

Az: 61-40

FB IV Pk/an

Datum 09.11.2022

**Drucksachenummer 296/2022**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		21.11.2022
BUA		07.12.2022
StVerVers		15.12.2022

**Betreff:**

**Bebauungsplan K69.1 „Am Hardtberg“, Königstein  
hier: Planaufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans K 69 „Am  
Hardtberg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für den Bereich K 69.1 „Am Hardtberg“ für das Gebiet südwestlich des Martin-Niemöller-Weg wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans K69 „Am Hardtberg“ aufgestellt.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Grundstücke:

Gemarkung, Königstein, Flur 7, Flurstücke 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231

sowie

Gemarkung, Königstein, Flur 8, Flurstücke 31/8, 31/15, 31/16, 87/1, 111/1, 112/5, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355/1, 355/2, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 124.000 m<sup>2</sup>.

Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist die Flurkarte mit Eintragung der Plangebietsgrenzen.

Die Aufstellung soll im sogenannten Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt werden.

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ ist am 20.05.2020 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich ist die KVB-Klinik an die Eigentümer und die Stadt mit dem Wunsch einer geringfügigen Erweiterung der bisher vorgesehenen Baugrenzen herangetreten, da der ursprünglich geplante Flächenbedarf für den tatsächlichen Bedarf der Klinik nicht ausreicht. Daher sollen Festsetzungen an die Notwendigkeiten der Klinikplanung angepasst werden.

Im Zuge der Überarbeitung sollen darüber hinaus noch andere Änderungen, wie z. B. die Sicherung von Bestandsgebäuden der Familie Giese, die Anpassung von zulässigen Nutzungen auf Gewerbegrundstücken an den tatsächlichen Bedarf, der Entfall einer Straßenfläche, ökologischere Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung, Anpassung der zulässigen Photovoltaikanlagengrößen und andere kleinere Anpassungen an den Festsetzungen vorgenommen werden.

Im Zuge einer Sanierung zweier Bestandsgebäude ist aufgefallen, dass hier keine Baufenster gesetzt wurden. Diese sollen bestandsorientiert ergänzt werden. Bislang war davon ausgegangen worden, dass solche Abweichungen mit einer Befreiung durch den Magistrat erfolgen können, die veränderte Handhabung solcher Fälle durch die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises erfordert nun jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes.

Da das Autohaus Marnet von der Nutzung des Gewerbegrundstückes Abstand genommen hat, sind die Festsetzungen dahingehend zu flexibilisieren, dass auch andere gewerbliche Nutzungen (z. B. Büronutzungen, etc.) zugelassen werden können.

Im Zuge des Straßenausbaus ist eine unnötige Stichstraße entfallen, diese kann nun auch in der Plankarte entfallen.

Im Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels können grünordnerischen Festsetzungen zu den Bepflanzungen im Plangebiet angepasst werden.

Die Festsetzung für Photovoltaikanlagen von maximal 15,0 m<sup>2</sup> Größe ist nicht mehr zeitgemäß und sollte daher ebenfalls angepasst werden.

Die einzelnen (noch im Detail auszuarbeitenden) Änderungen werden den städtischen Gremien vor Beschlussfassung nachvollziehbar (vorher / nachher-Vergleich) vorgelegt.

Die wichtigsten zeichnerischen Änderungen im Überblick:



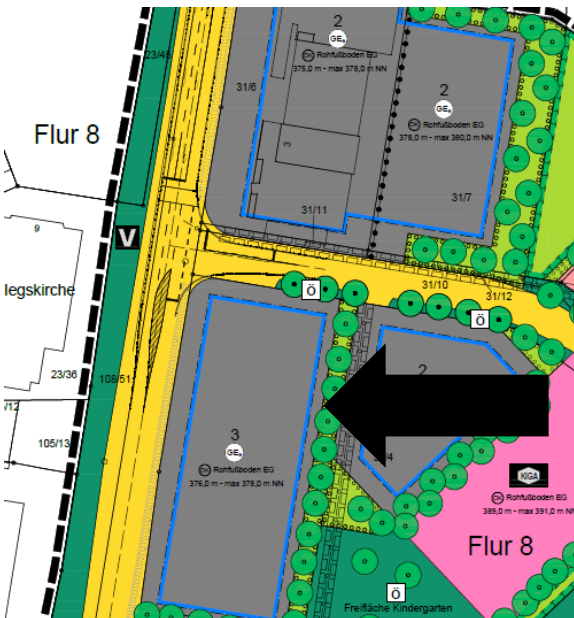
Anpassung Baufeld KVB-Klinik



Entfall Stichweg



Sicherung Bestandsgebäude



Anpassungen in den GE-Gebieten

Weitere Anpassungen beziehen sich wie oben dargestellt v. a. auf die textlichen Festsetzungen.

Verfahren:

Das Verfahren soll im sogenannten Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt werden.

Leonhard Helm  
Bürgermeister

**Anlage**

Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan