

Az: 61-40

FB IV Kp/an

Datum 29.06.2022

**Drucksachenummer 157/2022**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		04.07.2022
BUA		13.07.2022
StVerVers		21.07.2022

**Betreff:**

**Bebauungsplan K 79 "St. Marien", Gemarkung Königstein  
hier: Beschluss über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB  
für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes K 79 "St. Marien"**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der beigefügte Entwurf einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes K 79 „St. Marien“ wird als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstücke 103/4, 103/5, 103/6, 103/7, 103/10, 103/11, 103/12, 106/1, 106/2, 108/1, 109/18, 109/21, 109/22, 181 sowie

Gemarkung Königstein, Flur 14, Flurstücke 126/3, 126/4, 128/1, 129/2, 129/3, 129/4, 130, 131/1, 132/1, 132/2, 133/1, 134/1, 135, 136, 137, 138, 139/1, 140/2, 141/1, 141/2, 142/1, 142/3, 143/1, 143/2, 144/1, 144/2, 144/3, 144/5, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 147/1, 147/2, 148/1, 148/2, 148/3, 150/1, 151/3, 151/4, 169/1, 170/2, 171/1, 171/2, 171/3, 234/171.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 19.224,0 m<sup>2</sup>.

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung des Geltungsbereiches.

**Begründung:**

Der Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes K 79 „St. Marien“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB liegt der Stadtverordnetenversammlung ebenfalls in ihrer Sitzung am 21.07.2022 unter der Drucksachenummer 156/2022 vor.

Im vorliegend abgegrenzten Geltungsbereich bestehen aktuell verschiedene Bebauungsabsichten, u. a. auch in den rückwärtigen bzw. den Grünflächen zugewandten Bereichen. Zwar besteht für das Gebiet der Bebauungsplan K 56, der als so genannter einfacher Bebauungsplan jedoch lediglich die Art und nicht das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen regelt.

Um der besonderen städtebaulichen Lage und Bedeutung dieses Gebietes mit seinen Grünflächen, der denkmalgeschützten „Gesamtanlage Altstadt“, der unter Denkmalschutz stehenden Kath. Kirche „St. Marien“ inkl. des Friedhofs Rechnung zu tragen, wird nach diesseitiger Einschätzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festlegung von Art und insbesondere Maße der baulichen Nutzung erforderlich.

Ein solcher Bebauungsplan schafft Planungssicherheit und -klarheit für Investoren und Eigentümer einerseits und sichert auf der anderen Seite eine städtebaulich verträgliche Entwicklung in diesem exponierten städtebaulichen Areal.

Zur Sicherung des Gebietes empfehlen wir, den Beschluss einer zweijährigen Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB. Damit sind in diesem Zeitraum Bauvorhaben oder die Beseitigung von Gebäuden gemäß § 29 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches nur in Ausnahmefällen möglich.

Leonhard Helm  
Bürgermeister

**Anlagen**

Entwurf Satzungstext Veränderungssperre  
Flurkarte mit Geltungsbereich Veränderungssperre