GEMEINDE MAINHAUSEN

DER GEMEINDEVORSTAND

Gemeinde Mainhausen · Rheinstraße 3 · 63533 Mainhausen

An die Damen und Herren der
Gemeindevertretung und des
Gemeindevorstandes der Gemeinde
Mainhausen

Der Bürgermeister

Nur für Rücksprachen Büroadresse:
Humboldtstraße 46-48
63533 Mainhausen
www.mainhausen.de

Durchwahl (06182) 8900-60
f.simon@mainhausen.de

Unser Zeichen/ Mandatsreferenz:

Datum: 08.02.2022

Anfrage der UWG-Fraktion „Gewerbliche Nutzung am Königsee“

Sehr geehrter Herr Wissler,

am 20.01.2022 ging Ihre Anfrage zum Thema „Gewerbliche Nutzung am Königsee“ bei mir ein. Gerne möchte ich nachfolgend Ihre Anfrage abdrucken und die einzelnen Fragestellungen in Kursiver Schrift beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Simon

Frank Simon
Bürgermeister

Anfrage:

Derzeit wird in der Gemeinde die im Dezember 2021 errichtete „mobile Betonmischanlage“ der Langener Firma Sehring am Nordufer des Königsees diskutiert. Um den Vorgang besser bewerten zu können, bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. In welcher Form wurde das Grundstück seit Gültigkeit des Bebauungsplans gewerblich genutzt?

   Das Grundstück wurde bisher für diverse gewerbliche Zwecke genutzt (Kiesabbau, Fahrzeugabstellung und Reparatur, Surfschule, Lagerflächen, Büro, etc.). Im größten Teil seiner Nutzungsdauer, wurde das Areal allerdings für den Kiesabbaubetrieb genutzt.

2. Wie groß ist die als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche?

   Die Gesamtgröße der Gewerbefläche beträgt 9.989m²

3. Seit wann wurde das Grundstück nicht mehr gewerblich genutzt?

   Das Grundstück wurde bis zuletzt für diverse Gewerbliche Zwecke genutzt.

4. In welchem Zeitraum wurde das Grundstück für Freizeitzwecke (surfen, angeln etc.) genutzt?

   Seit vielen Jahrzehnten wird das Grundstück von den Eigentümern per Vertrag an den Angelsportverein verpachtet und durch diesen in Teilflächen (außerhalb der Gewerbefläche) genutzt. Der Surfbetrieb fand nur für einen kurzen Zeitraum in den 90er Jahren statt.

5. Wie oft wurde seit der Ausweisung als Gewerbefläche der zugrunde liegende Flächennutzungsplan geändert?

   Nach unseren Aufzeichnungen wurde der Flächennutzungsplan einmal im Rahmen der Planungen für den Golfplatz, ca. Ende der 80er Jahre geändert.

6. Gab oder gibt es rechtliche Gründe, die die Gemeinde daran hindern oder in der Vergangenheit gehindert haben, eine Änderung des Flächennutzungsplans zu beantragen?

   Nein, für die Änderung des Flächennutzungsplanes gab es keine rechtlichen Hinderungsgründe, allerdings wird im Rahmen der Bauantragsstellung nicht der Flächennutzungsplan, sondern der geltende Bebauungsplan herangezogen.

7. Gab oder gibt es rechtliche Gründe, die die Gemeinde daran hindern oder in der Vergangenheit gehindert haben, den Bebauungsplan zu ändern?

   Rechtliche Hinderungsgründe bestehen oder bestanden nicht, jedoch sind die Festsetzungen des § 39 Baugesetzbuch (BauGB) „Vertrauensschaden“ zu beachten.

8. Wie oft hat seit Verabschiedung des Bebauungsplans der Besitzer des Grundstücks gewechselt, gab es dabei auch für die Gemeinde die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben?

   Seit der Verabschiedung des Bebauungsplans hat der Besitzer mehrfach gewechselt (Erbe, Verkauf, etc.). Ein Vorkaufsrecht durch die Gemeinde bestand und besteht nicht. Die 2019 einstimmig von der Gemeindevertretung beschlossene Vorkaufssatzung für Gewerbegebiete beinhaltet die Fläche nicht.

9. Wie wurde das Gelände genutzt, als seinerzeit die Käthe-Paulus-Schule gegenüber errichtet wurde?

   Siehe Nutzungen unter Punkt 1.

10. Wurde bei der Planung für die Grundschule berücksichtigt, dass sich die Nutzung des Gewerbegrundstücks am Königssee im Rahmen des Bebauungsplans ändern kann?

    Ja, während der Aufstellung des Bebauungsplans für die Grundschule wurde auch die angrenzenden Planungen beachtet.

11. Wie ist der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks gemäß der gültigen Bodenrichtwerte?

    Gemäß Bodenrichtwertekarte des Landes Hessen liegt der Wert bei 4,20 € je Quadratmeter, dies jedoch ohne Berücksichtigung der Planungsrechtlichen Gegebenheit, so dass der dargestellte Bodenrichtwert realistischerweise 140,00 € je Quadratmeter beträgt (siehe angrenzende Industrie- und Gewerbeflächen in der Nachbarschaft). Dies müsste entsprechend in der Karte des Landes angepasst werden.

12. Vor einiger Zeit stellte ein Mainhäuser Unternehmen, ohne dass ihm das Grundstück gehörte, Pläne für eine Wohnbebauung auf dem Gewerbegelände vor. Gab es auch vergleichbare Vorschläge des derzeitigen Grundstückseigners ?

    Es gab mehrere Vorschläge von mehreren Unternehmen (allerdings nicht aus Mainhausen). Zur erschöpfenden Antwort der Frage, müsste daher der Zeitpunkt konkretisiert werden. Vom aktuellen Eigentümer liegen die am 15.12.2021 an alle Mitglieder des Ältestenrat versendeten Entwurfsvorschläge vor.