

Abb.14 Fotografische Ansichten des Planungsgebiets



Abb.15 Fotografische Ansichten des Planungsgebiets

Bildrechte: Levin Dolgner

23.03.2023



Bildrechte: Levin Dolgner

23.03.2023

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit das Baurecht für das geplante Wohn- und Geschäftshaus zu schaffen. Dieses sieht neben einem modernen Lebensmittelmarkt und den erforderlichen Stellplätzen auch eine Tagespflege für Senioren sowie ein angemessenes Angebot von Wohnungen vor.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem weitergehende Vereinbarungen getroffen werden. Diese betreffen auch die Regelung, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem beschriebenen städtebaulichen und architektonischen Konzept die ehemaligen Flächen des Autohauses Marnet

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- . Norden: Dingweg und anschließend Wohn- und Geschäftsgebäude mit Feinkost-Markt im Erdgeschoss
- . Osten: Wiesbadener Straße mit anschließender Gemengelage inkl. Wohngebäuden
- . Süden: Wohnbebauung
- . Westen: Bahnhof Königstein

Der Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Abb.16 Räumlicher Geltungsbereich



Bildrechte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 23.03.2023

4. Übergeordnete Planungen

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist u.a. im Erdgeschoss die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes (Niederlassung des Discounters Lidl) mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment (voraussichtlich einschließlich Getränkemarkt und Backshop) mit einer Gesamtfläche von max. 1.880 qm geplant. Die Geschossfläche der geplanten Verkaufsfläche beträgt ca. 1.400 qm.

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

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bislang kein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB sondern der einfache Bebauungsplan K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“, Teilgebiet 5. Der einfache Bebauungsplan regelt ausschließlich die zulässige Art der baulichen Nutzung und setzt für den hier betroffenen Teilbereich 5 Mischgebiet i.S.d. § 5 BauNVO fest. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für dessen räumlichen Geltungsbereich ersetzt.

Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäische Vogelschutzgebiete).

5. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

6. Planungserfordernisse

Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollten folgende Gutachten und sonstige Untersuchungen eingeholt werden:

- . Tierökologische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Fachbetrachtung
- . Vermessung und Höhenaufnahme
- . Auswirkungsanalyse: eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung im Hinblick auf die Erzeugung von Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) als gutachterliche Stellungnahme
- . Schalltechnische Untersuchung: Lebensmittelmarkt als Schutzgegenstand und als Emittent (Wohnungen als Schutzgegenstand)
- . Verkehrsuntersuchung: Anbindung an die Wiesbadener Straße (B 445), Leistungsfähigkeitsberechnung
- . Bodengutachten
- . Planung der Ver- und Entsorgung

Abb.17 Das Vorhaben - perspektivische Darstellung (Vorentwurf)



Visualisierung: Levin Dolgner 28.03.2023

Die Versorgungsträger werden möglichst frühzeitig eingebunden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, wie im Anschreiben zu dieser Anlage bereits erwähnt, zur Kostenübernahme.

Frankfurt, den 29.03.2023

Karin Schunda
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

monogruen GmbH
Architekten + Ingenieure