

Erläuterungsbericht zum Nutzungskonzept

Projekt: **Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Quartiers
Burgstrasse / Meuthstrasse / Lauterstrasse
67657 Kaiserslautern**

Flur Stück: Gemarkung Kaiserslautern
Flur Nr. 3406/2 mit 6.652 qm und
Teilfläche aus Flur Nr 3459 mit 1,750 qm

Günther Kaiser GmbH & Co. KG
Rehlinger Straße 19
66701 Beckingen

Telefon +49 6835 92310
Fax +49 6835 923118
E-Mail info@kaiser-hochbau.de
Web www.kaiser-hochbau.de

Beckingen, 28.06.2016

Das vorgenannte Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca 8.400 qm, welches städtebauliche entwickelt werden soll. Der bestehende Bebauungsplan schreibt für dieses Grundstück Park- und Grünflächen aus.

Für die Entwicklung des neuen Quartiers wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Auf Rücksicht der umliegenden Bebauung soll eine Mischnutzung in Form von 4 Modulen entstehen:

- 1. Parken**
- 2. Gewerbliche Nutzung**
- 3. wohnähnliche Nutzung**
- 4. Öffentliche Flächen mit tourismusförderndem Gewerbe und Brückenschlag zum „Japanischen Garten“**

Als Hauptmerkmal unserer Definition von urbaner Entwicklung wollen wir den Japanischen Garten auf der gegenüberliegenden Seite der Lauterstrasse mit einem Brückenschlag nicht nur attraktiver machen, sondern mit der Integration einer Gastronomie ergänzen und fördern und somit den öffentlichen Interessen und der Allgemeinheit dienen.

Das angestrebte Baukonzept wird unter Berücksichtigung der nach BauGB vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossigkeit der umliegenden Bebauung angepasst.

So soll sich das Bauvorhaben städtebaulich an den umliegenden Geschosswohnungsbau der 4-6 geschossigen Bebauung anpassen. Die Anzahl der Geschosse, sowie die Trauf- und Firsthöhen des Ortsbestandes werden weitestgehend berücksichtigt. Einzig das Solitärgebäude könnte auch bis zu 8 Geschosse erhalten.

Zur Verdeutlichung der Anpassung an die umliegende Bebauung haben wir in den Anlagen die notwendigen Darstellungen die Flächenausnutzung sowie in den Schnitten die Höhen und Kubatur dargestellt.

Bereich 1: Parken

Die Integration der zwingend erforderlichen Parkflächennachweise für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung wird über ein Parkhaus gelöst. Das Gebäude nimmt ca ein Drittel der nördlichen Grundstücksfläche ein. Die Erschliessung erfolgt im nördlichsten Bereich der Meuthstrasse.

Das Parkhaus wird mittig halbgeschossig versetzt, wobei das tieferliegende Gebäudeteil um ein halbes Geschoss im Erdreich eingelassen werden soll. Hierdurch sind optisch nur 4 Geschosse erkennbar.

Günther Kaiser GmbH & Co. KG
Amtsgericht Saarbrücken, HRA 61365
USt-IdNr.: DE137932957

persönlich haftende Gesellschafterin:
Günther Kaiser Geschäftsführungs-GmbH
Rehlinger Straße 19 · 66701 Beckingen
Geschäftsführer: Jörg Kaiser, Marc Kaiser
Amtsgericht Saarbrücken, HRB 63685

Es werden ungefähr 355 Stellplätze entstehen. Abzüglich der geforderten ca 220 städtischen Stellplätze werden so ca 135 Stellplätze zum Nachweis für die angrenzende Wohnbebauung vorhanden sein.

Alternativ kann das Parkhaus komplett überdacht und zur vielfältigen Nutzung ausgelegt werden. Hierdurch entstehen mehrere Optionen zur Nutzung:

Option 1 – Dachbegrünung

Als Ausgleich für die versiegelten Flächen kann das Dach extensiv oder intensiv begrünt werden.

Option 2 – Nachhaltige und ökologische Nutzung

Die Dachfläche könnte auch für erneuerbare Energien genutzt werden. So könnte bei entsprechender Vermarktung und Rentabilität eine PV-Anlage entstehen.

Option 3 – Förderung des Tourismus

Bei entsprechender Vermarktung ist hier als Ergänzung des „gegenüberliegenden japanischen Gartens“ eine Gastronomie mit Aussenterrasse geplant. Nähere Erläuterung erhalten sie unter Punkt 4

Option 4 – Urbaner Stadtraum

Durch entsprechende städtischer Beteiligung könnte die Dachfläche auch als Parkanlage gestaltet werden. Hier könnten kleinere Teilbereiche entstehen die Erholung, Begegnungsstätten und Freizeit bieten könnten wie z.Bsp. Zonen angelegte Parkanlage mit z.Bsp Bouleplatz, Schachfeld, Grillplatz, Ruhebereiche, Spielplatz.

Hierdurch könnten überbaute Flächen der Allgemeinheit wie Stadtbewohner und Besucher wieder öffentlich zugänglich und nutzbar gemacht werden.

Bereich 2: Gewerbliche Nutzung - Solitärgebäude

Ein Drittel der Gesamtfläche soll für gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden. Dabei überwiegen die Grün- und Parkflächen mit ca 65% der Fläche und die überbaubare Fläche mit 35%. So können bei Bedarf zusätzlich noch ca 20 öffentliche Stellplätze für Besucher des „Japanischen Gartens“ entstehen

Das Solitärgebäude wird multifunktional für unterschiedlichste Nutzungen geplant. So könnten die ersten 4 Geschosse als z.Bsp.:

- Hotel
- Handel und Gewerbe
- Gastronomie mit Aussenterrasse im EG
- Gesundheitswesen

genutzt werden.

Die Geschosse 5 – 8 zur Wohnnutzung

Dabei soll das Solitärgebäude nicht nur das Parkhaus aufwerten, sondern auch als zentrales Gebäude als „Leuchtturm“ für das Quartier stehen. Es verbindet nicht nur das Parkhaus sondern auch die touristische Nutzung mit Gastronomie und Brückenschlag zum „Japanischen Garten“.

Mit seiner Höhe soll es die Besucher der Dachterrasse optisch auf die mögliche Aussicht aufmerksam machen, wie ein „Leuchtturm“. Als Bezug hierzu könnte die Fassade mit roten und weißen Fassadenbändern gestaltet werden

Bereich 3: Wohnbebauung

Das südliche Drittel der Gesamtfläche soll für eine verdichtete wohnähnliche Nutzung ausgewiesen werden. Es sind mehrere Wohnblöcke geplant, welche über gemeinsam verbundene und genutzte Laubengänge und dezentrale Treppen- und Aufzugstürme erschlossen werden.

Dabei sollen 2 Wohnblöcke parallel zur Burgstraße entstehen. Teile der Stellplätze sowie Kellerersatzflächen werden von der Burgstraße im EG erfolgen. Dadurch verbleiben die oberen 3 Geschosse zum Wohnen.

Die 3 hinteren Wohnblöcke sind nach Ost-West ausgerichtet und erhalten 3-4 Vollgeschosse. Die Erschließung erfolgt über die Burgstraße sowie über einen Privatweg der Meuthstraße. Der Stellplatznachweis erfolgt über das Parkhaus und Stellplätze entlang der Burg- und Meuthstraße sowie an dem Privatweg.

Die geplante Wohnbebauung soll familiengerechte Wohnungen sowie altengerechtes Wohnen neben studentisches Wohnen erhalten.

Diese interessante Wohnarchitektur bietet somit Wohnraum für jegliche Bevölkerungsgruppen. Der Bevölkerungszuwachs aus Jung und Alt, aus Familien und Singles, oder aus einer Mischung dieser Bevölkerungsgruppen gewährleistet den Erhalt und die Förderung des sozialen Miteinanders in dem Quartier.

Bereich 4: Brückenschlag und tourismusfördernde Flächen und Ansiedlung

Die nördlichen Bebauungen und Flächen des Grundstückes sollen einer öffentlichen Nutzung der Allgemeinheit und zu tourismusfördernden Massnahmen ausgewiesen werden.

Wichtigstes Merkmal ist dabei die Verbindung des japanischen Gartens mit dem Quartier. Mit dem Bau einer Fussgängerbrücke über die stark verkehrsbelastete Lauterstrasse wird der Zugang zum Japanischen Garten attraktiv und sicher gestaltet. Zur weiteren Steigerung der Attraktivität ist die im Garten fehlende Gastronomie im Quartier geplant. Bevorzugt sollte diese auf der Dachterrasse des Parkhauses entstehen. Alternativ kann diese auch im EG des Solitärgebäudes geplant werden. Desweiteren ist durch die Doppelnutzung des Treppen- und Aufzugturms des Parkhauses ein barrierefreier Aufstieg zur Brücke möglich.

Zur Schaffung weiterer urbaner Flächen kann die Dachterrasse des Parkhauses ausgebaut werden. Siehe hierzu auch die v.g. Anmerkungen unter Bereich 1 Option 4

Durch die Ausweitung auf die Nutzung von Dachflächen kann urbaner Stadtraum gewonnen werden, welche nicht nur tourismusfördernd sondern auch der Allgemeinheit zu Gute kommt. Durch die Anhebung dieser öffentlichen Flächen auf eine attraktive Aussichtshöhe kann die stark verkehrsbelastete Lauterstrasse entschärft und die Aussicht auf den Japanischen Garten von einer ungewohnten Sicht betrachtet werden.

Dieses Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Schnitzer & Heinrich, Kaiserslautern, entwickelt. Dabei haben wir versucht die Potentiale des Grundstückes auch für die städtische Entwicklung zu berücksichtigen.

Hierbei wurden die Nähe der Hochschule und des „Japanischen Gartens“ sowie Ausbau des Radweges zur Steigerung der Attraktivität der Stadt für Einwohner und Besucher berücksichtigt.

KAISER 

Günther Kaiser GmbH & Co. KG
Rehlinger Str. 19 · 66701 Beckingen
Tel. +49 6835 92310
Fax +49 6835 923118
info@kaiser-hochbau.de

.....
Investor: Günther Kaiser GmbH Co KG

.....
Architekten: Dipl.-Ing.in (FH) Angela Schnitzer

.....
Architekten: Dipl.-Ing.(FH) Werner Heinrich

Anlage: - Luftbild mit Konzept
- Grundrisse
- Schnitte
- 3D – Ansichten