

Drucksachenummer 295/2022

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: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "ehemals Donath-Gelände".

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke: Königstein-Schneidhain, Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstücke 102/5 und 102/6. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.474 m².

- 2) Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ehemals Donath-Gelände" steht die Schaffung von Baurecht für ein urbanes Quartier mit der Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer sozialen Einrichtung.
- 3) Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Begründung:

Die S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem ehemaligen Gelände der Firma DONATH Moving & Relocation (Umzugsunternehmen) ein urbanes Quartier mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer sozialen Einrichtung (Kita- oder Kindertageseinrichtung) zu errichten.

Momentan ist das Grundstück mit drei Logistikhallen und den dazugehörigen Büro- und Nebenräumen bebaut, welche zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung werden die Lagerhallen und das Bestandsgebäude zurückgebaut.

Das Grundstück wird im Norden durch die Wiesbadener Straße, im Westen durch die Straße Zur Braubach, im Süden durch die Bahntrasse der Königsteiner Bahn und im Osten/Nordosten durch ein Grundstück mit einer Autowerkstatt begrenzt.

Geplant sind Wohnungen verteilt auf fünf Gebäude mit vier Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss sowie einem ausschließlich gewerblich genutzten Baukörper, der parallel an die Wiesbadener Straße ausgerichtet ist, in dem unter anderem ein hochwertiger Nahversorger vorgesehen ist. Das Flächenverhältnis der Nutzung ist mit ca. 58 % Wohnen und mind. 37 % Gewerbe und 5 % sozialer Infrastruktur geplant.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage angeordnet, welche die Pkw-Stellplätze für die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen aufnehmen kann. Für die Mietflächen im Erdgeschoss des Gewerbegebäudes sind 10 Außenstellplätze geplant. Insgesamt wird das Quartier autofrei gestaltet.

Im Mittelpunkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Nutzungen.

Vorgesehen ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Königstein im Taunus und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Nutzarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar. Die geplante Grundfläche von 3.245 m² im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt unterhalb des Schwellenwertes.

Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zudem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte.

Um Zustimmung wird gebeten.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlagen

Geltungsbereich

Das Bebauungskonzept liegt der Vorlage Drucksachen-Nr. 294/2022 (Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei.