



**S&G DEVELOPMENT**  
**Objekt Königstein**

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

Bearbeiter: Kaveh Amiri  
Tel. +49 (0)69 17 07 792 - 29  
Kaveh.amiri@sg-development.de

Frankfurt am Main, den 07.11.2022

**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 Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer sozialen Einrichtung.

Momentan ist das Grundstück mit drei Logistikhallen und den dazugehörigen Büro- und Nebenräumen bebaut, welche zur Lagerung von Umzugsgut genutzt werden. Das restliche Grundstück dient als interne Parkplatzfläche und Waschfläche für die LKWs. Im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung werden die Lagerhallen und Bestandsgebäude zurückgebaut und durch eine vielseitige Neubebauung sowie Grün- und Erholungsflächen ein deutlich höherer städtebaulicher Mehrwert geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auf den o.g. Flurstücken ist beabsichtigt, eine neue Quartiersentwicklung bestehend aus insgesamt sechs freistehenden Baukörpern zu errichten.

Der geplante Baukörper, der parallel an die Wiesbadener Straße angrenzt, ist ausschließlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehen und weist eine Bruttogeschoßfläche (BGF) in Höhe von ca. 4.400 m<sup>2</sup> auf.

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

Theodor-Heuss-Allee 112, 60486 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 170 7792-20

Fax: +49 69 170 7792 39

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 52182

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

Für die Mietflächen im Erdgeschoss sind bereits aussichtsreiche Verhandlungen mit einem hochwertigen Nahversorger geführt worden. Dieser führt überwiegend ein ergänzendes Sortiment zu dem Nahversorger Netto. Die Erdgeschossflächen sind in Abstimmung mit dem Lebensmittelmarkt und nach deren Anforderungen geplant. Parallel dazu finden Abstimmungen mit einer Drogeriekette statt, die ebenfalls an dem Standort und der Planung des Quartiers interessiert ist. Ergänzend ist für die Erdgeschosszone eine Nutzung als Kita- oder Kindergarteneinrichtung erarbeitet worden. Die Flächen in den Obergeschossen sind für Praxisflächen bzw. für Gewerbebetreibende aus dem Gesundheitssektor vorgesehen.

Für die Mietflächen im Erdgeschoss sind 10 Außenstellplätze geplant. Die übrigen Stellplätze sowie die Stellplätze der neu geplanten Wohneinheiten, sind in einer quartierseigenen Tiefgarage geplant, so dass ein autofreies Quartier entsteht. Die gemeinsame Tiefgarage wird von der Seitenstraße (zum Sportplatz führende Straße) im westlichen Bereich des Grundstücks erschlossen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt somit über die bestehende Infrastruktur.

Abgerückt zur Wiesbadener Straße und nach Süden orientiert, ist ein Ensemble aus fünf kleineren Wohngebäuden, mittlerer Standard, geplant. Die Wohneinheiten bieten einen Mix aus 2-, bis 4-Zimmerwohnungen, die sowohl Single-Haushalten und junge Paaren als auch Familien attraktiven Wohnraum bieten. Es wird eine Verteilung von 30-35% 2-Zimmer-Wohnungen, 45-50% 3-Zimmer Wohnungen und 20% 4-Zimmer- Wohnungen angestrebt. Die Wohnungen besitzen großzügige Garten- und Terrassenflächen, Balkone oder Dachterrassen.

Insgesamt wird das Quartier autofrei gestaltet, wodurch auf dem Grundstück Möglichkeiten zur großzügigen Errichtung von Grün- und Freiflächen sowie Spielplatzflächen entstehen. Die momentan nahezu vollständig verdichtete und versiegelte Fläche des Bestandsgrundstücks wird zu einem großen Teil entsiegelt, zu Grünbereichen umgestaltet und bettet sich somit in die umgebenden Grünstrukturen ein.

Für die Realisierung der Gewerbeflächen, insbesondere im Hinblick auf die Gewerbeflächen im Erdgeschoß, sind die Wohnbaukörper und die geplanten Wohneinheiten ausschlaggebend. Da die attraktive Gestaltung und Nutzung der Gewerbeflächen u.a. von einem lebendigen Quartier und unterschiedlichen Nutzergruppen profitiert. Garantiert wird neben einem Mehrwert für das Quartier ebenfalls eine Bereicherung für die umliegenden Bewohner Schneidhains und Königsteins.

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

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

Theodor-Heuss-Allee 112, 60486 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 170 7792-20

Fax: +49 69 170 7792 39

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 52182

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

zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

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.

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: +49 69 170 7792-20

Fax: +49 69 170 7792 39

Eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main HRA 52182

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