



S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG,  
Theodor-Heuss-Allee 112, 60486 Frankfurt

Magistrat der Stadt  
Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

S&G Development Objekt  
Königstein GmbH & Co.KG  
Theodor-Heuss-Allee 112  
60486 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 17 07 792 - 20  
Fax: +49(0)69 17 07 792 - 39

info@sg-development.de  
www.sg-development.de

Ansprechpartner: Kaveh Amiri  
kaveh.amiri@sg-development.de  
Tel.: +49 69 1707792-21  
Mobil: +49 160 8452543

Frankfurt am Main, den 17.02.2023

Vorab per E-Mail an: [magistrat@koenigstein.de](mailto:magistrat@koenigstein.de)

**Betreff: Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Königstein-Schneidhain, Wiesbadener Straße 239-241.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, auf Grundlage des Baugesetzbuches, die Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück in Königstein-Schneidhain, Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstücke 102/5 und 102/6. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes Quartier zur Realisierung von Gewerbe- und Wohnflächen sowie einer sozialen Einrichtung.

Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück drei Logistikhallen aus dem Baujahren 1973 und 1981, mit einer Bruttogeschossfläche i.H.v. ca. 2.000 m<sup>2</sup>, 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.

**S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG**

Theodor-Heuss-Allee 112 60486 Frankfurt am Main

Telefon: 069 170 7792 20

Fax: 069 170 7792 39

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 52182

Vertreten durch die S&G Real Estate Management GmbH, 60486 Frankfurt a. M., Geschäftsführer: Kaveh Amiri



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

Dabei wurde ein ganzheitliches städtebauliches Konzept entwickelt, um den Gewerbestandort, der vor ca. 50 Jahre entwickelt wurde, aufleben zu lassen.

Das Konzept berücksichtigt die Belange der Nachbarschaft (unter anderem Anwohner, Seeger Orbis, Lebensmittelmarkt), des näheren stadträumlichen Umfeldes (Gewerbebetreibende als Mehrgewinn für Schneidhain und Verbesserung der Nahversorgung), der Entwicklung des Ortsteils in den letzten Jahrzehnten sowie die Bedürfnisse der Kommune (Gewbesteuer). Ebenso erhöht das geplante Konzept die Qualität und Frequenz des Standortes, 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 Ortes Schneidhain und der Stadt Königstein, des Ankermieters sowie potenzieller Gewerbe- und Mietinteressenten abgeleitet bzw. entstanden. Daher ist das Konzept als abgestimmtes Ganzes zu betrachten.

Die gewerbliche Nutzung und die Unterbringung der Kindertagesstätte sind in dem geplanten Baukörper entlang der Wiesbadener Straße und am Erdbeerstein vorgesehen. Dabei ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) in Höhe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzung sowie ca. 600 m<sup>2</sup> für die Kindertagesstätte mit drei U3-Gruppen geplant. Somit werden die Gewerbeflächen, gegenüber den jetzigen Bestandsgebäude, um etwa das 2,5-Fache erhöht.

Für die Mietflächen im Erdgeschoss an der Wiesbadener Straße wurde bereits ein LOI (Letter of Intent) mit dem Drogeriemarkt Budni, als Ankermieter (Vertragspartner EDEKA Südwest) abgeschlossen. Darin sind über die wirtschaftlichen Eckdaten, Angaben zum geplanten Quartier und den Gebäuden sowie sonstige mietvertragsrelevante Eckdaten, wie z.B. Mietvertragslaufzeit hinaus, ebenfalls vereinbart, dass der Mietvertrag in der nächsten Gesellschafterversammlung am 19.04.2023 unterzeichnet wird, sofern dem Aufstellungsbeschluss am 23.03.2023 in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein positiv entschieden wird. Der Drogeriemarkt führt überwiegend ein ergänzendes Sortiment zu dem Nahversorger Netto. Dabei sollen sowohl Synergieeffekte erzeugt und genutzt als auch die Versorgung des Ortsteils verbessert werden. Die Erdgeschossflächen sind in Abstimmung mit dem Drogeriemarkt und nach deren Anforderungen geplant.

Die vorgesehene Kita (Unter dreijährige) wird über einen großzügigen Außenbereich im Südwesten des Quartiers verfügen, um Bewegungsflächen anzubieten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

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.

**S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG**

Theodor-Heuss-Allee 112 60486 Frankfurt am Main

Telefon: 069 170 7792 20

Fax: 069 170 7792 39

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 52182

Vertreten durch die S&G Real Estate Management GmbH, 60486 Frankfurt a. M., Geschäftsführer: Kaveh Amiri



Für die Mietflächen im Erdgeschoss sind nach Anforderungen der 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.

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

Die Wohnungen besitzen großzügige Garten- und Terrassenflächen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen, welche die Vorgaben des bereits vorliegenden Schallschutzkonzepts im Detail berücksichtigen.

Es sind sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen vorgesehen.

Im Quartier sind ebenfalls Möglichkeiten zur großzügigen Errichtung von 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 somit in die umgebenden Grünstrukturen ein. Die Flachdächer und Teile der Fassaden werden ebenfalls begrünt.

Für die Energiegewinnung und -versorgung im Plangebiet ist Geothermie für Wärme und Photovoltaik für Strom vorgesehen.

Die S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG ist seit November 2021 Eigentümer der genannten Grundstücke und beabsichtigt das Quartier als Vorhabenträger zu realisieren.

Die S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG als Vorhabenträger ist bereit:

- über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Königstein abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan, auf eigene Kosten auszuarbeiten,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und diesen der Stadt Königstein als Bestandteil der Satzung zur Verfügung zu stellen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist, sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

**S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG**

Theodor-Heuss-Allee 112 60486 Frankfurt am Main

Telefon: 069 170 7792 20

Fax: 069 170 7792 39

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 52182

Vertreten durch die S&G Real Estate Management GmbH, 60486 Frankfurt a. M., Geschäftsführer: Kaveh Amiri



Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt das Recht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn

- der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird,
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Königstein nicht geltend gemacht werden.

Dem Antragsteller ist bekannt, dass gegen die Stadt Königstein Entschädigungsansprüche nicht geltend gemacht werden können, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht und das Vorhaben nicht durchgeführt werden kann. Bereits beauftragte Planungsleistungen werden durch die Stadt Königstein nicht erstattet.

**Uns wurde zugetragen, dass einige Themen und Fragestellungen über den Antrag und die Präsentationsmappe hinaus, ausführliche Erläuterungen (ggf. als Dialog) benötigen. Gerne nehmen wir die Empfehlung der einzelnen Organe und Gremien der Stadt Königstein an und stehen für eine Vorstellung des Projektes sowie einen anschließenden Dialog gerne zur Verfügung , sofern es gewünscht wird.**

Mit freundlichen Grüßen

Sven Grundmann



**S&G Development Objekt  
Königstein GmbH & Co. KG**  
Theodor-Heuss-Allee 112  
60486 Frankfurt am Main

Kaveh Amiri

**S&G Development Objekt Königstein GmbH & Co. KG**

Theodor-Heuss-Allee 112 60486 Frankfurt am Main

Telefon: 069 170 7792 20

Fax: 069 170 7792 39

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 52182

Vertreten durch die S&G Real Estate Management GmbH, 60486 Frankfurt a. M., Geschäftsführer: Kaveh Amiri