

Az: 61-22

FB IV Kp/Us

Datum 07.11.2024

**Drucksachenummer 232/2024**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		25.11.2024
BUA		11.12.2024
StVerVers		19.12.2024

**Betreff:**

**Bebauungsplan K 59.3 "Rombergweg/Parkstraße" 3. Änderung, Königstein;  
hier: Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes K 59.3 gemäß § 2 Abs. 1  
BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplans K 59 „Rombergweg/Parkstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung K 59.3 „Rombergweg/Parkstraße“ 3. Änderung.

Das Plangebiet umfasst das folgende Grundstück: Gemarkung Königstein, Flur 20, Flurstück 176/15. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.790,0 m<sup>2</sup>. Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes K 59.3 „Rombergweg/Parkstraße“ 3. Änderung, Gemarkung Königstein, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird offengelegt.

Die Kosten des Aufstellungsverfahrens trägt vollumfänglich der Bauherr/Grundstückseigentümer.

**Begründung:**

Durch einen Eigentümerwechsel im Mai 2021 ist der Um- und Anbau des bestehenden Gebäudes in der Parkstraße 15 durch den Eigentümer und Bauherrn Dominik Matyka geplant. Die vorhandene Grünfläche soll revitalisiert und ökologisch auf den neusten Stand (Ergänzung von Wärmepumpe, Zisternen, Verbesserung der Versickerungsfähigkeit bestehender Flächen etc.) gebracht werden. Zudem wird eine Tiefgarage und die Möglichkeit für einen Tiefparker ergänzt. Das Hauptgebäude wird in seiner genehmigten Form nicht verändert. Es werden Terrassenflächen und Zufahrten ergänzt. Das Baufenster muss im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan etwas vergrößert werden, dabei ist jedoch zu beachten, dass der vorhandene Bestand bereits jetzt nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen liegt.

Für das Vorhaben gab es im Vorfeld zahlreiche Abstimmungen mit der Stadt Königstein, dem Magistrat sowie der Bauaufsichtsbehörde. Die zuvor gestellte Bauvoranfrage führte zu keinem positiven Ergebnis. Obwohl das Vorhaben immer weiter nach den übermittelten Vorgaben überarbeitet wurde, konnte keine Befreiung für die Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt werden. Die Empfehlung der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Hochtaunuskreis war daher, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/Parkstraße“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2003 als Satzung beschlossen und ist seit dem 19.05.2003 rechtskräftig.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes können mittlerweile standardmäßige Festsetzungen einfließen und so eine generelle Aktualisierung vorgenommen werden. Das Gebiet soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das städtebauliche Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans, die bestehenden Grünstrukturen und die bestehende lockere Bebauung zu erhalten, bleiben berücksichtigt.

Der Grundstückseigentümer übernimmt die Kosten für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes. Dies betrifft sowohl die Planungskosten als auch anfallende Kosten für etwaige Gutachten.

#### Verfahren:

Das Verfahren soll gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen für dieses Verfahren (Innenbereich, festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000,0 m<sup>2</sup> (wobei hier nur die neu versiegelte 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.

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beatrice Schenk-Motzko  
Bürgermeisterin

#### **Anlagen**

Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan  
Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan  
Planung des Eigentümers  
Planverkleinerung des Bebauungsplanentwurfs  
Textfestsetzungen  
Begründung