

Drucksachenummer 70/2023

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		17.04.2023
OB Falkenstein		04.05.2023
BUA		10.05.2023
StVerVers		25.05.2023

Betreff:

Bebauungsplan F 16A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

hier: Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

i. V. m. § 4 a (3) 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 (3) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Königstein im Taunus beschlossen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes F 16A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ Gemarkung Falkenstein, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB als Entwurf des Bebauungsplanes erneut offengelegt.

Begründung:

Verfahrensstand

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im vereinfachten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2019 gefasst und am 08.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes F 16A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2020 beschlossen und zwischen dem 26.10.2020 und dem 27.11.2020 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.10.2020 mit Frist bis 27.11.2020 einschließlich beteiligt.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes F 16A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 beschlossen und zwischen dem 04.07.2022 und dem 05.08.2022 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB mit Schreiben vom 28.06.2022 mit Frist bis 05.08.2022 einschließlich beteiligt.

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

Planänderungen

Im Zuge der Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurden einige entscheidungserhebliche Punkte erkannt, die eine Überarbeitung des gesamten Planungskonzeptes erforderlich machten.

So wurden die Baufenster umgeformt und an bestehenden städtebaulichen Achsen ausgerichtet. Zudem wurden die vielen Teilgebiete zusammengefasst und sinnvoll aufgeteilt.

Auch die zulässige Geschossigkeit wurde angepasst, um eine Gleichbehandlung aller Bürger zu gewährleisten.

Um die heterogenen Strukturen im Gebiet zu würdigen, wurde eine Verhältniszahl zwischen zulässigen Wohnungseinheiten und der Grundstücksgröße festgesetzt. In diesem Zuge wurde auf eine Mindestgrundstücksgröße verzichtet.

Einige Festsetzungen wurden umformuliert, um sie verständlicher zu machen und an die Standard-Formulierungen der städtischen Bebauungspläne anzupassen.

Zudem wurde eine erneute Bestandsaufnahme vollzogen und diesem Zuge auch die Höhen leicht angepasst. Zudem wurden einige Ausnahmeregelungen formuliert.

Es wurden einige umweltrelevanten Belange eingearbeitet und der Vogelschutz wurde überarbeitet. Zudem wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die private Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes auf eine sinnvolle Breite reduziert. So verringert sich nicht die Wertigkeit der Grundstücke und die grundsätzlichen Ziele dieser Festsetzung werden gewahrt.

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 (2) und 4 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB“, in dem nochmal alle Änderung aufgelistet sind, verwiesen.

Die Änderungen sind in die Plan- und Textunterlagen (bestehend aus Begründung, und Testfestsetzungen) eingearbeitet und in den Textunterlagen gelb markiert worden.

Weiteres Verfahren

Im nächsten Verfahrensschritt wird den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nochmals Gelegenheit gegeben zu prüfen, ob und inwieweit ihre Stellungnahmen und Planänderungswünsche im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden.

Als Anlage sind Verkleinerungen des Bebauungsplanes beigelegt.

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

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen

- Planverkleinerung des Bebauungsplanentwurfs
- Textfestsetzungen
- Begründung
- Ergebnisbericht der Untersuchungen zu gesetzlich geschützten Biotopen und dem Artenschutz vom Büro GPM
- Veränderung zur Offenlagen § 3 (2) und 4 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB
- Liste der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage A