



Wohnwerte Langen GmbH · Raiffeisenstr. 4 · 63225 Langen

Stadtverwaltung Königstein im Taunus
z. Hd. Herrn Bürgermeister Leonhard Helm
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Raiffeisenstrasse 4
63225 Langen

☎ Telefon 0 61 03 / 807 33 0
☎ Telefax 0 61 03 / 807 33 20
✉ E-Mail info@wohnwerte-langen.de
🌐 Web www.wohnwerte-langen.de

Langen, den 29.03.2023

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Helm,

Vorbemerkung zur jetzigen Situation:

Mit Schreiben vom 22. August 2018 hatte die Scholl Projektentwicklungs-Gesellschaft einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben Wiesbadener Straße 68 beantragt. Dieses sah den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vor mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und darüber eine Kindertagesstätte sowie Gewerbenutzflächen und Wohnungen. Der Lebensmittelmarkt sollte eine Weiterentwicklung des in der Nähe angesiedelten zu kleinen REWE-Supermarktes ermöglichen.

Aus verschiedenen Gründen wurde das Neubauprojekt auf dem Grundstück des Autohauses Marnet nicht verwirklicht.

Inzwischen hat der REWE-Markt den Standort aufgegeben. Auch wenn er durch den GIOVO Supermarkt (mit italienischen Spezialitäten) ersetzt wurde, kann nicht von einer ausreichenden Nahversorgung des Gebietes ausgegangen werden, das sich durch seine zentrale Lage und gute Erschließung auszeichnet.

Das Konzept einer urbanen Lösung wurde unsererseits aufgegriffen. Durch die Einbeziehung des Lebensmittelmarktes (geplant ist eine Niederlassung des Discounters Lidl) in ein mehrgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung und durch den Nachweis der nötigen Stellplätze in einer Tiefgarage wird eine positive Wirkung auf das Stadtbild gewährleistet.

Antrag:

Insofern beantragen wir hiermit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das beabsichtigte Bauvorhaben auf folgendem Grundstück zu schaffen:

Bauvorhaben: Stadt Königstein Kernstadt
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Wiesbadener Straße 68

Baugrundstück:

Es handelt sich um das Grundstück des Autohauses Marnet zwischen Dingweg im Norden und Wiesbadener Straße im Osten (Wiesbadener Straße 68 in 61462 Königstein im Taunus).

Das Grundstück wird im Norden durch ein Geschäftshaus, im Osten durch die Wiesbadener Straße (B 455) mit anschließender Wohnbebauung, im Süden ebenfalls durch Wohnbebauung und im Westen durch den Königsteiner Bahnhof begrenzt (Flurstück Nr. 92/2 Gemarkung Königstein).



GmbH

Wohnwerte Langen GmbH • Raiffeisenstr. 4 • 63225 Langen

Raiffeisenstrasse 4
63225 Langen

☎ Telefon 0 61 03 / 807 33 0
☎ Telefax 0 61 03 / 807 33 20
✉ E-Mail ... info@wohnwerte-langen.de
🌐 Web www.wohnwerte-langen.de

Vorhabenträger: Wohnwerte Langen GmbH
vertr. durch Herrn Murat Demir und Herrn Ahmet Gökcek
Raiffeisenstraße 4, 63225 Langen

Eigentumsverhältnisse: Marnet Immobilien GmbH & Co. KG, Königstein im Taunus

Die Wohnwerte Langen GmbH beabsichtigt auf dem oben genannten Grundstück den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit integrierter Senioren-Pflegestation.

Das Grundstück wird im Norden durch ein Geschäftshaus, im Osten durch die Wiesbadener Straße (B 455) mit anschließender Wohnbebauung, im Süden ebenfalls durch Wohnbebauung und im Westen durch den Königsteiner Bahnhof begrenzt. Aufgrund der zentralen Lage und der hervorragenden Erschließung sieht die Planung im Erdgeschoss die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Lidl) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm vor, sowie ergänzende Nebenflächen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Trend bei Supermärkten und Discountern zu immer größeren Verkaufsflächen und entsprechenden Nutzflächen führt (bei 1.200 qm Verkaufsfläche 1.400 qm Nutzfläche), die im § 11 der BauNVO von 1990 noch nicht vorgesehen waren. Die notwendige Ausweisung eines Sondergebietes bei der Überschreitung von 1.200 qm Geschossfläche kann insofern in Frage gestellt werden.

Zur städtebaulich verträglichen Planung trägt bei, dass die notwendigen Parkierungsflächen im Untergeschoss im Wesentlichen auf 2 Ebenen nachgewiesen und die oberirdischen Stellplätze somit zahlenmäßig begrenzt sind.

Im 1. Obergeschoss ist eine Tagespflege für Senioren mit ca. 400 m² Nutzfläche geplant, die durch Wohnungen in den Obergeschossen ergänzt wird, die z.T. behinderten- und rollstuhlgerecht ausgeführt werden sollen.

Das von dem Bauvorhaben betroffene Grundstück liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“, Teilgebiet 5. Der einfache Bebauungsplan regelt ausschließlich die zulässige Art der baulichen Nutzung und setzt für den betroffenen Teilbereich 5 Mischgebiet i.S. § 5 BauNVO fest. Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt Gemischte Baufläche-Bestand dar.

Die Realisierung des Projektes bedarf der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wir bitten die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein gemäß § 12 Abs. 6 BauGB um:

die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Grundstück Flur 10, Flurstück Nr. 92/2 und

Der Antragsteller ist bereit,

- die Kosten zur Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich der Kosten für notwendige Gutachten sowie ggf. Bekanntmachungen zu übernehmen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch im Durchführungsvertrag zu bestimmenden Frist zu verpflichten,

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde.
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen,



Ahmet Gökcek