

Drucksachenummer 277/2022

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		14.11.2022
OB Schneidhain		28.11.2022
BUA		07.12.2022
StVerVers		15.12.2022

Betreff:

Vorhaben- und Erschließungsplan "Zur Linde"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Vorhaben und Erschließungsplan „Zur Linde“.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstücke 76/2, 102/16 tlw. und 103/11 tlw. und hat eine Größe von ca. 900,0 m².

- 2) Im Mittelpunkt des Bebauungsplans Vorhaben und Erschließungsplan „Zur Linde“ steht die Schaffung von Baurecht für die Errichtung und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Gastronomie und Spielhalle.
- 3) Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13 a des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Begründung:

Der Antragsteller, Herr Schwarzer, beabsichtigt, auf dem Grundstück Wiesbadener Straße 173 ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus zu sanieren und zu errichten. Das Grundstück wird im Nord-Osten durch die Wiesbadener Straße und im Süden durch die Straße „Milcheshohl“ begrenzt.

Im Haupthaus soll wieder ein Landgasthof entstehen. Der bestehende Biergarten im Innenhof soll aufgewertet und die bestehende Spielhalle im Obergeschoss saniert werden.

Im Dachgeschoss werden zwei Mitarbeiterwohnungen entstehen. Im Gebäude zur Straße „Milcheshohl“ hin soll ein Verkaufskiosk mit Schalterbetrieb entstehen. Im 1. und 2. Obergeschoss sollen zwei weitere Wohnungen entstehen.

Vorgesehen ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Königstein im Taunus und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Nutzarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000,0 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000,0 m² bis weniger als 70.000,0 m² anwendbar. Die geplante zulässige Grundfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt weit unterhalb des Schwellenwertes. Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu wird ein Umweltplanerischer-Fachbeitrag erstellt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlage
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans