

**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
DER MAGISTRAT**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Az: 61 20

Amt 61 Mi/ML

Datum 07.05.2007

Drucksachen Nr. 3253/2007

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		
Planungs, Umwelt Bau		
StVerVers		

Betreff:

- 1. Teilweise Aufhebung der bestehenden Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes K 57 „Limburger Straße / B 8“.**
- 2. Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K 57 „Limburger Straße / B 8“ in zwei Teilbereiche A und B**
- 3. Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „zwischen den Straßen Im Haderheck, Im Fasanengarten und Limburger Straße“**

hier:

Antrag und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die für das Gebiet bestehende Veränderungssperre wird für die folgenden Flurstücke: 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 137/2, 137/3, 138 und 140, Flur 4, Gemarkung Königstein aufgehoben.
2. Der für das Gebiet in Aufstellung befindliche Bebauungsplan K 57 „Limburger Straße / B 8“ wird in Teil A und B aufgeteilt, wobei der Teil A den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst.
3. Dem als Antrag der Nolte + Partner GbR Wiesbaden, vorliegende Baukonzept im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes K 57 „Limburger Straße / B 8“ wird im Grundsatz her zugestimmt.
4. Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Magistrat der Stadt Königstein im Taunus und der Nolte + Partner GbR geschlossen.
5. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 (2) BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Königstein, Flur 4, Flurstücke: 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 137/2, 137/3, 138 und 140.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14.500,0 m².
6. Das Aufstellungsverfahren des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (Vorhaben und Erschließungsplan) ist gemäß § 13 des BauGB durchzuführen.

Begründung:

Die Nolte + Partner GbR ist auf den Magistrat der Stadt Königstein im Taunus zu gekommen mit einem Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans K 57 „Limburger Straße / B 8“.

Historie Bebauungsplan

Erstmaliger Aufstellungsbeschluss am 18.12.1997 mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Errichtung eines Bürogebäudes, eines Quellengebäudes (Pyramide) und 3 Mehrfamilienhäusern in der zweiten Reihe. Der Bebauungsplan wurde 1997 nicht weitergeführt, da erkennbar war, dass das Projekt wie im Vertrag dargestellt, umgesetzt werden sollte.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 22.06.2006 erneuert, da nun eine Entwicklung weg von den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages und den Zielen des ersten Aufstellungsbeschlusses erkennbar war. Eine Entwicklung, die gemäß § 34 BauGB auf dem Anwesen zulässig gewesen wäre. Um die weitere Entwicklung am Ortseingang von Königstein im Taunus unter Kontrolle zu halten, wurde eine Veränderungssperre erlassen. Das Grundstück oberhalb des beantragten Projektes (der zukünftige Teil B) stand zu dieser Zeit, wie bis heute zum Verkauf, auch hier waren Tendenzen der baulichen Entwicklung erkennbar, die von den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt abwichen. Des Weiteren ist zurzeit ein Gerichtsverfahren für dieses Anwesen anhängig.

Projekt der Nolte + Partner GbR

Auf dem Teilbereich A des Bebauungsplanes K 57 „Limburger Straße / B 8“ soll zusätzlich zu dem bereits bestehenden Bürogebäude, die bestehende Gärtnerei verkleinert und verlagert werden. Die Gärtnerei soll zur Sicherung und dem langfristigen Erhalt aus der 2. Reihe an die Straße ziehen.

Das bestehende Bürogebäude erhält zur weiteren Sicherung zusätzliche Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Anwesens.

Auf den restlichen Flächen soll eine Abfüllanlage für die Hochtaunus-Quelle (Haderheckquelle) und ein hochwertiger Verbrauchermarkt der Firma Edeka entstehen. Die Verkaufsfläche des Marktes umfasst ca. 1.600,0 m² und Bäckerei, Blumen- und Gärtnereiverkaufsladen, die Abfüllanlage umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 1000 m².

Als Anlagen erhalten Sie alle bisherigen Unterlagen des Projektes sowie ein Konzept des Projektes.

Wir empfehlen, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen

Antrag
Konzept Bebauungsplanentwurf A 3
Begründung und Text