

Drucksachenummer 143/2023

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		10.07.2023
OB Mammolshain		09.10.2023
BUA		11.10.2023
StVerVers		19.10.2023

Betreff:

**Bebauungsplan M 11.1 „Am Wacholderberg“ 1. Änderung, Mammolshain
hier: Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans M 11.1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Dem Antrag der Antragsteller wird stattgegeben und die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes M 11.1 „Am Wacholderberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung M 11.1 „Am Wacholderberg“ 1.Änderung.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstücke 39/37, 39/38, 39/44 und 39/53

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.300 m²

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens tragen vollumfänglich die Antragsteller.

Begründung:

Die Eigentümer der Grundstücke, Herr Hartmut Doublie und Herr Norbert Doublie, planen die Neustrukturierung der bestehenden Grundstücke. Hierzu sind die Brüder an die Verwaltung herantreten um die Möglichkeit einer Befreiung des bestehenden Bebauungsplanes zu erfahren. Da es sich bei der Planung um eine Verschiebung der Zufahrt an die Grundstücksgrenze handelt mit einer Durchfahrung des zum Erhalt festgesetzten Grünstreifens an der Straße im Norden und einer weiteren Durchfahrung des zum Erhalt festgesetzten Grünstreifens in der Mitte wäre dies erforderlich.

Bei einem Ortstermin wurde festgestellt, dass der Wunsch der Antragsteller zur Klärung der Zufahrtssituation – das unterliegende Grundstück (39/54) hat keine eigene Zufahrt.

Der Eigentümer fährt über das Grundstück 39/53 (Haus Nr. 13) und 39/38 (Haus Nr. 13b) an eben jenem Haus 13b runter um dann auf dem Grundstück 39/54 wieder zu Haus 13a zu fahren – nachvollziehbar ist, dass die zum Erhalt festgesetzten Grünstreifen kein großes Problem darstellen, dass aber insgesamt drei kleinere, zwei größere und eine zum Erhalt festgesetzte, aber leider abgängige Edelkastanie gefällt werden müssten. Die vom bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Zufahrt ist topographisch sehr schwierig umzusetzen. Für die zu fallenden Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen festzusetzen. Zur besseren Übersicht wurde die Vorplanung der Anlage beigelegt. Die versiegelte Fläche erhöht sich durch die Planung nicht.

Die Antragsteller sind darauf hin zur Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises um auch hier die Planung vorzustellen. Hier erhielten sie die Antwort, dass die Planung nicht genehmigungsfähig sei und dass die Stadt Königstein den Bebauungsplan ändern müsste, wenn die Planung realisiert werden solle.

Der Bebauungsplan M 11 „Am Wacholderberg“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 15.07.2009 rechtskräftig.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes, würden die betroffenen Flächen zum Erhalt erneut bewertet und nach Möglichkeit nachgepflanzt. Auch die Bäume und die mittlerweile standardmäßigen Festsetzungen zum Klimaschutz könnten so in den Bebauungsplan einfließen. Das Gebiet sollte aus Sicht des Fachdienstes Planen weiterhin ein allgemeines Wohngebiet bleiben. Die städtebaulich relevanten Parameter wie GRZ und Geschossigkeit sollen nicht verändert werden.

Die Antragsteller übernehmen die Kosten für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes.

Im Mittelpunkt der Änderung des Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Planung.

Das Aufstellen einer Veränderungssperre ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig, da zur Zeit kein Baufenster und somit kein Baurecht auf dem Grundstück vorliegt.

Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf das beigelegte Antragsschreiben.

Verfahren

Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen für dieses Verfahren (Innenbereich, Festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² (wobei hier nur die neuversiegelte Fläche ausschlaggebend ist)) gegeben sind und ein schnelleres Inkrafttreten des Planes aufgrund des Entfallens einiger Verfahrensschritte ermöglicht wird. So kann im

Verfahren nach § 13 a BauGB von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt. Erforderlich wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen:

- Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan
- Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans
- Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan
- Planung der Zufahrten der Eigentümer