

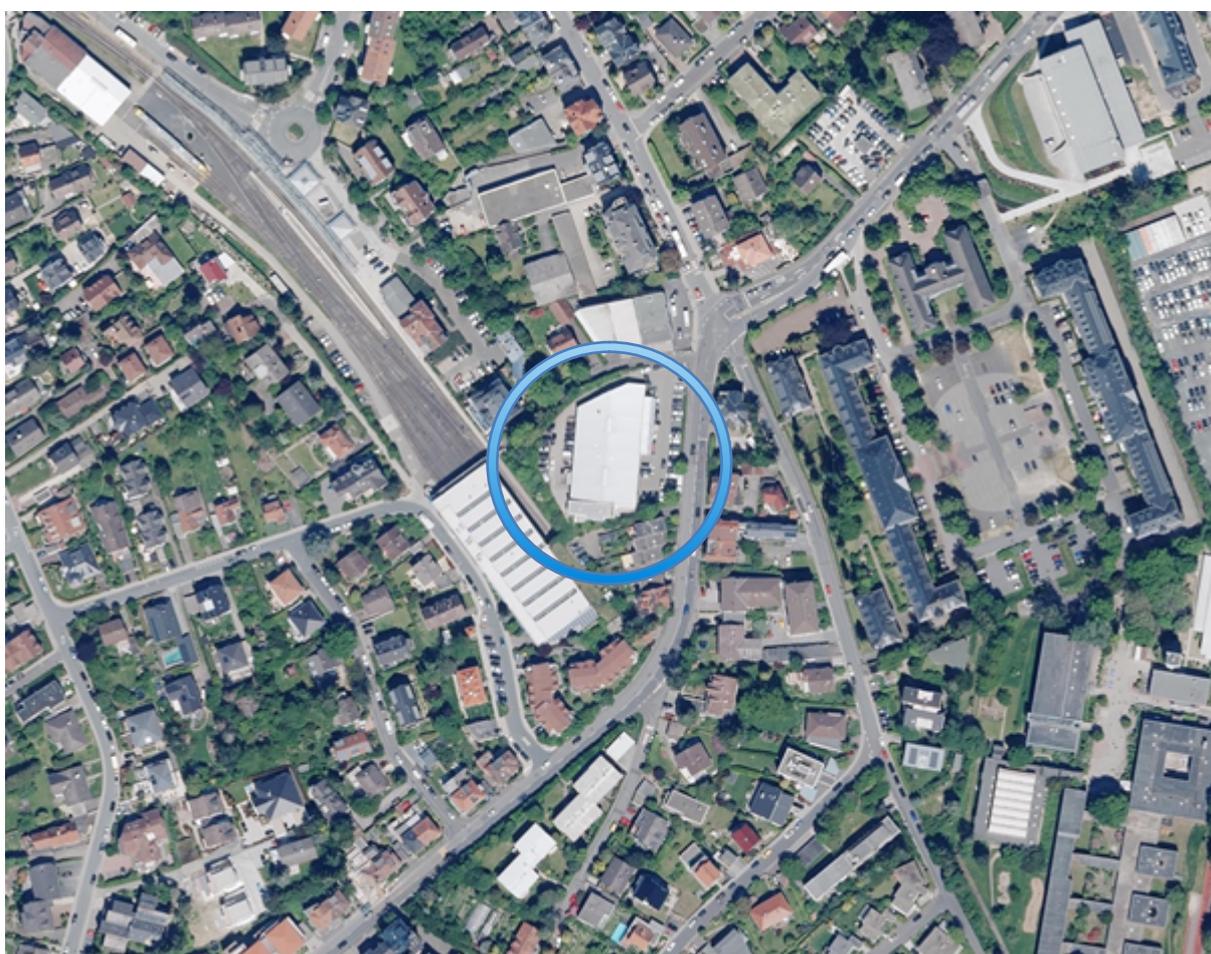
Anlage

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Bebauungsplanvorhaben „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Wiesbadener Straße“

Kurz-Erläuterung als Anlage für den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 29.03.2023



Inhalt:

Präambel

1. Veranlassung und Vorhaben
2. Planziel und Darstellung des Vorhabens
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Übergeordnete Planungen
5. Verfahren
6. Planungserfordernisse

Präambel

Die nachfolgenden Ausführungen sollen dazu dienen, den städtischen Gremien einen Projektüberblick zu bieten, der als Grundlage für die Beurteilung des Antrages auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) dienen soll.

1. Veranlassung und Vorhaben

Die geplante Verlagerung des auf dem Planungsgrundstück befindlichen Autohauses Marnet an einen anderen Standort ermöglicht es, auf der an einem zentralen Knotenpunkt in Königstein gelegenen Fläche eine neue Nutzung zu entwickeln.

Der Projektentwickler Wohnwerte Langen GmbH, Raiffeisenstraße 4, 63225 Langen beabsichtigt, auf dem oben genannten Grundstück zwischen Dingweg im Norden und Wiesbadener Straße im Osten (Wiesbadener Straße 68 in 61462 Königstein im Taunus) den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit integrierter Senioren-Tagespflege.

Das Grundstück wird im Norden durch ein Geschäftshaus, im Osten durch die Wiesbadener Straße (B 455) mit anschließender Wohn- und Schulbebauung, im Süden ebenfalls durch Wohnbebauung und im Westen durch den Königsteiner Bahnhof begrenzt. Aufgrund der zentralen Lage und hervorragenden Erschließung sieht die Planung im Erdgeschoss die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm vor sowie Neben- und Parkierungsflächen im Untergeschoss auf 2 Ebenen. Im 1.Obergeschoss ist eine Tagespflege für Senioren geplant, ergänzt durch Wohnungen in den Obergeschossen, alle Wohnungen sind barrierefrei geplant und einige sollen behinderten- und rollstuhlgerecht ausgeführt werden.

Die Realisierung des Projektes bedarf der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Regionale Flächennutzungsplan RegFNP 2010 stellt das Gebiet als Gemischte Baufläche-Bestand dar. Die verkehrliche Erschließung soll, wie im Bestand, über die Wiesbadener Straße erfolgen.

Abb.1 Luftbild genordet



Bildrechte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 23.03.2023

2. Planziel und Darstellung des Vorhabens

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm im Erdgeschoss, sowie die notwendigen Neben- und Parkierungsflächen im Untergeschoss auf 2 Ebenen vor. Ziel ist es, eine ausreichende Nahversorgung des Gebietes zu sichern. Durch die Einbeziehung des Lebensmittelmarktes in ein mehrgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung wird eine dem städtischen Umfeld angepasste Lösung angestrebt. Die Aufnahme von baulichen Raumkanten sowie der Nachweis der nötigen Stellplätze in einer Tiefgarage sollen positive Auswirkungen auf das Stadtbild ausüben. In der Tiefgarage sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge und gegebenenfalls Standplätze für Carsharing vorgesehen. Die Nähe zum Bahnhof Königstein wird hierbei berücksichtigt.

Das Gebäude ist als Hofanlage konzipiert, d.h. die Tagespflege für Senioren und die Wohnungen des 1.Obergeschosses gruppieren sich um einen begrünten Innenhof, der zum Aufenthalt der Bewohner und als Erschließungsbereich dient. In den oberen Geschossen wird die Erschließung durch umlaufende Galerien gewährleistet, die an Treppenhäuser angeschlossen sind. Die Privatbereiche und Balkone der Wohnungen sind nach außen orientiert und bieten einen freien Blick auf Königstein und die umgebende Landschaft.

Die insgesamt bis zu vier Wohngeschosse (die Wohnungen sind barrierefrei und z.T. behinderten- und rollstuhlgerecht ausgeführt), sind nach Süden, Westen und Osten terrassiert und steigern somit die Hanglage des Gebäudes. Die entstehenden Frei- und Dachflächen sind als Terrassen und gemeinschaftliche Dachgärten mit intensiver Begrünung angelegt. Damit soll ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und das öffentliche Kanalnetz entlastet werden. Zusätzlich soll ein Teil des Niederschlags in einer Zisterne aufgefangen und mit einem Bewässerungssystem zum Gießen der Grünflächen genutzt werden.

Zur Nachhaltigkeit der baulichen Anlage soll ein regeneratives Energiekonzept mit Photovoltaikmodulen auf den Dächern und einem möglichst effizienten Heizungssystem beitragen. Das Lüftungskonzept des Supermarkts ist ebenfalls im Sinne der Nachhaltigkeit mit einem Wärmerückgewinnungssystem geplant.

Abb.2 Das Vorhaben - Lageplan (Vorentwurf)

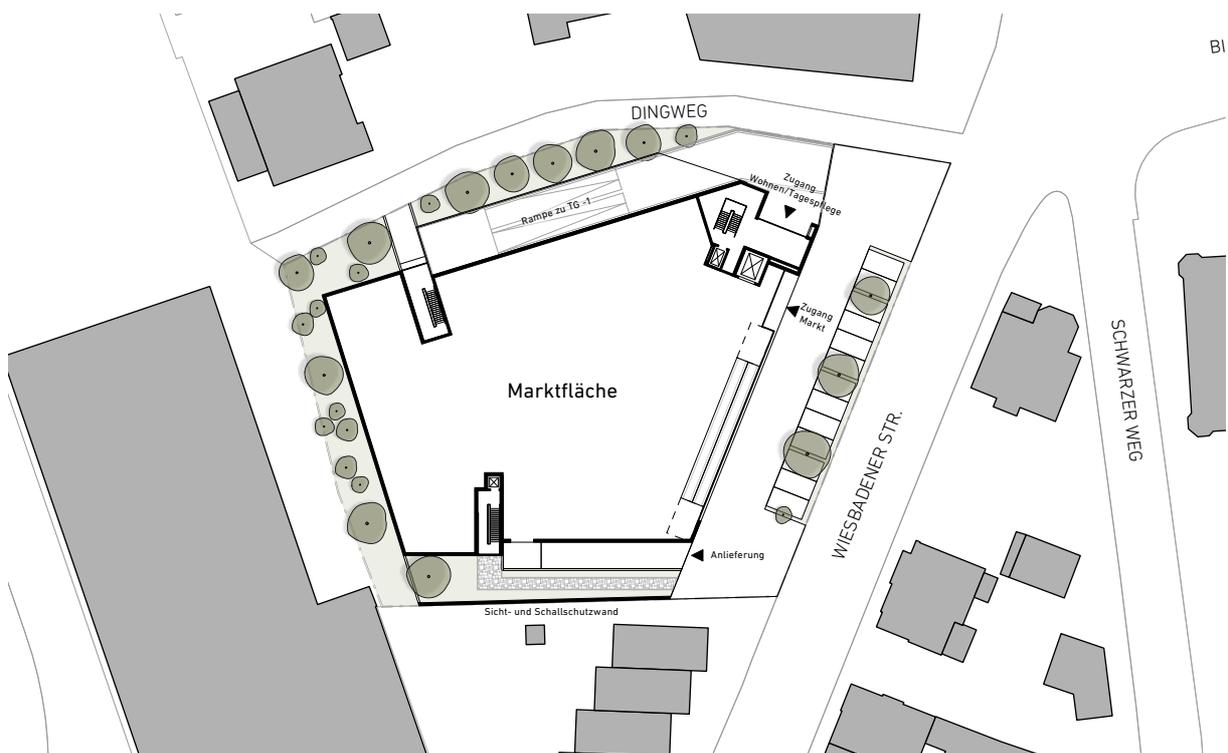
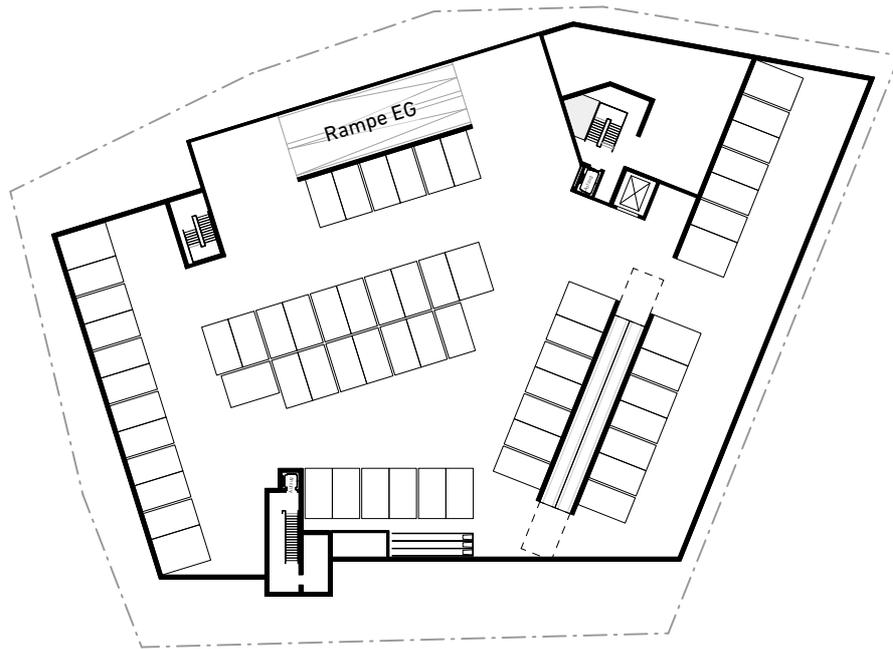


Abb.3 Das Vorhaben - Grundriss Unter-/Tiefgaragengeschoss (Vorentwurf)



Carsharing / Elektromobilität



Abb.4 Das Vorhaben - Grundriss Erdgeschoss (Vorentwurf)

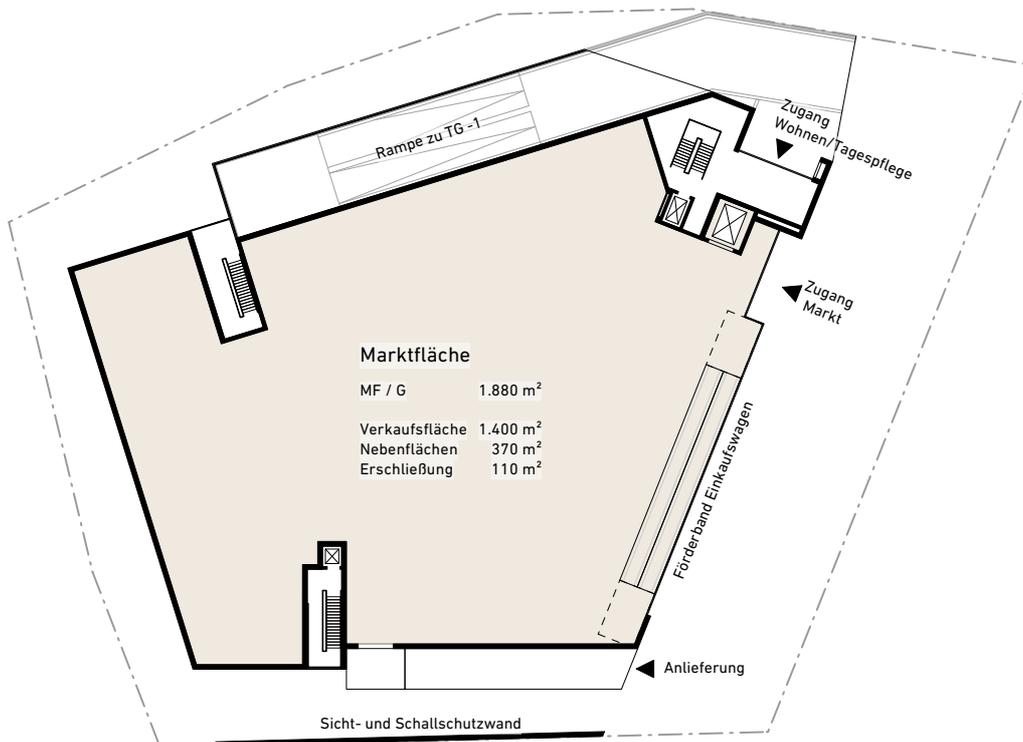


Abb.5 Das Vorhaben - Grundriss 1.Obergeschoss (Vorentwurf)

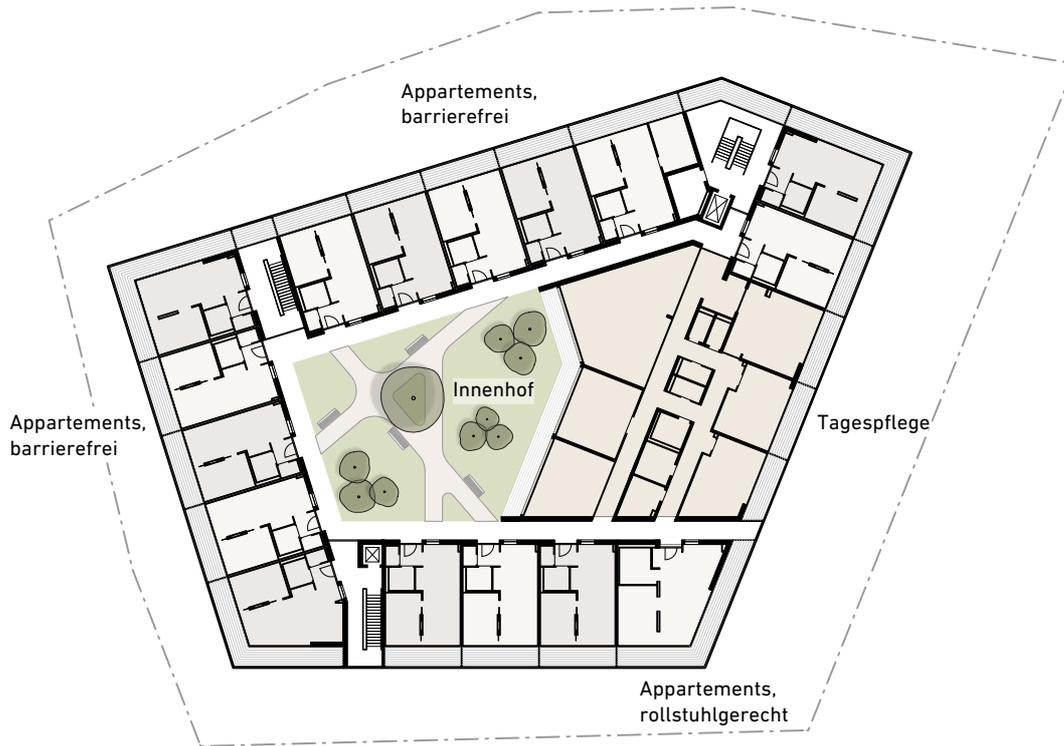


Abb.6 Das Vorhaben - Grundriss 2.Obergeschoss (Vorentwurf)

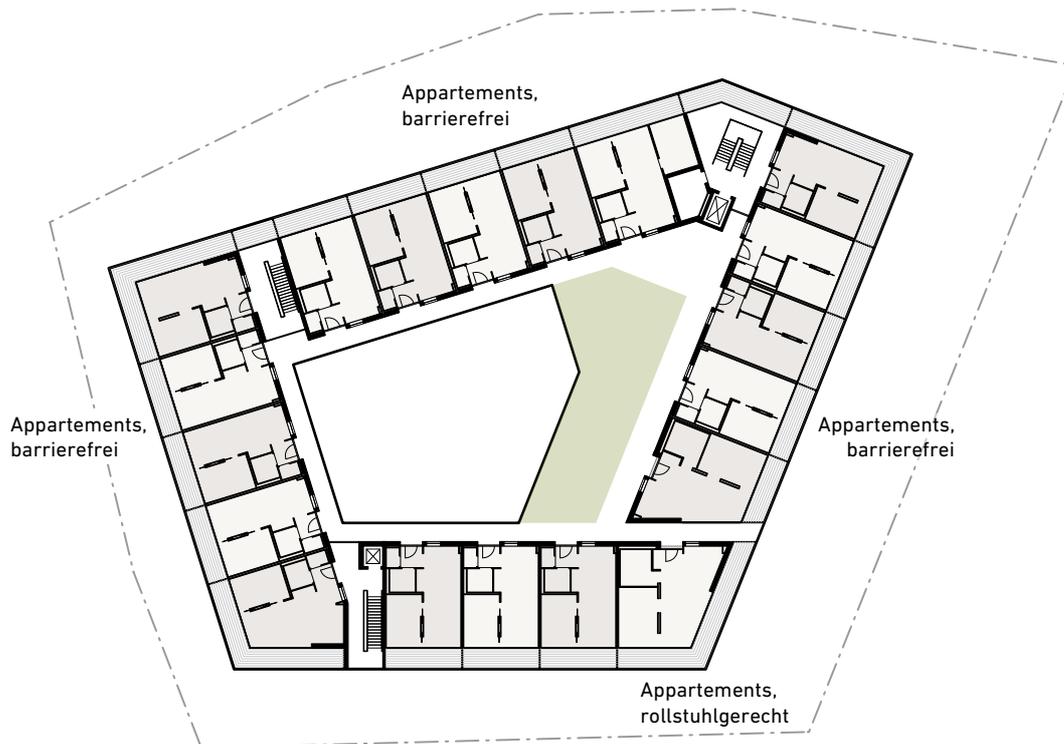


Abb.7 Das Vorhaben - Grundriss 3.Obergeschoss (Vorentwurf)

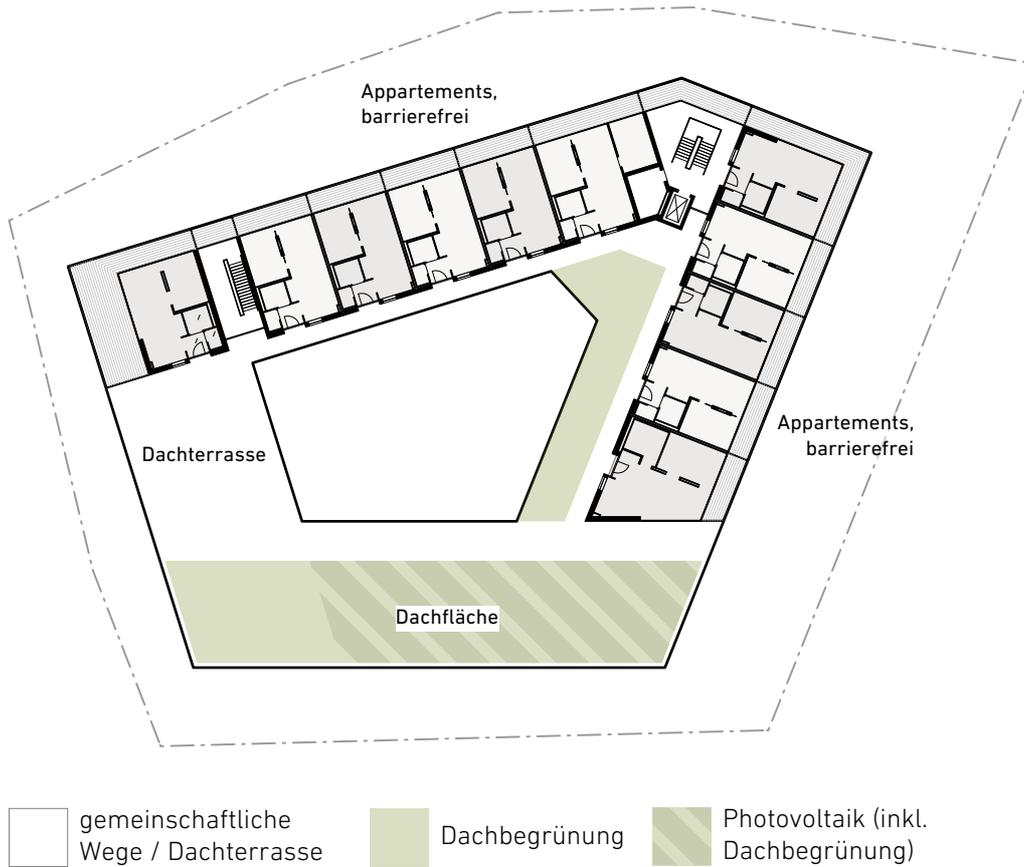


Abb.8 Das Vorhaben - Grundriss 4.Obergeschoss (Vorentwurf)

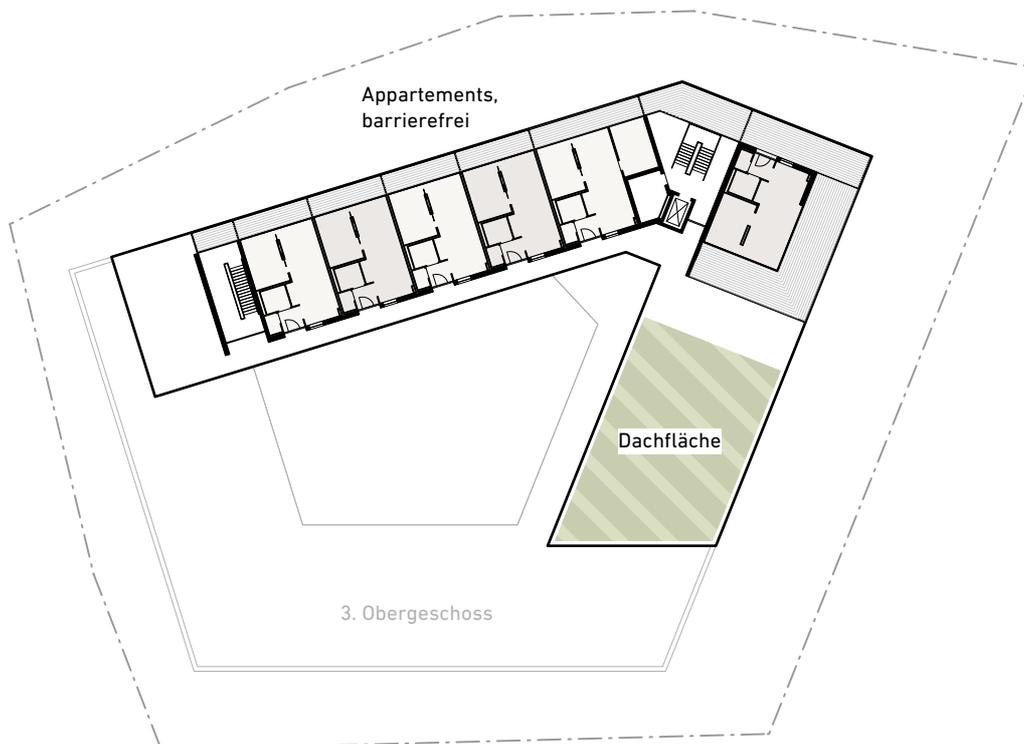


Abb.9 Das Vorhaben - Energiekonzept (Vorentwurf)



Abb.10 Das Vorhaben - Geschossigkeit und Dachaufsicht (Vorentwurf)

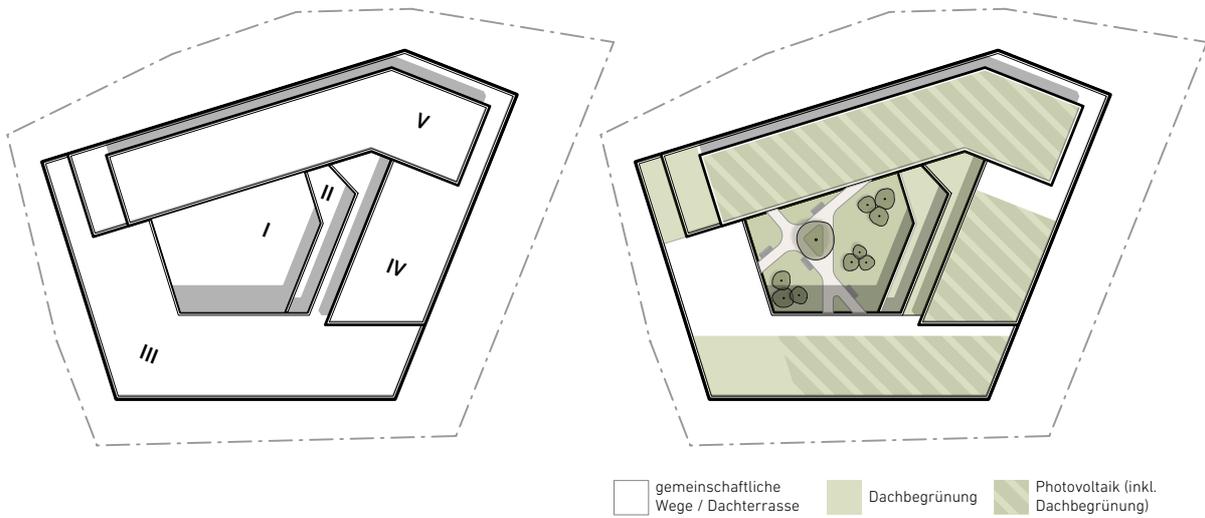


Abb.11 Das Vorhaben - Systemschnitt (Vorentwurf)

