

Az: 61-40

FB I Kp/an

Datum 01.12.2022

Drucksachennummer 294/2022-A

Beratungsfolge	TOP	Termin
BUA		07.12.2022
StVerVers		15.12.2022

Betreff:
Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemals Donath-Gelände"
hier: Antrag

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Dem als Antrag der S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co.KG vorliegenden Baukonzept im Plangebiet des im Betreff genannten Bauplanes wird nicht zugestimmt.
- 2) Die Stadtverordnetenversammlung stellt eine Zustimmung bei deutlich überwiegendem Gewerbeanteil sowie der Vorlage von Absichtserklärungen der Schlüsselmieter des Gewerbebereichs in Aussicht.

Begründung:

Dem Antrag der S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co.KG vom 07.11.2022 liegt ein Baukonzept bei. Die ursprüngliche Magistratsvorlage 294/2022 lag dem Magistrat am 21.11.2022 zur Beschlussfassung vor und wurde durch diesen verändert. Dem vorliegenden Konzept kann so nicht zugestimmt werden. Es wird dem Antragsteller allerdings eine Zustimmung in Aussicht gestellt bei einem deutlichen Gewerbeanteil sowie der Vorlage von Absichtserklärungen der Schlüsselmieter des Gewerbebereichs. Aus diesem Grunde wurde der Beschlussvorschlag angepasst.

Momentan ist das Grundstück mit drei Logistikhallen und den dazugehörigen Büro- und Nebenräumen bebaut, welche zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Das restliche Grundstück dient als interne Parkplatzfläche und Waschfläche für die Lkws. Im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung werden die Lagerhallen und Bestandsgebäude zurückgebaut und durch eine vielseitige Neubebauung sowie Grün- und Erholungsflächen ein deutlich höherer städtebaulicher Mehrwert geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bauplanes und auf den o. g. Flurstücken ist beabsichtigt, eine neue Quartiersentwicklung bestehend aus insgesamt sechs freistehenden Baukörpern zu errichten.

Der geplante Baukörper, der parallel an die Wiesbadener Straße angrenzt, ist ausschließlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehen und weist eine Bruttogeschoßfläche (BGF) in Höhe von ca. 4.400 m² auf.

Für die Mietflächen im Erdgeschoss sind bereits aussichtsreiche Verhandlungen mit einem hochwertigen Nahversorger geführt worden. Dieser führt überwiegend ein ergänzendes Sortiment zu dem Nahversorger Netto. Die Erdgeschossflächen sind in Abstimmung mit dem Lebensmittelmarkt und nach deren Anforderungen geplant. Parallel dazu finden Abstimmungen mit einer Drogeriekette statt, die ebenfalls an dem Standort und der Planung des Quartiers interessiert ist. Ergänzend ist für die Erdgeschosszone eine Nutzung als Kita- oder Kindertageseinrichtung erarbeitet worden. Die Flächen in den Obergeschossen sind für Praxisflächen bzw. für Gewerbebetreibende aus dem Gesundheitssektor vorgesehen.

Für die Mietflächen im Erdgeschoss sind 10 Außenstellplätze geplant. Die übrigen Stellplätze sowie die Stellplätze der neu geplanten Wohneinheiten, sind in einer quartierseigenen Tiefgarage geplant, sodass ein autofreies Quartier entsteht. Die gemeinsame Tiefgarage wird von der Seitenstraße (zum Sportplatz führende Straße) im westlichen Bereich des Grundstücks erschlossen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt somit über die bestehende Infrastruktur.

Abgerückt zur Wiesbadener Straße und nach Süden orientiert, ist ein Ensemble aus fünf kleineren Wohngebäuden, mittlerer Standard, geplant. Die Wohneinheiten bieten einen Mix aus 2-, bis 4-Zimmerwohnungen, die sowohl Single-Haushalten und junge Paaren als auch Familien attraktiven Wohnraum bieten. Es wird eine Verteilung von 30-35% 2-Zimmer-Wohnungen, 45-50% 3-Zimmer Wohnungen und 20% 4-Zimmer- Wohnungen angestrebt. Die Wohnungen besitzen großzügige Garten- und Terrassenflächen, Balkone oder Dachterrassen.

Insgesamt wird das Quartier autofrei gestaltet, wodurch auf dem Grundstück Möglichkeiten zur großzügigen Errichtung von Grün- und Freiflächen sowie Spielplatzflächen entstehen. Die momentan nahezu vollständig verdichtete und versiegelte Fläche des Bestandsgrundstücks wird zu einem großen Teil entsiegelt, zu Grünbereichen umgestaltet und bettet sich somit in die umgebenden Grünstrukturen ein.

Für die Realisierung der Gewerbeflächen, insbesondere im Hinblick auf die Gewerbeflächen im Erdgeschoss, sind die Wohnbaukörper und die geplanten Wohneinheiten ausschlaggebend. Da die attraktive Gestaltung und Nutzung der Gewerbeflächen u. a. von einem lebendigen Quartier und unterschiedlichen Nutzergruppen profitiert. Garantiert wird neben einem Mehrwert für das Quartier ebenfalls eine Bereicherung für die umliegenden Bewohner Schneidhains und Königsteins.

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.

Die aktuelle Vorlage unterscheidet sich jedoch in einer Reihe von Punkten grundlegend von der in Schneidhain bereits vorgestellten Planung, diese ist auf große Bedenken bei den Mitgliedern aller Gremien gestoßen. Aus diesem Grund kam die Verwaltung zu einer positiven Beurteilung. Insbesondere die neue Einzelhandelsfläche und die Einplanung einer Fläche für eine Kindertagesstätte sind dabei zu berücksichtigen. Dennoch besteht weiter der Wunsch der Verwaltung und insbesondere des Wirtschaftsförderers die gewerblichen Flächen auszudehnen. Allerdings ist der gegenwärtige Vorschlag als Ausgangspunkt einer Vertragsverhandlung geeignet.

Der Magistrat hat dies zum Anlass genommen und die Beschlussfassung in eine Ablehnung mit Inaussichtstellen einer Zustimmung bei deutlich überwiegendem Gewerbeanteil sowie der Vorlage von Absichtserklärungen der Schlüsselmieter des Gewerbebereichs geändert.

Um Zustimmung wird gebeten.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen

1. Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Königstein Schneidhain, Wiesbadener Straße 239-241
2. Bebauungskonzept „Quartier Weidenblick“