

Az: 61 22 03

FB IV Pk/an

Datum 05.04.2023

Drucksachenummer 84/2023

| Beratungsfolge | TOP | Termin |
|----------------|-----|------------|
| Magistrat | | 17.04.2023 |
| BUA | | 10.05.2023 |
| StVerVers | | 25.05.2023 |

Betreff:

**Bebauungsplan K 69.1 „Am Hardtberg“ 1. Änderung
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Ohne Baufenster

Der Entwurf des Bebauungsplanes K69.1 „Am Hardtberg“ 1. Änderung, Gemarkung Königstein, ohne ein Baufenster auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 384, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt.

ODER

Mit Baufenster

Der Entwurf des Bebauungsplanes K69.1 „Am Hardtberg“ 1. Änderung, Gemarkung Königstein, mit einem Baufenster auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 384, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegt.

Begründung:

Verfahrensstand:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im vereinfachten Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 gefasst und am 14.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurden insgesamt fünf Änderungen vorgesehen. Hiervon wurden vier Änderungen von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und eine Änderung abgelehnt.

Die Änderung zur Anpassung des Baufeldes der KVB-Klinik, die Sicherung des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 365 und die Anpassung der Nutzungen auf dem Gewerbegebiet wurden entsprechend in die Änderung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

Der Entfall des privaten Stichweges (Flurstück 349) hat sich bei genauer Prüfung als nicht sinnvoll herausgestellt, da dann die Flurstücke 347, 348 und 350 nicht erschlossen wären. Aktuell befinden sich alle Grundstücke im Besitz des gleichen Eigentümers und die Erschließung ist auch privatrechtlich gesichert. Allerdings dient der Bebauungsplan als zukunftsfähiges Instrument und daher bleibt die Straße als Festsetzung erhalten.

Die Sicherung des Gebäudes (Flurstück 384) wurde von der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt. Diesem Beschluss folgend wurde der Bebauungsplanentwurf ohne Baufenster ausgearbeitet.

Städtebaulich betrachtet macht die Sicherung des seit den 30er Jahren bestehenden Gebäudes Sinn, da es die künftige Bebauung der Teilgebiete 1.5 und 1.2 (Flurstücke 222, 223, 361, 362, 363 und 385) komplettiert. Zum Nachweis, dass das Gebäude bereits seit 90 Jahren vor Ort steht und lediglich saniert wurde, wurden Bilder in die Begründung eingearbeitet. Sollte die Stadtverordnetenversammlung diesem Vorschlag folgen wollen, wurde noch eine Variante mit Baufenster ausgearbeitet.

Die im Zuge des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes K 69.1 vorgesehenen Planänderungen erstrecken sich auf zahlreiche kleinere Anpassungen in den textlichen als auch kartografischen Festsetzung. Um die Änderungen transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren und auch in der Verwaltungspraxis der Stadt Königstein im Taunus einen aktuellen Planstand zugrunde legen zu können, wird der gesamte Plan in seinem bisher rechtsverbindlichen Umfang überarbeitet. Dabei werden die geänderten bzw. gelöschten und zu ersetzenden textlichen Festsetzungen mittels Durchstreichen (Entfall von Festsetzungen) und farblicher Hervorhebung (neue bzw. geänderte Festsetzungen) zur Nachvollziehbarkeit kenntlich gemacht. Die gelb markierten und durchgestrichenen Texte werden durch gelb markierten und nicht durchgestrichenen Formulierungen ersetzt bzw. geändert.

Zum weiteren Verfahren:

Im nächsten Verfahrensschritt werden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, ihre Bedenken und Anregungen vorzubringen.

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 Bebauungsplanentwurfes
- Textfestsetzungen
- Begründung