

Az: 61-40

FB IV Pk/an

Datum 17.11.2021

Drucksachenummer 328/2021

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		29.11.2021
BUA		08.12.2021
HuFa		09.12.2021
StVerVers		16.12.2021

Betreff:

Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ehemaliger Sportplatz BNS" in der Stadt Königstein im Taunus in Verbindung mit einem Kaufvertrag über die städtischen Grundstücke in Königstein, Flur 8, Flurstücke 23/46, 23/47 und 23/48

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung erklärt die Zustimmung zu dem vorbehaltlich dieser Zustimmung und aufschiebend bedingt abgeschlossenen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ehemaliger Sportplatz BNS" in der Stadt Königstein im Taunus in Verbindung mit einem Kaufvertrag über die städtischen Grundstücke in Königstein, Flur 8, Flurstücke 23/46, 23/47 und 23/48.

Begründung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 16.09.2021 (Beschlussvorlage 175/2021) wurde die Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemaliger Sportplatz BNS" beschlossen und diese wurde in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 durchgeführt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll nunmehr der Satzungsbeschluss erfolgen.

Nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist für den Satzungsbeschluss erforderlich, dass sich der Vorhabenträger zuvor in einen Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der ganzen oder teilweisen Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung erfolgte durch den hier vorgelegten Vertrag, dessen wesentliche inhaltliche Parameter die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 11.11.2021 bereits festgelegt hat. Dieser Vertrag wurde vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung und unter der aufschiebenden Bedingung des entsprechenden Satzungsbeschlusses in der Stadtverordnetenversammlung mit dem Vorhabenträger abgestimmt und wird vor der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2021 notariell beurkundet.

Das beurkundete Vertragswerk beinhaltet zugleich den Kaufvertrag über die zur Erschließung erforderlichen, im Eigentum der Stadt Königstein im Taunus stehenden, im Beschluss aufgeführten Grundstücke. Kaufvertrag und Durchführungsvertrag sind in separaten Vereinbarungen ausgeführt und durch einen Rahmenvertrag miteinander in ihrem Schicksal verbunden.

Hiermit wird sichergestellt, dass das Baurecht auf den Vorhabenflächen mit dem in einem der folgenden Tagesordnungspunkte zu beschließenden Bebauungsplan erst dann entsteht, wenn über die Eigentumsverhältnis sowie auch über die Kosten des Verfahrens und der Erschließung eine endgültige Einigung erzielt wurde.

Seit dem 11.11.2021 fanden intensive Verhandlungen über die in dem Verhandlungsmandat beschlossenen Eckparameter hinsichtlich des Vorhabens statt, in denen in allen wesentlichen Punkten Übereinstimmung erreicht werden konnte.

Insgesamt handelt es bei dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvereinbarung im Kaufvertrag um ein wesentliches Projekt zur weiteren Entwicklung der Stadt Königstein im Taunus. Neben der Schaffung dringend benötigter Flächen für Gewerbe und Wohnen, die in einem Quartier mustergültig verbunden werden, kann durch die Festsetzung hoher Energieeffizienz ein städtischer Beitrag zum Klimaschutz erbracht werden. Die Fläche zur Umsiedlung eines Bio-Supermarktes kann nicht nur dessen Erhalt in der Stadt Königstein im Taunus nachhaltig sichern, sondern auch für die im näheren Umkreis liegenden Wohnviertel einschließlich des Neubauprojekts eine fußläufige Versorgung sicherstellen. Mit dem Ausweis einer Gastronomiefläche kann das Angebot des Hauses der Begegnung sinnvoll erweitert werden. Zudem kann durch die Schaffung neuer öffentlicher Parkplätze in einer Tiefgarage die Parkplatzknappheit im Umfeld des Haus der Begegnung sowie der beiden Schulen und des Ärztehauses dauerhaft beseitigt werden. Durch den Kaufpreis in Höhe von etwa 3,3 Mio. EUR kann ein lange brachliegendes Grundstück der Stadt einer sinnvollen Nutzung zugeführt und die Finanzsituation der Stadt wesentlich verbessert werden. Nicht zuletzt kann die Erschließung des Vorhabenbereichs auch die fußläufige Anbindung eines größeren Stadtquartiers an den neuen Kindergarten und mehrere Neubaugebiete verbessert werden. Einzelheiten hierzu werden im gesondert abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplan erläutert.

Um Zustimmung wird daher gebeten.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen

Rahmenurkunde mit Annex A (Kaufvertrag) und Annex B (Durchführungsvertrag)

Hinweis für die Gremienmitglieder, die die Unterlagen in Papierform erhalten:
Die Anlagen 2.1 (Vorhaben- und Erschließungsplan) und 2.2 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) des Durchführungsvertrages entnehmen Sie bitte der Drucksachennummer 329/2021