

QUARTIER WEIDENBLICK WIESBADENER STR. 239-241 KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

PROJEKT-
VORSTELLUNG
07.11.2022

ZIELE

ZIEL IST DIE AUFSTELLUNG EINES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS ZUR SCHAFFUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN QUARTIER MIT DER REALISIERUNG VON WOHN- UND GEWERBEFLÄCHEN SOWIE EINER SOZIALEN EINRICHTUNG AUF DEM JETZIGEN DONATH-GELÄNDE.

INHALT

- 01** STADT & KONTEXT
- 02** ARCHITEKTUR & FREIRAUM
- 03** FUNKTIONALITÄT & AUSRICHTUNG
- 04** TECHNISCHE ANFORDERUNGEN
- 05** PROJEKTBETEILIGTE

01

STADT & KONTEXT

STADT & KONTEXT VERORTUNG

DAS BEPLANTE GEBIET LIEGT IN KÖNIGSTEIN IM TAUNUS, IM ORTSTEIL SCHNEIDHAIN.

HIER IST ES SÜD-WESTLICH VOM ZENTRUM VERORTET UND UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE WIESBADENER STRASSE 239-241, FLUR 6, FLURSTÜCKE 102/5, 102/6.

DIE ANBINDUNG NACH KÖNIGSTEIN ERFOLGT ÜBER DIE B455/WIESBADENER STRASSE, SOWIE ÜBER EINE ZUGVERBINDUNG.

DAS GRUNDSTÜCK IST SEIT NOVEMBER 2021 **IM BESITZ VON S&G DEVELOPMENT OBJEKT KÖNIGSTEIN GMBH & CO. KG**



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 HAT WENIG MEHRWERT FÜR DIE ORTSCHAFT, FÜGT SICH IN DER NACHBARSCHAFT NICHT EIN UND DURCH DIE ABRIEGELUNG DES AREALS WIRKT DER SPORTPLATZ ABGESCHNITTEN. DIE ABGESTELLTEN LKW-ANHÄNGER TRAGEN EBENFALLS NICHT ZU EINEM ATTRAKTIVEN ORTSBILD BEI.

ZIELSETZUNG FÜR DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG UND BEBAUUNG 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 WIEDERSPIEGELN BZW. VEREINIGEN.



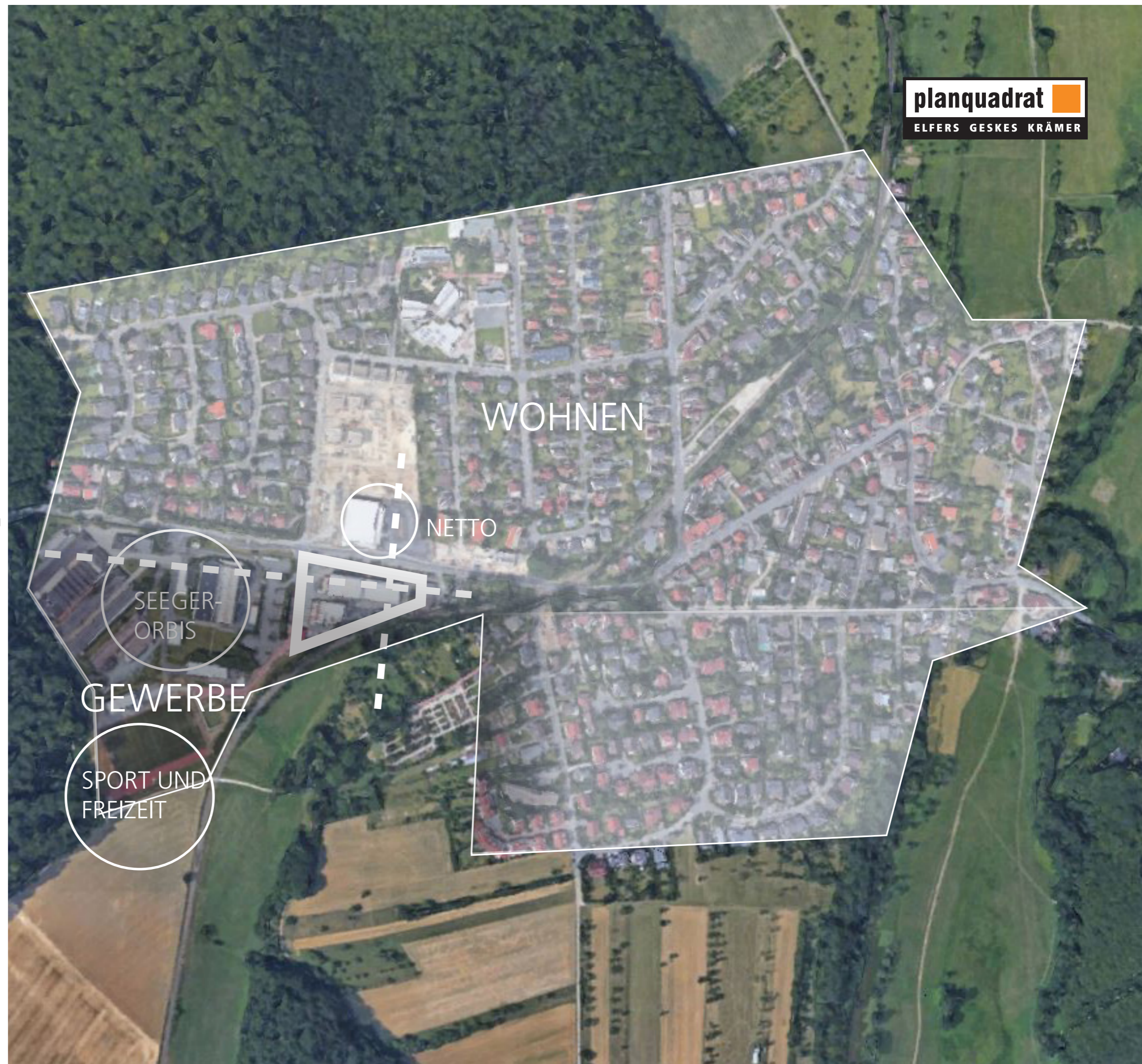
STADT & KONTEXT BEZIEHUNG ZUM GEWERBE

DARÜBER HINAUS WERDEN NEUE **ATTRAKTIVERE UND WIRTSCHAFTLICHERE GEWERBEFLÄCHEN** GEPLANT, DIE SICH IN DER HETEROGENEN NACHBARSCHAFT EINFÜGEN, DIE WOHNBEBAUUNG SCHÜTZEN UND EINEN WESENTLICH GRÖßEREN MEHRWERT FÜR DIE KOMMUNEN UND BEWOHNER BRINGEN.

DAHER WIRD DIE AUFSTELLUNG EINES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS, **ALS URBANES QUARTIER**, ANGESTREBT.

DAS URBANE QUARTIER SICHERT EBENFALLS DER BESTANDBEBAUUNG DER UMGEBUNG DIE HÖCHSTMÖGLICHE SCHALLEMISSION ZU, **BEI GLEICHBLEIBENDEN SCHUTZANFORDERUNGEN AN DEN WOHNUNGSBAU** IM NEUEN QUARTIER.

IM URBANEN QUARTIER WIRD EBENFALLS EINE KINDERTAGESSTÄTTE ODER EIN KINDERGARTEN ALS **SOZIALE EINRICHTUNG** GEPLANT.



STADT & KONTEXT NÄHERE UMGEBUNG

DAS ZUKÜNFTIGE QUARTIER SOLL DIE BEREITS ENTWICKELTEN FLÄCHEN IM NORDEN ERGÄNZEN.

DAS JETZIGE GRUNDSTÜCK ERLAUBT KEINE DURCHQUERUNG. ZUKÜNFTIG SOLL DAS QUARTIER OFFEN GESTALTET WERDEN UND U.A. DER SPORTPLATZ FUSSLÄUFIG BESSER ERREICHT WERDEN.

DADURCH WIRD EIN FLIESSENDER ÜBERGANG ZWISCHEN DEN GEWERBLICH GENUTZTEN FLÄCHEN UND DER WOHNUNGSNUTZUNG ENTSTEHEN.



STADT & KONTEXT BESTAND

DERZEITIGE SITUATION:

DIE CA. 2.000 M² GROSSE GEWEBEBEBAUUNG VERTEILT SICH AUF DEM CA. 7.400M² GROSSEN GRUNDSTÜCK. DAS GRUNDSTÜCK IST FAST VOLLSTÄNDIG VERSIEGELT.

DIE BESTANDBEBAUUNG STELLT EINE UNWIRTSCHAFTLICHE/ NICHT EFFIZIENTE GEWERBEHALLE DA, DIE SICH STÄDTEBAULICH NICHT IN DIE NACHBARSCHAFT EINFÜGT. DAS GELÄNDE IST VOLLSTÄNDIG ABGESPERRT.



02

ARCHITEKTUR & FREIRAUM

ARCHITEKTUR UND FREIRAUM STAFFELUNG GEWERBE

GEPLANTE SITUATION:

DURCH STAFFELUNG WIRD EINE **GEWERBEFLÄCHE VON CA. 4.400 M² BGF** ERREICHT. DIES ENTSpricht CA. 37% DER GEPLANTEN BEBAUUNG.

FÜR DIE ERDGESCHOSSZONE WURDEN WEITGEFÜHRTE VERHANDLUNGEN MIT EINEM **HOCHWERTIGEN NAHVERSORGER**, MIT ERGÄNZENDEM SORTIMENT ZU NETTO GEFÜHRT. (KLEINER 800 M² VERKAUFSFLÄCHE). FÜR DEN NAHVERSORGER IST DIE WECHSELWIRKUNG ZUR WOHNBEBAUUNG IM QUARTIER ZUR BELEBUNG DER VERKAUFSFLÄCHEN RELEVANT.

EBENFALLS WIRD AKTUELL MIT EINER **DROGERIEMARKTKETTE** VERHANDelt (CA. 650 M² VERKAUFSFLÄCHE).

FÜR DAS OBERGESCHOSS WURDEN BEREITS ERSTE GESPRÄCHE MIT **MIETERN AUS DEM GESUNDHEITSEKTORS** GEFÜHRT.

EINE **KITA** ERGÄNZT DAS QUARTIER UM EINE SOZIALE NUTZUNG.

