

**Drucksachennummer 82/2023**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		17.04.2023
BUA		10.05.2023
StVerVers		25.05.2023

**Betreff:**

**Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesbadener Straße 68/ehemals Marnet"  
hier: Antrag**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Dem als Antrag der Wohnwerte Langen GmbH vorliegenden Bebauungskonzept im Plangebiet des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird im Grundsatz zugestimmt.
- 2) Das Planungsrecht für die Maßnahme ist über einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB zu schaffen.

**Begründung:**

Dem Antrag der Wohnwerte Langen GmbH vom 29.03.2023 liegt ein Bebauungskonzept bei.

Es handelt sich um das Grundstück des Autohauses Marnet zwischen Dingweg im Norden und Wiesbadener Straße im Osten (Wiesbadener Straße 68). 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 Bahnhof begrenzt.

Das Autohaus Marnet, Eigentümer des Grundstücks, beabsichtigt, die Niederlassung aufzugeben, bei der es sich um einen eingeschossigen Bau handelt, der fast die gesamte Grundstücksfläche einnimmt.

Insofern hatte mit Schreiben vom 22. August 2018 die Scholl Projektentwicklungs-Gesellschaft schon einen ersten Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben Wiesbadener Straße 68 beantragt. Der Antrag lag den städtischen Gremien unter der Drucksachenummer 178/2018, der Aufstellungsbeschluss unter der Drucksachenummer 179/2018 zur Beratung vor. Dieses sah den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und darüber eine Kindertagesstätte sowie gewerblich genutzten Flächen und Wohnungen vor. 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 wird von der Wohnwerte Langen GmbH 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 zweigeschossigen Tiefgarage wird eine positive Weiterentwicklung des Stadtbildes gewährleistet.

#### Planziel und Darstellung des Vorhabens:

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400,0 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie die notwendigen Neben- und Parkierungsflächen im Untergeschoss auf zwei Tiefgaragenebenen vor.

Durch die Anordnung des Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes mit Mischnutzung (neben Gewerbe auch Gesundheitsversorgung und Wohnungen) wird eine dem städtischen Umfeld angepasste Lösung angestrebt. Dazu soll auch die Aufnahme von baulichen Raumkanten dienen. Zur städtebaulich verträglichen Planung trägt bei, dass die notwendigen Parkierungsflächen im Untergeschoss im Wesentlichen auf zwei Ebenen nachgewiesen und die oberirdischen Stellplätzen somit zahlenmäßig begrenzt sind. In der Tiefgarage, die über die Wiesbadener Straße erschlossen wird, sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge und 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. Bei Bedarf können, gemäß den Ausführungen des Antragstellers, hier anstelle der Wohnungen auch Einrichtungen aus dem Gesundheitssektor (Labor, Physiotherapiepraxen, Ärzte) bzw. Gewerbebetriebe aus dem Gesundheitssektor vorgesehen werden.

In den oberen Geschossen wird die Erschließung durch umlaufende Galerien gewährleistet, die an Treppenhäuser angeschlossen sind.

Die bis zu vier Obergeschosse (die Wohnungen sind alle 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 Dachgarten mit intensiver Begrünung angelegt.

Zur Nachhaltigkeit der baulichen Anlage soll ein regeneratives Energiekonzept beitragen mit Photovoltaikmodulen auf den Dächern und einem möglichst effizienten Heizungssystem.

Der nach § 12 (1) BauGB erforderliche Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach der Öffentlichkeitsbeteiligung in das weitere Verfahren einbezogen. In dem Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten trägt.

Um Zustimmung zum Antrag zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wiesbadener Straße 68/ehemals Marnet" wird gebeten.

Leonhard Helm  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

1. Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Königstein, Wiesbadener Straße 68
2. Bebauungskonzept „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Wiesbadener Straße“