprünglichen Bebauungsplan K73 ergänzt. Für Einzelheiten verweisen wir auf das Dokument zur Übersicht über die relevanten Änderungen. Zudem wurden geänderte Abschnitte in den Textdokumenten gelb markiert.

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 beigelegt.

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

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

Anlagen

- Anlage A
- Planverkleinerung des Bebauungsplanentwurfs
- Textfestsetzungen
- Begründung
- Übersicht über die relevanten Änderungen