



ALK
Aktionsgemeinschaft
Lebenswertes
Königstein

c/o Nadja Majchrak
Hainerbergweg 23
61462 Königstein /Ts.
Tel/Fax: 06174 - 23864
www.alk-koenigstein.de
den 15.03.2023

An den
Stadtverordnetenvorsteher der Stadt Königstein
Rathaus
61462 Königstein

Änderungsantrag zu den Vorlagen 45/2023 und 46/2023 Vorhaben- und Erschließungsplan „ehemals Donath-Gelände“

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Dem Antrag der S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Königstein-Schneidhain, Wiesbadener Straße 239-241 wird **nicht** entsprochen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan)“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird **nicht** beschlossen.

Begründung:

Gemäß dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Rhein-Main ist die Fläche des ehemaligen „Donath-Geländes“ als Gewerbegebiet definiert.

Gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig:

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Damit entspricht der Antrag der S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nicht den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung, die eine alleinige Gewerbenutzung vorsieht. Wohnungsnutzung ist nur ausnahmsweise und sehr eingeschränkt zulässig.

Der Stadt Königstein mangelt es grundsätzlich an geeigneten Gewerbeflächen, so dass eine der wenigen Flächen Königsteins, die nach Flächennutzungsplan allein für eine Gewerbenutzung vorgehalten und genutzt werden soll, nicht zu Gunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden darf. Das Gebiet, das von einer Bundesstraße, einer Bahnlinie und Gewerbebetrieben umrahmt wird, ist ein Gebiet, das sich vorzüglich für Gewerbe aber nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung eignet.

Selbst die Argumentation, dass sich die Gewerbefläche durch die Neuplanung von 2.000 m² auf 5.000 m² angehoben wird, ist nicht verlässlich, da bei geeigneter Ausnutzung und Bebauung mit Gewerbebauten die für Gewerbebetreiber nutzbare Fläche noch deutlich größer sein könnte. Bisher wird lediglich ein einziger Gewerbenutzer (Ankermieter) benannt, das dort angesiedelt werden könnte. Die weiteren für Gewerbe vorgesehenen Flächen sind außer einem, in einem Gewerbegebiet nicht zugelassenen Kindergarten, nicht festgelegt.

Im Antrag der S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG wird zudem keine maximale Fläche benannt, es wird lediglich eine sehr hohe Zahl 62 Wohneinheiten) von unterschiedlichen Wohnungsarten benannt. Aus der dem Antrag beigefügten Präsentation kann entnommen werden, dass ca. 6.500 m² Bruttogeschossfläche für das Wohnen vorgesehen sind.

Damit beträgt die geplante Wohnfläche mehr als 56% der insgesamt geplanten Nutzfläche von 11.500 m². Damit entspricht die vorliegende Planung weder den Festlegungen im Flächennutzungsplan noch den Bestimmungen der BauNVO.

Mit freundlichen Grüßen

Aktionsgemeinschaft Lebenswertes Königstein (ALK)