

**Beantwortungsfrist: 02.01.2024**

Königstein im Taunus, den 06.12.2023

**Auszug** aus der Niederschrift über die 20. Sitzung des Ortsbeirates  
Schneidhain am Montag, dem 27.11.2023

---

**3. Fragestunde der Bürger**

**3.1 Unzureichende Beantwortung zum Thema "Parksituation Gasthaus Linde"**

Die anwesenden Bürger sind mit der Beantwortung der Frage „Parksituation Gasthaus „Linde“ nicht zufrieden, äußern ihren Unmut und stellen dazu weitere Fragen.

Weitere Fragen betreffen die Öffnungszeiten der Spielhalle nach Beendigung der Baumaßnahmen.

Weiterhin werden Fragen zur Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans gestellt.

Die sich daraus entwickelnde Diskussion wird nach einer angemessenen Zeit von Ortsvorsteher Gottschalk abgebrochen. Er legt dar, dass weder Stadtrat Meyer noch er die Fragen von Seiten geltenden Rechts sicher beantworten kann und der Ortsbeirat hier nicht der Adressat ist, sondern die Stadt Königstein.

Da der Bebauungsplan sich zurzeit in der Offenlegung befindet, verweist Ortsvorsteher Gottschalk auf die Möglichkeit eines Einspruches.

Er bietet an, sich mit den Fragen an den FB IV, Fachdienst 61 zu wenden, um hierfür Antworten zu erhalten, die der Rechtslage entsprechen und damit als abschließend anzusehen sind. Hierfür bittet er die anwesenden Bürger um Zusendung ihrer Fragen.

**An FB III + IV**

---

**Fachbereich IV, Fachdienst 61 /Planen**

**Königstein im Taunus, den 17.01.2024**

**IV / 61-00-00 / Pk**

Der Ortsvorsteher, Herr Gottschalk, hat dem Fachdienst Planen die Fragen der Bürger weitergeleitet. Da diese nicht im Protokoll vermerkt sind, werden im Folgenden die Fragen und die dazugehörigen Antworten aufgelistet.

*Frage 1:*

*Wie groß in qm wird die Spielhalle, die Räumlichkeiten der großen und kleinen Linde, die Außengastronomie, das Kiosk sowie die 4 Wohnungen? Daran würde sich ja normalerweise die Berechnung der erforderlichen Stellplätze orientieren. Die Abschätzung, die in den Planunterlagen vom Investor gemacht wurde, erscheint doch sehr niedrig zu sein.*

Die Spielhalle weist 145 m<sup>2</sup>, die kleine Linde 61,52 m<sup>2</sup>, die große Linde 69,23 m<sup>2</sup>, das Kiosk 48,84 m<sup>2</sup> und die Wohnungen zwischen 69,51 m<sup>2</sup> und 92,16 m<sup>2</sup>. Da die Wohnungen als Betriebswohnungen beantragt werden, kann aus Sicht der Verwaltung der Stellplatzschlüssel auf 1 Stellplatz reduziert werden, da die Bewohner gleichzeitig auch dort Arbeiten. Für die Spielhalle mit dem Bistro sind 11 Stellplätze, für die kleine Linde 6 Stellplätze, für die große Linde gilt Bestandsschutz, für das Kiosk 3 Stellplätze und für die Wohnungen jeweils 1 Stellplatz (also insgesamt 4 Stellplätze) vorgesehen. Insgesamt also 24 Stellplätze, hiervon sind 10 Stellplätze abgelöst.

Frage 2:

Warum kann der rechtsverbindliche Bebauungsplan S14 von 2021 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgehebelt werden (insbesondere das Verbot der Etablierung einer Spielhalle bzw. das oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen erlaubt sind)? Hier wurde doch von der Stadt eine eindeutige, rechtsverbindliche Vorgabe gemacht. Ausnahmen davon wurden nicht geregelt und sind somit auch nicht zulässig.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist keine Ausnahme formuliert. Allerdings kann ein Bebauungsplan geändert, durch einen neuen Bebauungsplan überplant oder aufgehoben werden. Da im vorliegenden Fall nur ein Grundstück beplant wird und es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Dieser ersetzt dann den alten Bebauungsplan auf dem Grundstück. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan behält im übrigen Geltungsbereich seine Rechtskraft. Zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan ist es ebenfalls erforderlich einen Durchführungsvertrag zu schließen. Dieser muss noch ausgehandelt werden und wird dann ebenfalls den städtischen Gremien zur Beratung vorgelegt. Im künftigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur die Vorhaben zulässig, die dort beschrieben und zugelassen sind. Anderweitige Bauvorhaben oder Nutzungen sind nicht zulässig. Daher liegt den Unterlagen der Vorhabenplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) bei.

Frage 3:

Wir können die Antwort der Stadt zu den 4 Parkplätzen in der Wiesbadener Straße nicht nachvollziehen. Die Stadt hat diese Parkplätze immer schon als öffentlich ausgewiesen, dies hätte sie ja nicht tun dürfen. Ebenso wurden, in der Planung zur Sanierung der Kanalisation in der Wiesbadener Straße (ca. 2016), diese Parkplätze ebenfalls als öffentlich deklariert, was die Stadt ebenfalls nicht hätte tun dürfen.

Selbst in den Planunterlagen des Investors wird in der Unterlage „Festsetzung“ unter Punkt 3.4.1.3. die Aussage getroffen, dass die 4 Stellplätze erst dem Vorhaben zugeordnet werden (das bedeutet zukünftig) und unter Punkt 3.4 der Unterlage „Begründung“ wird behauptet, dass dies bereits seit 1997 im Rahmen einer Baugenehmigung erfolgt ist. Um hier Klarheit zu schaffen, bitten wir um Offenlegung der damaligen Baugenehmigung bzw. der Unterlage, die dies regelt.

Die Baugenehmigung kann nur mit Zustimmung des Eigentümers gezeigt werden. Ansonsten gilt hier der Datenschutz. Der Punkt wird aber nochmal im Rahmen der Abwägung geprüft.

Frage 4

Ebenfalls wird in den Planunterlagen die Ablöse von 10 KFZ-Stellplätzen in 1997 angesprochen. Auch hier würden wir gerne die dazugehörige Unterlage einsehen.

Auch die Ablösevereinbarung unterliegt dem Datenschutz und kann nur mit Zustimmung des Eigentümers gezeigt werden.

Prokasky

Prokasky

S. Kupfer

Frau Fachdienstleiterin Kupfer zu Kenntnis  
Herrn Fachbereichsleiter Böhmig zu Kenntnis  
Bürgermeister Helm zu Kenntnis  
Fachbereich I, Fachdienst Gremien zur Weiterleitung

170124

