

**Drucksachenummer 294/2022**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		21.11.2022
OB Schneidhain		28.11.2022
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 Bauungskonzept im Plangebiet des im Betreff genannten Bauungsplanes wird im Grundsatz zugestimmt.
- 2) Das Planungsrecht für die Maßnahme ist über einen „Vorhabenbezogenen Bauungsplan“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB zu schaffen.

**Begründung:**

Dem Antrag der S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co.KG vom 07.11.2022 liegt ein Bauungskonzept bei.

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 Bauungsplanes 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 m<sup>2</sup> 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 Kindertagesstätte 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 kommt die Verwaltung zu einer nunmehr 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.

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“