

Az: 61-40

FB IV Kp/Lau

Datum 19.06.2024

Drucksachenummer 125/2024

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		24.06.2024
BUA		03.07.2024
StVerVers		11.07.2024

Betreff:

**Bebauungsplan K 83 "Grundschulkarree", Königstein
hier: Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes K 83 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für den Bereich K 83 „Grundschulkarree“, für das Gebiet der Straßen Frankfurter Straße, Jahnstraße und obere Wiesbadener Straße, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Königstein, Flur 10
Flurstücke 17/14, 489/19, 496/118

Gemarkung Königstein, Flur 11
Flurstücke 57, 118/14, 147/55, 148/55, 14/4, 15/6, 18/1, 19/1, 15/7, 17/1

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.787 m².

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

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

Begründung:

Der im Geltungsbereich dargestellte Teilbereich des Bebauungsplanes K 77 „Frankfurter Straße/Wiesbadener Straße“ soll aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre und sich daraus ergebender städtebaulicher Erfordernisse mit dem Bebauungsplan K 83 überplant werden.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Königstein im Taunus (gemäß Festsetzung RegFNP) mit seiner Geschäftsstruktur fortzuentwickeln und zu stärken, um weiterhin eine vitale, funktionierende Innenstadt für die Stadtgesellschaft zur Verfügung stellen zu können. In den letzten Jahren sind nach und nach Einzelhandels- oder Gewerbeflächen im Geltungsbereich aufgegeben bzw. durch Wohnnutzung ersetzt worden. Ein weiterer Rückgang der einzelhandelsgenutzten Fläche würde den zentralen Versorgungsbereich weiter schwächen. Deshalb soll der Bebauungsplan die einzelhandelsgenutzten Flächen sichern und ausbauen.

Weiterhin soll über den Bebauungsplan die heute städtebaulich ungelöste Situation des Aneinanderstoßens von großteiligen Gebäudestrukturen an die eher kleinteilige Altstadtbebauung gelöst werden. Gerade diese sehr prominent und exponiert liegenden Grundstücke in der Innenstadt bedürfen einer geordneten Überplanung. Hier müssen die verschiedensten städtebaulichen Faktoren, aufgrund der sehr unterschiedlichen Bebauung, planerisch abgestimmt werden. Gerade auch die Rücksichtnahme auf das gegenüberliegende Kulturdenkmal „Parkhotel Bender“ sollte in die Planung Eingang finden.

Im Zuge des Klimawandels ist die Sicherung von vorhandenen Grünstrukturen ein weiterer wichtiger Planungsfaktor. Im Geltungsbereich ist noch ein großes Potential für Grünstrukturen vorhanden. Dieses gilt es zu sichern und klimaresilient auszubauen.

Die unterschiedlichsten verkehrlichen Bedarfe der Nutzungen und die Funktionalität der beiden angrenzenden Kreuzungen (Frankfurter Straße/Adelheidstraße und Frankfurter Straße/Wiesbadener Straße), wie auch die Andienbarkeit der Grundschule sind wichtige Faktoren, die bedacht und geprüft werden müssen.

Zur Sicherung der Planung soll eine Veränderungssperre mit Drucksachen-Nr. 126/2024 beschlossen werden.

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 und § 4 Abs. 1 BauGB 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.

Beatrice Schenk-Motzko
Bürgermeisterin

Anlage:

- Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan