

**Drucksachennummer 46/2023**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		27.02.2023
OB Schneidhain		06.03.2023
BUA		15.03.2023
StVerVers		23.03.2023

**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".
- 2) Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke: Königstein-Schneidhain, Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstücke 102/5 und 102/6. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.474,0 m<sup>2</sup>.
- 3) 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.
- 4) 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 Gewerbe- und Wohnflächen sowie einer sozialen Einrichtung (Kita- oder Kindertageseinrichtung) zu errichten.

Momentan ist das Grundstück mit drei Logistikhallen und den dazugehörigen Büro- und Nebenräumen bebaut, welche überwiegend zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklung ist vorgesehen, die bestehenden Lagerhallen und Gebäude rückzubauen und durch eine vielfältige neue Bebauung sowie Grün- und Erholungsflächen zu ersetzen.

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.

Vorab zum vorliegenden Aufstellungsbeschluss wurde ein Aufstellungsbeschluss für die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 mit Drucksachenummer 295/2022 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. Diesem wurde in der aktuellen Vorlage nachgekommen.

Der Vorhabenträger hat mit der Drogeriemarktkette Budni (Ankermieter, Vertragspartner EDEKA Südwest) eine Absichtserklärung (LOI) unterzeichnet. Darin wird festgehalten, dass der Mietvertrag am 19.04.2023 unterzeichnet wird, vorausgesetzt der Aufstellungsbeschluss und das vorliegende Konzept werden in der Stadtverordnetenversammlung positiv beschieden.

Folgende Änderungen wurden im städtebaulichen Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) vorgenommen:

- Der Gewerbebaukörper wurde sowohl nach Osten als auch nach Süden ausgedehnt. Somit wurden die Gewerbeflächen von ca. 4.400,0 m<sup>2</sup> auf ca. 5.000,0 m<sup>2</sup> BGF erweitert.
- Die dreigruppige U3 Kindertagesstätte wird nach Süden verschoben. Die Außenflächen der Kita werden auf 330,0 m<sup>2</sup> vergrößert und an die Süd-West-Ecke des Grundstücks verlegt.
- In Abstimmung mit dem Ankermieter wurden die BGFr Wohnen von ca. 7.000,0 m<sup>2</sup> auf 6.500 m<sup>2</sup> 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auf den o.g. Flurstücken ist beabsichtigt, ein neues Quartier bestehend aus insgesamt fünf freistehenden Baukörpern zu errichten.

Die gewerbliche Nutzung und die Unterbringung der sozialen Einrichtung sind in einem geplanten Baukörper entlang der Wiesbadener Straße und am Erdbeerstein vorgesehen. Dabei ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) in Höhe von ca. 5.000,0 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzung sowie ca. 600,0 m<sup>2</sup> für die Kindertagesstätte mit drei U3-Gruppen geplant.

Abgerückt zur Wiesbadener Straße und nach Süden orientiert ist ein Ensemble aus Wohngebäuden des mittleren Wohnstandards 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.

Der ruhende Verkehr wird in einer quartierseigenen Tiefgarage angeordnet, welche die PKW-Stellplätze für die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen gemeinsam aufnehmen kann.

Für die Mietflächen im Erdgeschoss des Gewerbegebäudes sind 15 Außenstellplätze geplant. Insgesamt wird das Quartier autofrei gestaltet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

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 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 20.000,0 m<sup>2</sup> oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000,0 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000,0 m<sup>2</sup> anwendbar. Die geplante Grundfläche von 3.610,0 m<sup>2</sup> 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. 45/2023 (Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei.