



# QUARTIER WEIDENBLICK

WIESBADENER STR. 239-241 KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

## STADT & KONTEXT VERORTUNG

Die Liegenschaft ist seit **November 2021** im Besitz der S&G Development GmbH.

Erste **Gespräche** mit dem Bürgermeister, Stadtplanungsamt und der Wirtschaftsförderung sind bereits im Dezember 2020 erfolgt.

Weitere Gespräche mit dem **Nachbar** Seeger Orbis haben ab dem Frühjahr 2021 stattgefunden.

Abstimmungen mit **gewerblichen Mietinteressenten** finden seit Sommer 2021 statt.



## STADT & KONTEXT VERORTUNG

Das geplante Quartier liegt in Königstein im Taunus, im Ortsteil **Schneidhain**, mit ca. 3.000 Einwohnern.

Hier ist es süd-westlich vom Zentrum verortet und umfasst das Grundstück Wiesbadener Straße 239-241, Flur 6, mit den Flurstücken 102/5 und 102/6.

Die Anbindung nach Königstein erfolgt über die **B455/ Wiesbadener Straße**, sowie über eine Zugverbindung.



ZENTRUM  
KÖNIGSTEIN IM TAUNUS  
ca. 17.000 EINWOHNER

ORTSTEIL SCHNEIDHAIN  
ca. 3.000 EINWOHNER

WIESBADENER STRASSE  
239-241

## STADT & KONTEXT

### BESTAND

Im Bestand verteilt sich die ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Gewerbebebauung auf dem ca. 7.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die **Bestandsbebauung** ist von der Entwicklung des Ortes überholt worden und fügt sich weder in der Nutzung noch in der Architektur in die Nachbarschaft ein.

Das derzeitige **Speditionsunternehmen** nutzt die Flächen überwiegend als Lager für Umzugsgut, Container- und LKW-Stellplätze sowie als Waschplatz für die LKW.

Auch die umliegende Infrastruktur genügt heutigen Anforderungen für **Logistikhallen nicht**.

Das Gelände ist vollständig versiegelt und abgesperrt.



## **STADT & KONTEXT** **ZIELSETZUNG UND** **INHALT**

Ziel der Planung ist die **Neu-ausrichtung / Wiederbelebung** des **Gewerbestandortes** unter **Berücksichtigung der Nachbarschaft** (Bewohner, Seeger Orbis, Lebensmittelmarkt) und der **Entwicklung** in den letzten Jahrzehnten.

Dabei werden die **Bedürfnisse** der **Kommune** und die **Bedürfnisse des Ortsteils** berücksichtigt.

Weiter sind **Allgemeine Anforderungen** für **Gewerbe** an dem **Ort** zu berücksichtigen, wie vorhandene:

- **Verkehrsknotenpunkte**
- **Gastronomie und Nahversorgung in der Umgebung**
- **Bedarf an Stellplätzen**



## STADT & KONTEXT ORTSBEZIEHUNGEN

Die Liegenschaft bildet eine **Schnittstelle** zwischen der umliegenden Wohnbebauung mit dem Nahversorger, den Gewerbetreibenden und den Sport- und Naherholungsflächen.

Die aktuelle Situation des Plangebiets besitzt einen geringen städtebaulichen Mehrwert für den Ortsteil, fügt sich nicht in die Nachbarschaft ein und durch die bestehende Gewerbebebauung wirkt der Sportplatz vom Ort abgeschnitten.

Zielsetzung für die zukünftige Entwicklung des Areals ist das **Aufgreifen der vorhandenen bzw. umliegenden Nutzungen**. Dabei soll die Liegenschaft als Schnittstelle, die Besonderheiten, **Bedürfnisse und Charakteristika der Nachbarschaft aufgreifen** und auf das Areal widerspiegeln.

Ein Urbanes Quartier sichert ebenfalls der Bestandsbebauung der Umgebung rechtlich die höchstmögliche Schallemission zu, **bei gleichbleibenden Schutzanforderungen an den Wohnungsbau** im neuen Quartier.



## STADT & KONTEXT BEZIEHUNG ZUM GEWERBE

Das zukünftige Quartier soll die bereits **entwickelten Flächen im Norden** ergänzen. Dabei werden die Bedürfnisse **der vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt**.

Darüber hinaus werden neue attraktivere und wirtschaftlichere Gewerbeflächen geplant, die sich in der heterogenen Nachbarschaft einfügen, die dahinterliegende Wohnbebauung durch ihre Form schützen und einen wesentlich größeren Mehrwert für die Kommune und Bewohner bringen.

Daher wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein urbanes Quartier angestrebt.

Im urbanen Quartier wird ebenfalls eine Kindertagesstätte (für Kinder unter 3 Jahren) als soziale Einrichtung geplant.



## STADT & KONTEXT NÄHERE UMGEBUNG

Während das jetzige Grundstück keine Durchquerung erlaubt, soll zukünftig ein **offenes Quartier** gestaltet werden, welches eine **Durchquerung** nach Süd-Westen zum **Sportplatz** und in die **Natur** ermöglicht.

So entsteht ein **fließender Übergang** zwischen den Bestandwohnungen, dem Sportplatz und den Freizeit-/ Naherholungsflächen.

Der Übergang spiegelt sich auch in der Nutzungsmischung wider. Das zukünftige urbane Quartier erlaubt die Mischung von

- Gewerbe
- einer sozialen Einrichtung
- und Wohnen



## QUARTIERSENTWICKLUNG ERARBEITUNG EINES NEUEN KONZEPTE

Das vorliegende Exposé fasst die **Herleitung und die Entwicklungen des Konzeptes** zusammen und zeigt die **überarbeiteten Inhalte** seit der Projektvorstellung im November/Dezember 2022, mit dem Ziel einer Erhöhung des Gewerbeanteils und der Konkretisierung der Gewerbefläche bzw. die Benennung des Ankermieters Budni.



## QUARTIERSENTWICKLUNG ERARBEITEN EINES NEUEN KONZEPTE

Das Konzept ist als Ganzes zu betrachten. Dabei sind für die Gewerbenmieter alle Bausteine elementar für eine Neuausrichtung und Wiederbelebung des Standorts.

Die Planung ist zwischen den **Bedürfnissen aller Nutzungsgruppen** abgestimmt.

Die Erdgeschosszone des Gewerbebaukörpers ist in enger Abstimmung mit dem Ankermieter geplant worden. Der Ankermieter erhöht die Attraktivität des Standortes und fordert gleichzeitig weitere Elemente für die **Frequentierung und der Anziehungskraft** des Standorts.

Hierfür sind weitere Elemente des Konzepts ausschlaggebend. Durch die Erhöhung der Attraktivität des Standorts sollen gleichzeitig die weiteren Gewerbeflächen in den Fokus gerückt werden.

Kita und Gewerbeflächen erfüllen die Wünsche der Kommune und stellen Betreuungsplätze zur Verfügung und bringen Gewerbesteuer ein.



## QUARTIERSENTWICKLUNG ANKERMIETER BUDNI

Für einen Teilbereich der Erdgeschosszone ist bereits ein **LOI („Letter of Intent“)** mit dem **Drogeriemarkt Budni** über die Verkaufsflächen **unterzeichnet**.

In diesem LOI sind neben den Angaben zu den wirtschaftlichen Eckdaten wie Quartier und Gebäude auch weitere Vereinbarungen getroffen worden. Es wurde vereinbart, dass der Mietvertrag am 23.04.2023 unterzeichnet wird, **sofern der Aufstellungsbeschluss am 23. März 2023 positiv ausfällt**.

Der **Ankermieter** erfüllt eine **elementare Rolle** bei der Entwicklung des Quartiers sowie für die Entwicklung der weiteren Gewerbeflächen.

Für eine kleinere Verkaufseinheit (mit einer Gesamtfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>) liegt eine Interessensbekundung einer Apotheke vor.



## QUARTIERSENTWICKLUNG ANKERMIETER BUDNI

Der Drogeriemarkt Budni führt überwiegend ein ergänzendes Sortiment zum Nahversorger Netto.

**Wissenswertes**  
**BUDNIKOWSKY**

**1912** in Hamburg gegründet.

**Größter Drogeriemarkt** in der Metropolregion Hamburg.

Mehr als **195 Filialen** in Deutschland und auf Expansionskurs.

**2021 neue Filialen** in Hamburg, Berlin und Süddeutschland eröffnet.

Teil des **Unternehmensverbundes EDEKA**.



# ARCHITEKTUR UND FREIRAUM GLIEDERUNG GEWERBE

## Erdgeschoss:

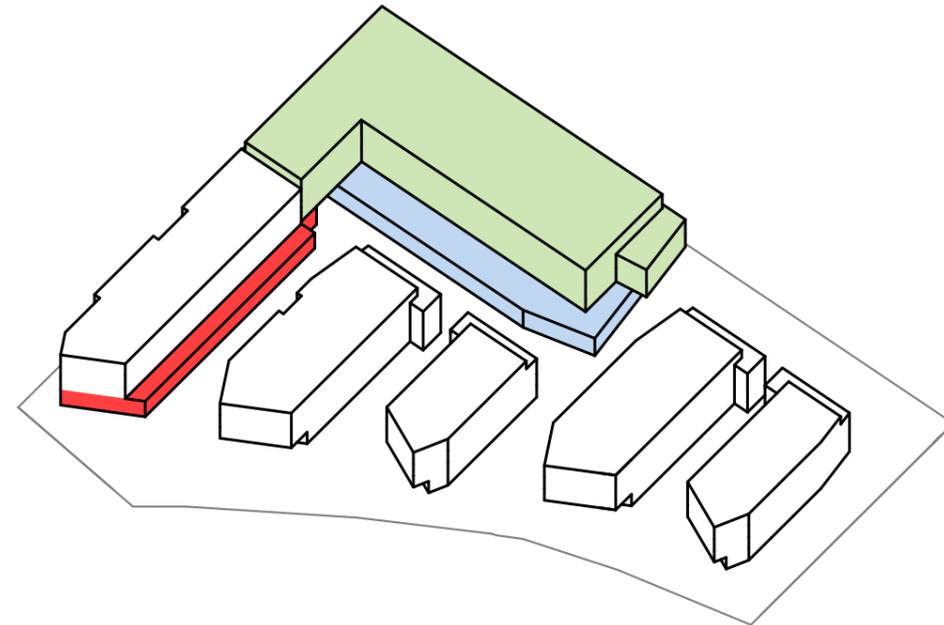
Die Erdgeschossflächen sind in Abstimmung mit dem Droge-riemarkt nach deren Anforde-rungen geplant.

Es entsteht eine **Wechsel-beziehung** zwischen dem **Wohnquartier** und der **ge-werblichen Nutzung**: Die Wohnbebauung profitiert von der **Nahversorgung**, der Markt von der **Belebung** der Verkaufsflächen.

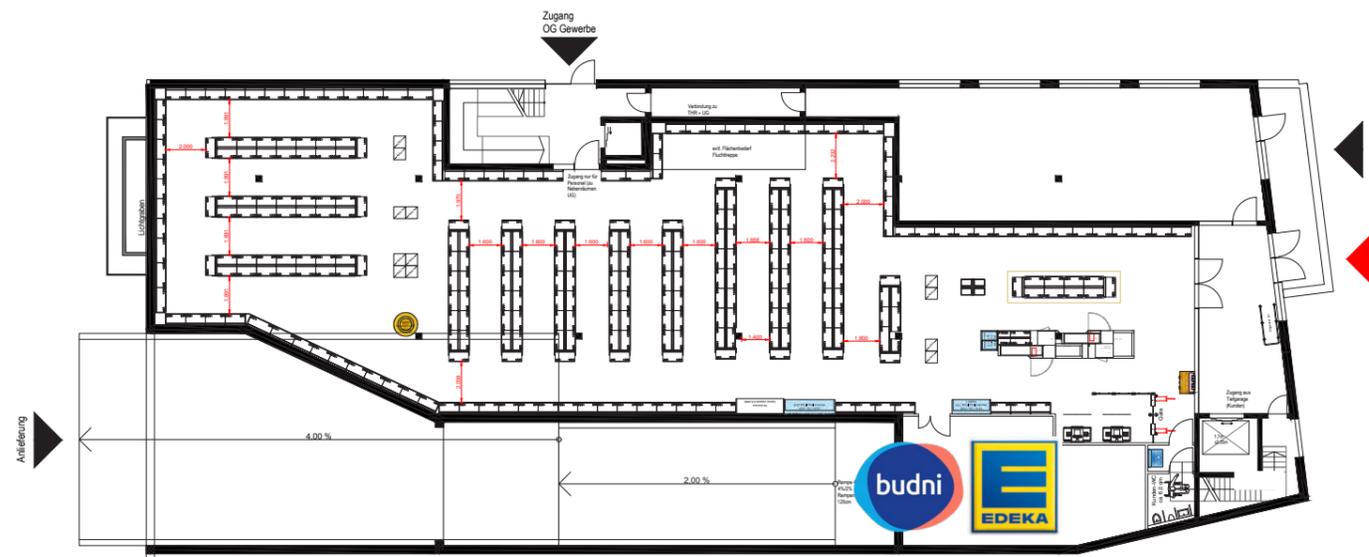
## Obergeschosse:

Aktuell werden Verhandlungen mit zwei **Coworking-Anbie-tern** geführt, die sich auf Orte außerhalb von Großstädten fo-kussiert haben (Leben und Ar-beiten innerhalb des Quartiers).

Weiter sind Abstimmungen mit Mietern aus dem **Ge-sundheitssektor wie Labo-re, Physiotherapeuten** oder **Ärzten** vorgesehen.



PLANUNG BUDNI  
ERDGESCHOSS



VORENTWURF  
OBERGESCHOSS



## ARCHITEKTUR UND FREIRAUM VERGLEICH BESTAND/ AKTUELLE PLANUNG

**BESTAND: SPEDITION**  
ca. 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

Nutzung überwiegend Lager-  
möglichkeit für Umzugsgut.



**BESTAND AUSSCHNITT DONATH GELÄNDE**

**GEPLANTER  
GEWERBEBAUKÖRPER**  
ca. 5.000 m<sup>2</sup> BGF und  
ca. 600 m<sup>2</sup> Kita BGF.

Die Gewerbeflächen werden  
auf das ca. **2,5 fache gegen-  
über der heutigen Nutzung  
erweitert** (ohne Kita).

Voraussichtlich ergibt sich  
eine Vervielfachung der **Ge-  
werbsteuer**, resultierend  
aus mehr Gewerbetreibenden,  
höherer Umsätze und  
Gewinne.



**GEPLANTER GEWERBEBAUKÖRPER**