

Az: 61-40

FB I Pk/MM

Datum 02.03.2023

Drucksachennummer 45/2023-A

Beratungsfolge	TOP	Termin
OB Schneidhain		06.03.2023
BUA		15.03.2023
StVerVers		23.03.2023

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.
- 3) Eine zentrale Wärmeversorgung soll eingeplant werden.
- 4) Die Verwaltung wird gebeten mit dem Antragsteller über den Erwerb oder der dauerhaften Anmietung von mehreren Wohnungen zur Weitervermietung an Familien mittleren Einkommens oder städtische Bedienstete zu verhandeln.

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 27.03.2023 beschlossen, den Beschlussvorschlag um die Punkte 3 und 4 zu ergänzen.

Dem Antrag der S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co.KG vom 17.02.2023 liegt ein Bauungskonzept (Exposé) bei.

Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück drei Logistikhallen aus den Baujahren 1973 und 1981, mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.000,0 m², die zusammen mit zugehörigen Büro- und Nebenräumen überwiegend zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Das restliche Areal wird als interne Parkplatzfläche und Waschfläche für LKWs genutzt. Im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklung ist vorgesehen, die bestehenden Lagerhallen

und Gebäude rückzubauen und durch eine vielfältige neue Bebauung mit bereichernden Grün- und Erholungsflächen zu ersetzen. Auf diese Weise wird ein erheblicher städtebaulicher Mehrwert geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist beabsichtigt, eine neue Quartiersentwicklung bestehend aus insgesamt fünf freistehenden Baukörpern zu errichten. Dabei wurde ein ganzheitliches städtebauliches Konzept entwickelt, um den Gewerbestandort, der vor ca. 50 Jahre errichtet wurde, aufleben zu lassen. Das Konzept berücksichtigt die Belange der Nachbarschaft, des näheren stadträumlichen Umfeldes, der Entwicklung des Stadtteils in den letzten Jahrzehnten sowie die Bedürfnisse der Kommune. Ebenso erhöht das geplante Konzept die Qualität und Frequenz des Standortes und ist sowohl mit einem vorgesehenen Ankermieter als auch mit sonstigen Mietinteressenten und Beteiligten abgestimmt. Die Kernpunkte des Konzeptes sind aus den vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen, Bedürfnissen und Anmerkungen des Stadtteils Schneidhain und der Stadt Königstein, des Ankermieters sowie potenzieller Gewerbe- und Mietinteressenten abgeleitet bzw. entstanden.

Vorab zum vorliegenden Aufstellungsbeschluss wurde ein Aufstellungsbeschluss für die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 beantragt. Nach einer Rückstellung wurde eine erneute Zustimmung in Aussicht gestellt. Hierbei bestand der Wunsch der Verwaltung und insbesondere des Wirtschaftsförderers, die gewerblichen Flächen im Vorhabenplan auszudehnen und einen Ankermieter zu benennen. Diesen Punkten wurde in der aktuellen Vorlage nachgekommen. Zudem hat der Vorhabenträger mit der Drogeriemarktkette Budni (Ankermieter, Vertragspartner EDEKA Südwest) eine Absichtserklärung (LOI) für die Anmietung von Mietflächen im Erdgeschossbereich unterzeichnet.

Die gewerblichen Nutzungen und die Unterbringung der Kindertagesstätte sind in dem geplanten Baukörper entlang der Wiesbadener Straße und Zum Braubachtal vorgesehen. Dabei ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) in Höhe von ca. 5.000,0 m² für gewerbliche Nutzungen sowie ca. 600,0 m² für die Kindertagesstätte mit drei U3-Gruppen geplant. Somit werden die Gewerbeflächen gegenüber der heutigen Nutzung in den Bestandsgebäuden um etwa das 2,5-Fache erhöht. Der geplante Drogeriemarkt führt überwiegend ein ergänzendes Sortiment zu dem Nahversorger Netto. Dabei sollen sowohl Synergieeffekte erzeugt und genutzt als auch die Versorgung des Stadtteils verbessert werden. Die Erdgeschossflächen sind in Abstimmung mit dem Drogeriemarkt und nach deren Anforderungen geplant. Die Flächen in den Obergeschossen an der Wiesbadener Straße sind für Büros und Mieter aus dem Gesundheitssektor (Labor, Physiotherapiepraxen, Ärzte) bzw. für Gewerbebetriebe aus dem Gesundheitssektor vorgesehen.

Abgerückt zur Wiesbadener Straße und nach Süden orientiert ist ein Ensemble aus Wohngebäuden, mittlerer Standard, geplant. Die Wohneinheiten bieten einen Mix aus 2- bis 4-Zimmerwohnungen, die sowohl Single-Haushalten und jungen Paaren als auch Familien attraktiven Wohnraum bieten. Dabei sind insgesamt 21 Zweizimmerwohnungen, 24 Dreizimmerwohnungen sowie 16 Vierzimmerwohnungen geplant. Es sind sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Wohnungen besitzen Garten- und Terrassenflächen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen, welche die Vorgaben des bereits vorliegenden Schallschutzkonzepts berücksichtigen.

Für die Mietflächen im Erdgeschoss sind nach Anforderungen der geplanten EG-Mieter ca. 15 Außenstellplätze geplant. Die übrigen Stellplätze sowie die erforderlichen Stellplätze der neu geplanten Wohneinheiten werden in einer quartierseigenen Tiefgarage untergebracht, um ein autofreies Quartier zu schaffen. Es ist eine gemeinsame Zufahrt für die Außenstellplätze und die Tiefgarage von der Wiesbadener Straße geplant. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt somit über die bestehende Infrastruktur.

Im Quartier ist die Errichtung großzügiger Grün- und Freiflächen sowie Spielplatzflächen geplant. Die gegenwärtig nahezu vollständig verdichtete und versiegelte Fläche des Bestandsgrundstücks wird zu einem großen Teil begrünt bzw. zu Grünbereichen umgestaltet und bettet sich in die umgebenden Grünstrukturen ein. Die Flachdächer und Teile der Fassaden werden ebenfalls begrünt.

Folgende Änderungen wurden im städtebaulichen Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) gegenüber dem Antrag vom 09.11.2022 Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemals Donath-Gelände" vorgenommen:

- Der Gewerbebaukörper wurde sowohl nach Osten als auch nach Süden ausgedehnt. Somit wurden die Gewerbeflächen von ca. 4.400,0 m² auf ca. 5.000,0 m² BGF erweitert.
- Die dreigruppige U3 Kindertagesstätte wird nach Süden verschoben. Die Außenflächen der Kita werden auf 330,0 m² vergrößert und an die Süd-West-Ecke des Grundstücks verlegt.
- In Abstimmung mit dem Ankermieter wurden die BGF Wohnen von ca. 7.000,0 m² auf 6.500,0 m² reduziert.
- In Abstimmung mit dem Ankermieter sind 15 Außenstellplätze für die Einzelhandelsflächen im EG im Nordosten des Grundstücks geplant.
- Die Tiefgaragen Zufahrt wurde nach Nord-Osten verlegt, sodass das geplante Quartier lediglich mit einer Zufahrt von der Wiesbadener Straße erschlossen wird.

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 überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemals Donath-Gelände" 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“