



An den  
Stadtverordnetenvorsteher  
Alexander von Bethmann  
Rathaus

61462 Königstein

**ALK**  
Aktionsgemeinschaft  
Lebenswertes  
Königstein

c/o Robert Rohr  
Ölmühlweg 45  
61462 Königstein /Ts.  
Tel.: 06174 - 21863

Königstein, den 7. März 2010

## **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan K56, der seit dem 12.10.1998 unverändert besteht, wird den neuesten Entwicklungen und städtebaulichen Erkenntnissen angepasst.

Ziel der Veränderungen und Anpassungen des Bebauungsplans K56 ist die Neuordnung seiner Teilgebiete unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden, bisher nicht geregelten Gebiete, hinsichtlich einer sinnvollen Festsetzung von Nutzung, zulässigen Grundflächenzahlen, Anzahl der Vollgeschosse und Traufhöhen in diesem Gebiet.

Durch eine an die bestehende Bebauung und Nutzung angepasste Neufassung des Bebauungsplans soll eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der Innenstadt ermöglicht werden.

Gleichzeitig wird eine Veränderungssperre nach §14 ff BauGB verhängt.

### **Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan wird ein großer Bereich der Kernstadt Königsteins im Bereich zwischen Burghain, Le Cannet-Rocheville Straße (B8), Bahnstraße und Kreisel städteplanerisch geordnet.

Das Plangebiet ist in insgesamt 7 unterschiedliche Teilgebiete unterteilt, die hinsichtlich ihrer Struktur, dem Baucharakter und der Nutzung sehr unterschiedlich sind.

Im gleichen Bereich der Kernstadt werden Teilbereiche durch andere Bebauungspläne mit differenzierten Festsetzungen geordnet (K45 Ellasprudel; K48 Limburger Straße; K63 Ehemaliges Minigolfgelände) oder gar nicht geordnet (K 4.01+K 4.02 Frankfurter Straße, nicht weitergeführt; zwischen Stresemannstraße und Friedrich-Ebert-Anlage; zwischen Bahnhofstraße und Heuhohlweg).

Der B-Plan K56 ist in folgende Teilbereiche untergliedert:

- K56/1 Limburger Straße, Klosterstraße (beidseitig), Georg-Pingler-Straße  
in der Flur 5, Gemarkung Königstein
- Geprägt durch Wohnhäuser, meist maximal 3-stöckige Häuser, und Einzelhandel (Geschäfte im EG, Wohnungen in den anderen Geschossen)
- K56/2 Zwischen Limburger Straße, Kirchstraße, Theresenstraße, Elisabethenstraße, Ölmühlweg, Herzog-Adolf-Straße, Gerichtsstraße  
in der Flur 13, Gemarkung Königstein
- Geprägt durch Einzelhandel, meist maximal 3-stöckige Häuser mit gemischter Nutzung (Geschäfte im EG, Wohnungen in den anderen Geschossen), Gaststätte, großer „grüner“ Innenbereich (Herzog-Adolf-Anlage)
- K56/3 Zwischen Hauptstraße, Georg-Pingler-Straße, Kirchstraße, Alte Gasse, Pfarrgasse, Neugasse, Gerichtsstraße, Gerbereigasse, Haintürchenstraße, Woogtalstraße, Kugelherrnstraße, Karlstraße, Mühlgartenweg, Im Eck  
In der Flur 14, Gemarkung Königstein
- Altstadtbereich mit Einzelhandel und Kleingewerbe in Kirch- und Hauptstraße (Fußgängerzone), kath. Kirche sowie Krankenhaus
- K56/4 Zwischen Hauptstraße, Kugelherrnstraße, Berggasse, Sackgasse, Hintere Schloßgasse, Vordere Schloßgasse, Burgweg, Wiesbadener Straße, Seilerbahnweg,  
in der Flur 11 und 15, Gemarkung Königstein
- Altstadtbereich mit Einzelhandel und Kleingewerbe in Hauptstraße (Fußgängerzone und darüber hinaus), Wiesbadener Straße, Bücherei, ev. Kirche, angrenzend Gericht und Rathaus, Kurpark, Konrad-Andenauer-Anlage
- K56/5 Zwischen Frankfurter Straße, Bischof-Kaller-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Stresemannstraße, Thewaltstraße, Wiesbadener Straße, Bahnstraße, Dingweg, Kurmainzer Straße  
in der Flur 8 und 10, Gemarkung Königstein
- Wohnbebauung, das Plangebiet umhüllt ein nicht geplantes Gebiet (zwischen Friedrich-Ebert- und Stresemannstraße, Wohngebiet) vollständig, nur noch geringer Anteil von Geschäften und/oder Gaststätten
- K56/6 Zwischen Wiesbadener Straße und Heuhohlweg  
in der Flur 10 Gemarkung Königstein
- Geprägt durch Wohnbebauung und Leo´s Pizza
- K56/8 Frankfurter Straße, Falkensteiner Straße, Graf-Stolberg-Straße, Le-Cannet-Rocheville-Straße/B8, Sonnenhofstraße  
in der Flur 6 und 12 der Gemarkung Königstein
- geprägt durch Wohnbebauung mit „Hochhäusern“, Tankstelle und Geschäftshäusern (Post, Drogerie etc.)

Für diese hinsichtlich der Nutzung und der Struktur äußerst unterschiedliche Teilgebiete des K56 sind folgende Regelungen getroffen:

Mischgebiet nach §6 BauNVO

mit folgenden Zulässigkeiten:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe (soweit sie nicht wesentlich stören und den Zulässigkeitsvoraussetzungen des §15 BauNVO nicht widersprechen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten mit Unterarten Nachtlokale, Tanzdiskotheken, Spiel- und Automatenhallen

Durch diese minimalen Anforderungen, die weder die Grundflächenzahlen noch die Zahl der Vollgeschosse oder die Form der Dächer oder eine maximal zulässige Gebäudehöhe vorgeben, ist eine geordnete homogene Entwicklung des Innenstadtbereichs nicht möglich.

Der Errichtung von Gebäuden, die das kleinstädtische Erscheinungsbild Königsteins stark verändern könnten, ist Tür und Tor geöffnet.

Bei der Neufassung des Bebauungsplans sind daher die einzelnen Teilgebiete, die eine ähnliche Struktur aufweisen, wie z. B. K56/3 und K56/4 bis zur Ecke Georg-Pingler-Straße und Hauptstraße (Altstadt), zusammenzufassen und gemeinsam zu regeln. Gebiete, die bisher von Teilbereichen des K56 umfasst werden, sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und gemeinsam zu ordnen.

G. Ostermann

Stellv. Fraktionsvorsitzende