

Drucksachenummer 171/2024

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		02.09.2024
BUA		11.09.2024
StVerVers		19.09.2024

Betreff:

**Bebauungsplan K 81 "südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil"
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes K 81 „südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“ Gemarkung Königstein, bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und der FFH-Vorprüfung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird offengelegt.

Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren wird zweistufig durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordneten vom 25.05.2023 gefasst und am 14.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes K 81 „südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“ wird eine neue Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Gebiet geschaffen. Derzeit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB, damit müssen sich Bauvorhaben in den Bebauungszusammenhang einfügen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung mit einem gesunden Umgang einer möglichen Nachverdichtung.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurden zwei kleinere Änderungen am Geltungsbereich vorgenommen. So wurden die Grundstücke Flur 22, Flurstück 35/1 und 54/5 auf Grund der Gegebenheiten vor Ort aus dem Geltungsbereich herausgenommen. So bleiben die Grundstücke weiterhin im Außenbereich und bleiben Fläche für Landwirtschaft (auf Grund eines Gerichtsurteils) und Wald (auf Grund der Bestandssituation).

Da das Gebiet bereits heute schon sehr durchgrünt ist, wurde in den textlichen Festsetzungen großer Wert auf die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen gelegt. Zudem wurde vom Planungsbüro PGNU ein Umweltbericht und eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 5816-309 „Rombachtal und Auf dem Bangert bei Königstein“ durchgeführt.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf den beiliegenden Entwurf, die Textfestsetzung, die Begründung, den Umweltbericht und die FFH-Vorprüfung.

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 fügen wir Verkleinerungen des Bebauungsplanes bei.

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

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beatrice Schenk-Motzko
Bürgermeisterin

Anlagen

- Planverkleinerung des Bebauungsplanentwurfs
- Textfestsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- FFH-Vorprüfung des FFH-Gebietes 5816-309 „Rombachtal und Auf dem Bangert bei Königstein“