

Drucksachenummer 356/2021

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		10.01.2022
BUA		16.02.2022
StVerVers		03.03.2022

Betreff:

**Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – 1. Änderung
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Beschlussvorschlag:

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 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Königstein im Taunus beschlossen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – 1. Änderung, Gemarkung Königstein, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird als Satzung beschlossen.
- 3) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – 1. Änderung werden als Satzung beschlossen.
- 4) Die Begründung des Bebauungsplanes K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ – 1. Änderung wird beschlossen.

Begründung:

Verfahrensstand:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im vereinfachten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K73 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2020 beschlossen. Die erste Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2020 beschlossen und in der Zeit vom 01.03.2021 bis 06.04.2021 durchgeführt. Die zweite Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.10.2021 und 05.11.2021 durchgeführt.

Der Bebauungsplan K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ ist am 19.07.2017 in Kraft getreten. Grundlage für die Planerstellung war die seinerzeit vorhandene Katastergrundlage. Auf dieser Basis wurden insbesondere die überbaubaren Flächen festgesetzt, welche sich am vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet orientierten.

Im Zuge eines Bauvorhabens wurde festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen Katasterdaten in Teilen nicht korrekt erfasst wurden. Die Häuser westlich der Friedrich-Bender-Straße stehen etwa 1,0 m weiter westlich, als sie im Kataster eingemessen wurden. Vorbauten im Obergeschoss wurden nicht erfasst. Dies hat zur Folge, dass größere Teile der Gebäude auf der Gartenseite um etwa diesen Betrag über das festgesetzte Baufenster hinaus stehen. Bauliche Maßnahmen wie Umbauten sind für diese Teile der Gebäude aus der Sicht der Bauaufsicht nicht möglich. Diesbezügliche generelle Befreiungen werden durch die Bauaufsicht im Hochtaunuskreis abgelehnt. Um den Bauherren Umbauarbeiten auf der Gartenseite der Gebäude zu ermöglichen, wird nun eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes K73 vorgenommen.

Zu Einzelheiten wird auf den beiliegenden Entwurf, die Textfestsetzungen sowie auf die Begründung verwiesen.

Die Anregungen zur Planung aus dem Verfahrensschritt erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB liegen als Kopie der Anlage A bei.

Planänderungen:

Der Planentwurf wurde gegenüber der letzten Offenlage lediglich an drei Stellen in den Textfestsetzungen und der Begründung redaktionell angepasst. Die Änderungen wurden in den entsprechenden Dokumenten gelb markiert.

Zu Einzelheiten wird auf die Anlage A, in der alle Änderungen im Einzelnen aufgeführt sind verwiesen. Zudem wird auf das Dokument „Übersicht der Veränderungen in den Unterlagen zum Stand der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB“, in dem ebenfalls alle Änderungen aufgelistet sind, verwiesen.

Weiteres Verfahren:

Es wird im Anschluss an die Beschlussfassung durch die Gremien der Bebauungsplan K 73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ als Satzung öffentlich bekannt gemacht und entfaltet Rechtswirkung. Mit dem Satzungsbeschluss werden die textlichen Festsetzungen an die Planzeichnung montiert.

Als Anlage fügen wir Verkleinerungen des Bebauungsplanes bei.

Alle Fraktionsvorsitzenden erhalten die Planunterlagen 1x in Originalgröße. Im Einzelfall wird um Einsicht in diese Originale gebeten.

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

Anlagen

- Planverkleinerung des Bebauungsplanes
- Textfestsetzungen
- Begründung
- Liste der Träger öffentlicher Belange
- Anlage A mit Abwägungen
- Übersicht der relevanten Änderungen