

Az: 61-40

FB IV Pk/an

Datum 04.04.2023

Drucksachennummer 83/2023

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: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Wiesbadener Straße 68/ehemals Marnet".

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück Gemarkung Königstein, Flur 10, Flurstück 92/2 und hat eine Größe von ca. 4.144,0 m².

- 2) Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wiesbadener Straße 68/ehemals Marnet" steht die Schaffung von Baurecht für ein urbanes Quartier mit der Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss.
- 3) Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Begründung:

Die Wohnwerte Langen GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück des Autohauses Marnet an der Wiesbadener Straße die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Das Grundstück befindet sich 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 Königstein 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 Gewerbenutzflächen 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.

Planziel und Darstellung des Vorhabens:

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400,0 m² im Erdgeschoss sowie die notwendigen Neben- und Parkierungsflächen im Untergeschoss auf zwei Ebenen vor. Ziel ist es, eine ausreichende Nahversorgung des Gebietes zu sichern.

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 vertraglichen Planung trägt bei, dass die notwendigen Parkierungsflächen im Untergeschoss im Wesentlichen auf zwei Ebenen nachgewiesen und die oberirdischen Stellplätze 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.

Folgende Flächen sind für die einzelnen Nutzungen vorgesehen:

Lebensmittelmarkt: ca. 2.160,0 m² BGF
Tagespflege für Senioren: ca. 430,0 m² BGF
Wohnungen: ca. 3.300,0 m² BGF
Erschließung: ca. 1.180,0 m² BGF
Loggien: ca. 975,0 m² BGF

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wiesbadener Straße 68/ehemals Marnet“ ist u. a. im Erdgeschoss die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes (geplant Lidl) mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment (voraussichtlich mit Getränkemarkt und Backshop) mit einer Gesamtfläche von max. 1.880,0 m² geplant. Die Geschossfläche der geplanten Verkaufsfläche beträgt über 1.400,0 m².

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen. Vorgesehen ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Königstein im Taunus und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000,0 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000,0 m² bis weniger als 70.000,0 m² anwendbar. Die geplante Grundfläche von 4.144,0 m² im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt unterhalb des Schwellenwertes.

Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4 c BauGB, abgesehen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte.

Um Zustimmung wird gebeten.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen

- Geltungsbereich
- Das Bebauungskonzept liegt der Vorlage Drucksachennummer 82/2023 (Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei.