

# Niederschrift über die 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 13.03.2024 im Haus der Begegnung, Bischof-Kaller-Straße 3, Raum "Altkönig"

---

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr

Sitzungsende: 21:45 Uhr

Verteiler:  
Ausschussmitglieder  
Stadtverordnetenvorsteher und  
-stellvertreter  
Magistratsmitglieder  
Fraktionsvorsitzende

## INHALTSVERZEICHNIS

### Tagesordnung – öffentlich –

<u>1. Tagesordnungspunkt</u>	
Neuwahl der stellvertretenden Vorsitzenden .....	4
<u>2. Tagesordnungspunkt</u>	
Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ehemals Donath-Gelände" in der Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain Vorlage: 41/2024 .....	4
<u>3. Tagesordnungspunkt</u>	
Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemals Donath-Gelände"; hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 36/2024 .....	6
<u>4. Tagesordnungspunkt</u>	
Genehmigung der Niederschrift über die 22. Sitzung vom 31.01.2024 .....	7
<u>5. Tagesordnungspunkt</u>	
Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen .....	7
5.1 Amprion Rhein-Main-Link Sachstand Trassenfindung .....	7
5.2 Umbesetzung des Bau- und Umweltausschusses .....	7
5.3 Fabrikweg - Öffnung nach jahrelanger Schließung .....	7
5.4 Erhalt des Förderbescheides zum Förderprogramm "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel" .....	8
5.5 Grunderneuerung der Talstraße Planung Talstraße und Prüfung möglicher Baumstandorte .....	8
<u>6. Tagesordnungspunkt</u>	
Anfragen .....	8
6.1 Schlaglöcher im Stadtgebiet .....	8
6.2 Halloween .....	9

<u>7. Tagesordnungspunkt</u>	
Bebauungsplan K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel", Königstein; hier: Beschluss über eine Verlängerung der erneuten Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel", Königstein	
Vorlage: 53/2024 .....	9
<u>8. Tagesordnungspunkt</u>	
Stadtgebiet Königstein, Woogtal, Arboretum der Bäume des Jahres	
Vorlage: 20/2024 .....	10
<u>9. Tagesordnungspunkt</u>	
Stadtgebiet Königstein, Kinder-Erlebnispfad	
Vorlage: 21/2024 .....	10

## **Anwesend**

### **Mitglieder des Ausschusses:**

Alter, Heinrich  
Brill, Hannelore  
Chill, Detlef  
Dawson, Helen  
Gann, Winfried – vertreten durch Römer-Seel, Dr. Bärbel von  
Iredi, Ascan  
Klein, Markus  
Lupp, Felix  
Nick, Franz Josef  
Ostermann, Günther  
Trabert, Christian

### **Gäste:**

Herr Oetzmann (Büro Planquadrat)  
Frau Lamour (Büro Planquadrat)  
Herr Amiri (S&G Development Projekt Königstein GmbH)

### **Stadtverordnete:**

Jacobowsky, Cordula  
Völker-Holland, Peter

### **Magistratsmitglieder:**

Erster Stadtrat Pöschl, Jörg

### **Von der Verwaltung:**

Böhmig, Gerd  
Kupfer, Sonja  
Prokasky, Kai (Schriftführer)

Die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, eröffnet die 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt die Teilnehmer und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

Der Ausschuss ist beschlussfähig.

Die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, schlägt vor, die ursprünglichen Tagesordnungspunkte 5 „Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ehemals Donath-Gelände" in der Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain“ (Drucksachennummer: 41/2024) und 6 „Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemals Donath-Gelände"; hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB“ (Drucksachennummer: 36/2024) vorzuziehen, da die Planer anwesend sind.

Das Gremium ist hiermit einverstanden.

Die beiden vorgenannten Tagesordnungspunkte werden somit als Tagesordnungspunkt 2 (Durchführungsvertrag) und 3 (Bebauungsplan) behandelt. Die übrigen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

## **Tagesordnung – öffentlich –**

### **1. Tagesordnungspunkt**

#### **Neuwahl der stellvertretenden Vorsitzenden**

Herr Alter schlägt für die Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Ascan Iredi vor.

Herr Iredi schlägt für die Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Heinrich Alter vor.

Die Abstimmung erfolgt per Akklamation:

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)**

Somit sind die Herren Ascan Iredi und Heinrich Alter zu stellvertretenden Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses gewählt.

Auf Befragen nehmen Herr Iredi und Herr Alter die Wahl an.

### **2. Tagesordnungspunkt**

#### **Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ehemals Donath-Gelände" in der Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain Vorlage: 41/2024**

Die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, ruft den Tagesordnungspunkt auf.

Herr Prokasky führt in die Thematik ein und erläutert die Vorlage.

Im Zuge der folgenden Diskussion werden Fragen zur Mietpreisregelung des Mietvertrages, zur Frist zur Beseitigung von Mängeln, zur Brauchwassernutzung, zur Präambel und zur Anzahl der KITA-Gruppen erörtert.

Der **Durchführungsvertrag** erfährt an einigen Stellen kleinere Anpassungen:

#### **§ 5 Kostenübernahme**

Hier wird geregelt, dass der Vorhabenträger auch die Planungskosten übernimmt.

#### **§ 13 Laufzeit, Rücktrittsrecht und Kündigung**

Absatz 1 enthält einen Schreibfehler, aus Mitregelung wird Mietregelung.

#### **§ 7 Erschließung**

Es wird folgendes aufgenommen:

*Der Vorhabenträger verlegt die vorhandene Gasleitung auf eigene Kosten, sofern das notwendig ist. Die Verlegung hat in Abstimmung mit dem Versorger zu erfolgen.*

Punkt 4 des **Wohnraummietvertrages** wird wie folgt geändert:

#### **4 Gebrauchsüberlassung/Untervermietung**

- 4.1 Der Mieter ist berechtigt, die Wohnungen vornehmlich an eigene Bedienstete sowie Bedienstete von mit ihm verbundenen Institutionen oder an andere Dritte unterzuvermieten (im Folgenden Untermieter genannt).
- 4.2 ~~Bzgl. sonstiger Dritter ist der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Der Mieter kann die Erlaubnis nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB verlangen. Eine Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall; sie kann von dem Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.~~

Die **Präambel** des Mietvertrages wird in Absatz 2 wie folgt geändert:

Um der Wohnungsknappheit insbesondere von städtischen Bediensteten bzw. Arbeitnehmern oder Rentnern der Daseinsvorsorge zu begegnen, plant die Mieterin, nach Fertigstellung der Projektentwicklung vom Vermieter ein ~~Gebäude mit insgesamt acht Wohnungen~~ **insgesamt acht Wohnungen im Haus A** anzumieten, um diese dann an den o. g. Personenkreis oder andere Dritte unterzuvermieten.

Nach erfolgter Diskussion lässt die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, über die Beschlussvorlage unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen im Durchführungsvertrag sowie im Wohnraummietvertrag abstimmen:

## Beschluss

Dem in der Anlage beigefügten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemals Donath-Gelände“ zwischen der Stadt Königstein im Taunus und der S&G Development Projekt Königstein GmbH wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 4 Nein, 0 Enthaltung(en)**

### **3. Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemals Donath-Gelände";**

**hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Vorlage: 36/2024**

Die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, ruft den Tagesordnungspunkt auf.

Herr Oetzmann und Frau Lamour vom Büro Planquadrat erläutern kurz die Änderungen.

Im Zuge der folgenden Diskussion werden Fragen zum Einleiten des Regenwassers in den Mischwasserkanal bzw. den Braubach, die Größe von Fahrradabstellplätzen, die Verortung der Zisternen und die dezentralen Durchlauferhitzer erörtert.

In der Begründung wird die Anzahl der Wohneinheiten klargestellt (Unstimmigkeit auf Seite 16 oben: 62 Wohneinheiten und auf Seite 20: 60 Wohneinheiten / es wird einheitlich 62 Wohneinheiten heißen).

Nach erfolgter Diskussion lässt die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, über die Beschlussvorlage unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderung abstimmen:

## Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die in der Anlage A befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Königstein im Taunus beschlossen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“, Gemarkung Schneidhain, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird als Satzung beschlossen.
- 3) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“ werden als Satzung beschlossen.
- 4) Die Begründung des Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“ werden beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 4 Nein, 0 Enthaltung(en)**

#### **4. Tagesordnungspunkt**

##### **Genehmigung der Niederschrift über die 22. Sitzung vom 31.01.2024**

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben.

Die Niederschrift ist somit genehmigt.

#### **5. Tagesordnungspunkt**

##### **Mitteilungen und Beantwortung von Anfragen**

###### **5.1 Amprion Rhein-Main-Link Sachstand Trassenfindung**

Erster Stadtrat Pöschl trägt folgenden Vermerk des Fachdienstes 61 vor:

*Am 11.03.2024 fand eine weitere Informationsveranstaltung zum Rhein-Main-Link statt. Innerhalb der Veranstaltung wurde der aktuelle Trassenverlauf des Rhein-Main-Link vorgestellt.*

*Aktuell ist die Stadt Königstein im Taunus von der Trasse nicht betroffen. Unter folgendem Link kann der aktuell geplante Trassenverlauf angeschaut werden.*

<https://rhein-main-link.amprion.net/Rhein-Main-Link/Verlauf/>

###### **5.2 Umbesetzung des Bau- und Umweltausschusses**

Erster Stadtrat Pöschl trägt vor, dass die CDU-Fraktion eine Änderung in der Besetzung des Bau- und Umweltausschusses vorgenommen hat. Für Herrn Thomas Boller wird Herr Christian Trabert entsandt.

###### **5.3 Fabrikweg - Öffnung nach jahrelanger Schließung**

Erster Stadtrat Pöschl trägt folgenden Vermerk des Fachdienstes 67 vor:

*Ende Januar hat die Verwaltung durch die Obere Naturschutzbehörde erfahren, dass der Biber den Liederbach im Bereich des Fabrikweges verlassen hat. In Folge dessen hat die Stadt mit dem Eigentümer des Grundstückes Kontakt aufgenommen, um den Weg wieder für die Öffentlichkeit freizugeben.*

*Im gemeinsamen Einverständnis wurde der Weg dann noch vor dem 29.02. (naturschutzrechtliche Frist für Schnitтарbeiten im Außenbereich) freigeschnitten und wieder begehbar gemacht. Die vielen Jahre des Verwilderns hatten dazu geführt, dass der Weg durch umgestürzte Bäume und ausufernde Hecken völlig zugewachsen und unpassierbar geworden war.*

*Am 13.03. fand gemeinsam mit dem Eigentümer des Grundstückes eine Abnahme statt, bei der noch wenige Restarbeiten festgestellt wurden.*

*Diese werden in den nächsten Wochen beseitigt, so dass der Weg zu Ostern wieder freigegeben werden kann.*

#### **5.4 Erhalt des Förderbescheides zum Förderprogramm "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel"**

Erster Stadtrat Pöschl trägt folgenden Vermerk des Fachdienstes 61 vor:

*Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat dem Fachdienst Planen mitgeteilt, dass am Montag, dem 18. März 2024 der Förderbescheid zum Förderprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ an die Kommunen übergeben wird.*

*Die Übergabe soll dieses Jahr persönlich von der Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen der Bundesrepublik Deutschland, Frau Klara Geywitz, in Berlin erfolgen.*

*Ein Vertreter der Stadt wird den Bescheid am 18.03.2024 vor Ort entgegennehmen.*

#### **5.5 Grunderneuerung der Talstraße Planung Talstraße und Prüfung möglicher Baumstandorte**

Erster Stadtrat Pöschl trägt folgenden Vermerk des Fachdienstes 66 vor:

*Der Magistrat beschließt die vorgelegte Planung der Talstraße. Eine Anordnung von Baumstandorten entfällt aufgrund der untenstehenden Begründung.*

*Der Fachbereich IV, der Fachdienst 66 und das beauftragte Ingenieurbüro Lang haben im Zuge der Entwurfsplanung die Talstraße auf mögliche Baumstandorte geprüft.*

*Nach einer Überprüfung der Schleppkurven aus allen Einfahrten und Einmündungen sind die in den Planunterlagen grün eingezeichneten Baumstandorte übriggeblieben. Leider sind auch diese Standorte aus folgenden Gründen nicht realisierbar:*

- *Durch die geplante Trassenführung der neuen Wasser- und Gasleitung auf der linken Fahrbahnseite (gerade Hausnummern) würden die Baumscheiben auf dieser Trasse liegen. Auch sind die Schleppkurven grenzwertig.*
- *Die dann noch übrigen Baumscheiben auf der rechten Fahrbahnseite (ungerade Hausnummern) sind auch nicht geeignet, da sich diese im Einmündungsbereich befinden. Besonders zur Schneidhainer Straße und zur Straße „An den Hohwiesen“ wird dies zu einer Behinderung und zur Gefährdung des Verkehrs führen.*

### **6. Tagesordnungspunkt Anfragen**

#### **6.1 Schlaglöcher im Stadtgebiet**

Herr Iredi stellt für die FDP-Fraktion folgende Anfrage:

*Alljährlich nach dem Winter entstehen im gesamten Stadtgebiet Schlaglöcher. Werden diese zeitnah ausgebessert?*



Erster Stadtrat Pöschl und der Leiter des Fachbereichs IV, Herr Böhmig, erläutern, dass zurzeit die Firmen hierfür gesucht werden. Auch diese haben leider Personalprobleme. An manchen Stellen wurde bereits mit der Ausbesserung begonnen, wie zum Beispiel am P1. Zusätzlich gibt es Schwierigkeiten mit dem Material. Das bisher verwendete Material kommt mit den Witterungsbedingungen nicht so gut klar. Auch hierauf wird aber reagiert.

## 6.2 Halloween

Herr Chill stellt für die ALK-Fraktion folgende Anfrage:

*Wurde die UNB mittlerweile beteiligt?*

Frau Jacobowsky berichtet aus dem Naturschutzbeirat, dass Herr Dr. Dr. Selzer noch keine Anfrage vorliegt.

Erster Stadtrat Pöschl sagt eine Beantwortung zu.

## 7. Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel", Königstein;  
hier: Beschluss über eine Verlängerung der erneuten Veränderungssperre  
gemäß §§ 14, 16 BauGB für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen  
Bebauungsplanes K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel", Königstein  
Vorlage: 53/2024**

Die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, ruft den Tagesordnungspunkt auf.

Erster Stadtrat Pöschl und Herr Prokasky führen in die Thematik ein und erläutern die Vorlage.

Im Rahmen einer kurzen Diskussion wird festgestellt, dass im Beschlussvorschlag das Wort „Verlängerung“ fehlt.

Anschließend lässt die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, über die Beschlussvorlage unter Berücksichtigung der vorgenannten Ergänzung abstimmen:

### Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der beigefügte Entwurf einer Satzung **über die Verlängerung der erneuten** Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“, Königstein, wird als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstücke 25/2, 120/2, 39/48, 39/49, 26/3, 120/4, 39/55, 39/57, 39/41, 39/63, 121/2, 121/3, 39/22, 39/23, 39/24, 121/4, 62/4, 64/3, 62/3, 62/12 und 39/62.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 24.100,00 m<sup>2</sup>.

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung des Geltungsbereiches.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)**

### **8. Tagesordnungspunkt**

**Stadtgebiet Königstein, Woogtal, Arboretum der Bäume des Jahres**

**Vorlage: 20/2024**

Die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, ruft den Tagesordnungspunkt auf.

Erster Stadtrat Pöschl führt in die Thematik ein und erläutert die Vorlage.

Im Zuge einer Diskussion besteht Einigkeit im Gremium, dass das Arboretum eine gute Idee ist, das Woogtal aber als Standort ungeeignet scheint. Es soll nach alternativen Standorten gesucht werden.

Nach eingehender Beratung wird die Vorlage zurückgezogen.

### **9. Tagesordnungspunkt**

**Stadtgebiet Königstein, Kinder-Erlebnispfad**

**Vorlage: 21/2024**

Erster Stadtrat Pöschl führt in die Thematik ein und erläutert nachstehende Fragen, die im Rahmen der Beratung des Kultur-, Jugend- und Sozialausschusses aufgekomen sind:

- 1) *Seitens der SPD-Fraktion wird um Erläuterung der Finanzierungsfrage hinsichtlich der Kosten, die der Stadt Königstein bei diesem Projekt entstehen, gebeten.*
- 2) *Die FDP-Fraktion bittet um Mitteilung, wie sich die Haftung durch die Stadt verhält und welcher Aufwand zur Pflege des Erlebnispfades zu erwarten ist.*

zu 1) Mittel, investiv, Stadt: I 22008 Trimm-Dich-Pfad 10.000,00 EUR  
I 22015 Kinder-Erlebnispfad 10.000,00 EUR  
Leistung des Betriebshofes im Rahmen der Einrichtung eingeschränkt über ILV.

zu 2) Die Haftung erfolgt durch die Stadt, da der Pfad der Stadt auf ihren Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Der Pflegeaufwand, der sehr schwer einzuschätzen ist, liegt ggf. bei 2-3 Stunden 2 x/Woche.

Nach erfolgter Diskussion lässt die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, über die Beschlussvorlage abstimmen:

## Beschluss

Der Einrichtung des Kinder-Erlebnis-Pfades auf einem Rundweg rund um den Burghain Königstein wird zugestimmt.

An bis zu 20 Stationen auf dem Rundweg werden Erlebnisse erstellt. Neben beweglichen, spielerischen und klanglichen Elementen gibt es Informationstafeln zu besonderen Themen und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen.

Maßnahmen und damit die Kosten der Einrichtung werden vom Verein „Kinder in Königstein“ organisiert. Die Stadt Königstein unterstützt den Verein durch investive Mittel aus dem Haushalt 2023 in Höhe von 10.000,00 EUR aus der Investitionsnummer I 22008. Zusätzlich soll der Betriebshof bei dem einen oder anderen Aufbau von Geräten tätig werden und helfen.

Die Stadt Königstein im Taunus verpflichtet sich, für den Kinder-Erlebnispfad mit all seinen Einrichtungen auf Dauer die Pflege und Unterhaltung zu übernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 11 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)**

***Die Ausschussvorsitzende, Frau Brill, schließt die Sitzung um 21:45 Uhr.***

---

Hannelore Brill  
Vorsitzende

---

Kai Prokasky  
Schriftführer