STADTBALKON AM KASINOPLATZ

Analyse

Neuer Ausblick für die Neustadt!

KH-Neustadt 2030

Gesamtstädtische Einordnung

Der Stadtbalkon liegt nordöstlich der Bad Kreuznacher Neustadt, direkt an der **Kreuzung Hochstraße/Brückes/ Wilhelmstraße**. Die Wilhelmstraße und Brückes sind Teil der Bundesstraße 48 und haben somit eine überregionale Bedeutung. Über die B 48 und die nördlich verlaufende B 41 ist Bad Kreuznach mit der Autobahn 61 verbunden. Doch auch die Hochstraße ist aufgrund ihrer durchschnittlichen täglichen Verkehrslast von bedeutender Relevanz.

Der **Parkplatz** an der Jahnhalle ist **einer der größten in der Nähe der Neustadt**. Bekannte Sehenswürdigkeiten nahe dem Parkplatz sind die Kauzenburg und die Brückenhäuser an der Nahe, die etwa 700 Meter entfernt sind. In der Karte sind außerdem alle Parkhäuser bzw. -plätze mit einer Mindestkapazität von 100 Fahrzeugen verortet. Des Weiteren ist die Fußgängerzone Mannheimer Straße gekennzeichnet.

Die überregionale Anbindung Bad Kreuznachs erfolgt durch Regionalbahnen und Regionalexpress-Züge, die zwischen Saarbrücken und Frankfurt am Main sowie zwischen Kaiserslautern und Bingen am Rhein stündlich verkehren. Der Bahnhof selbst befindet sich etwa 1.2 Kilometer südöstlich vom Kasinoplatz entfernt.

Ausblick vom Stadtbalkon auf die Kreuzung Brückes/Wilhelmstraße/Hochstraße sowie den Parkplatz an der Jahnhalle

Verkehrs- und soziale Infrastruktur sowie bedeutende Gebäude und Einzelhändler

Die Versorgungsinfrastruktur rund um den Kasinoplatz ist im Allgemeinen gut. Allerdings ist trotz der Nähe zur Fußgängerzone ein **Einkaufsmarkt erst** am Kreisel **am Holzmarkt** zu finden. Um den Kasinoplatz selbst sind vor allem Einrichtungen der **Stadtverwaltung**, eine **Schule** und ein **Seniorenwohnheim** angesiedelt. Durch die Stadtverwaltung im Osten und den **Sportverein VfL 1848 Bad Kreuznach e.V.** im Westen des Platzes wird die Notwendigkeit der Stellplätze weiter unterstrichen.

Südlich des Platzes verläuft die **B 48**, weshalb das Verkehrsaufkommen und damit auch der Lärmeintrag am Kasinoplatz recht hoch ist. Die B 48, von Osten kommend, knickt auf Höhe des Platzes Richtung Süden ab, verläuft weiter auf der Wilhelmstraße und führt wenig später über die Nahe. Auf den Straßen südlich und östlich des Platzes beträgt das Tempolimit 50 km/h. Nur in der Hofgartenstraße im Norden beträgt es 30 km/h. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt einerseits über Bushaltestellen an der Jahnhalle, außerdem gibt es östlich des Platzes auf Höhe des ehemaligen Kasinogebäudes weitere Haltestellen.

Die **Querungssituation** für Fußgänger südlich des Plangebiets ist **sehr umständlich**. Allein um vom Parkplatz auf die gegenüberliegende Straßenseite zu gelangen müssen zwei Fußgängerinseln und drei –ampeln überwunden werden. Die nächste Querungsmöglichkeit liegt erst ungefähr 100 Meter entfernt.

Verkehrsführung an der Kreuzung Hochstraße/Brückes/Wilhelmstraße

Parkplatz an der Jahnhalle

Räumliche Struktur des Stadtbalkons am Kasinoplatz

Auf dem Kasinoplatz befinden sich **93 Parkplätze**, die auf rund **3.200 qm** verteilt sind. Die Auffahrt erfolgt direkt östlich der Jahnhalle, die sowohl als Ein- als auch Ausfahrt dient. Eine Verbindung zur Kreuzung im Süden ist nur über einen abfallenden, gepflasterten Fußweg zwischen Parkplatz und dem ehemaligen Kasinogebäude gegeben.

Von der Kreuzung südlich des Platzes bis zum höchsten Punkt der **denkmalgeschützten Festungsanlage** steigt das Gelände um über zehn Meter an und wird von einer Mauer gestützt. Somit endet der vom Kasinoplatz einsehbare Teil der Stadtbefestigung hier. Ebenfalls **denkmalgeschützt** ist das ehemalige **Kasinogebäude** sowie ein **Wappenstein** in der Fassade des ehemaligen Jugendamts. Dieses Gebäude und auch der angrenzende Containerbau stehen derzeit leer und sind nur über den Parkplatz erreichbar.

Der einsehbare Bereich des Kasinoplatzes stellt allerdings nur einen kleinen Teil des gesamten Bedeutungszusammenhangs dar. Hinter dem höchsten Punkt der Befestigunganlage fällt das Gelände steil ab. Auf Höhe des Else-Liebler-Hauses befindet sich eine asphaltierte Straße, die als Parkfläche von der Stadtverwaltung genutzt wird.

Auf dem Hügel der Befestigungsanlage selbst existieren zwei kürzere und eine längere alte **Steintreppen** und mehrere schwer begehbare **Trampelpfade**. Die Treppen sind derzeit kaum erkennbar.

Derzeit von Bäumen und Sträuchern verdeckte Stadtbefestigung

Unter Laub verdeckte Treppenstufen

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer:
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Angela Ursula Basile
Claus Lucas Letsch
Sophia Rausch
Carol'n Schmitt

STADTBALKON AM KASINOPLATZ

Konzeptherleitung

Neuer Ausblick für die Neustadt!

KH-Neustadt 2030

Leitgedanken

Im Zuge weiterer Überlegungen wurden Skizzen angefertigt, die den Ist-Zustand und Funktionszusammenhänge des Plangebiets abbilden. So soll ein besseres Verständnis für Funktion und Bedeutung des Platzes geschaffen und Handlungsfelder ausgemacht werden.

Zuerst wurde eine Grafik (1) erstellt, die die zentralen Elemente des Platzes darstellt und so ein **Leitbild** definiert.

Die Hauptbedeutung des Kasinoplatzes liegt in der **Parkfunktion**. Diese verhindert aktuell eine ansprechendere Gestaltung beziehungsweise eine dichtere Bebauung. Ein weiteres Charakteristikum ist der **Denkmalschutz**, der die Nutzung des Kasinoplatzes ebenfalls einschränkt. Dieser besteht einerseits für das ehemalige Kasinogebäude als auch für die Befestigungsanlage, Andererseits besteht er für den Wappenstein in der Fassade des Gebäudes des ehemaligen Jugendamts. Allerdings bezieht sich dieser nur auf den Wappenstein und verhindert so keinen Abriss des Gebäudes selbst. Dritter Teil des Leitbildes ist die **Lebendigkeit** des Platzes. Diese ist derzeit primär durch Auto- und Fußgängerverkehr wahrzunehmen. Eine Aufenthaltsqualität ist allerdings nicht gegeben, weshalb es Ziel sein soll, diese zu verbessern.

Da sich das Wirkungsgefüge des Plangebiets nicht nur aus dem Kasinoplatz zusammensetzt, wird folgend ein Betrachtungsraum vom Spielplatz im Norden bis zur Böschungskante an der Hochstraße im Süden gewählt. Um dennoch ausreichend auf die einzelnen Teilräume eingehen zu können werden die Skizzen in **vier Zonen** (2) aufgeteilt.

Zu Beginn wird die **Nutzung der Gebäude** dargestellt (3), wobei auffällt, dass ein Großteil der auf dem Platz befindlichen Gebäude nicht beziehungsweise kaum genutzt wird. So ist ein Abriss nicht genutzter Gebäude denkbar.

In einer weiteren Skizze (4) werden die **Wegebeziehungen** im Plangebiet dargestellt. Durch die Baustelle am Kasinogebäude sind diese derzeit unterbrochen. Die wichtigsten Wegeverbindungen sind die Zufahrt zum Parkplatz, der Fußweg hinab zur Hochstraße, die gerade Durchfahrt des Parkplatzes und der Verlauf des privaten Parkplatzes der Stadtverwaltung.

Wichtig sind auch die **Sichtbeziehungen**, die das Potenzial des Stadtbalkons verdeutlichen (5). Von der Oberkante der Stadtmauer ist sowohl die Kauzenburg als auch der Fischerturm sichtbar. Bezugnehmend werden in einer weiteren Skizze (6) die derzeit **unterbrochenen Sichtbeziehungen** dargestellt.

Die Stadtbefestigung liegt derzeit isoliert und nur über unwegige Trampelpfade erschlossen mitten im Betrachtungsraum. Um die Aufmerksamkeit auf diese zu lenken, wäre ein **Übergang vom Spielplatz** hilfreich (7).

Der Großteil der wahrgenommenen Fläche des Plangebiets ist derzeit **versiegelt** (8). Die unversiegelten Flächen sind kaum zugänglich oder befinden sich auf einem anderen Höhenniveau und liegen deshalb außerhalb des Sichtfeldes.

Zur Auflockerung der versiegelten Fläche könnte eine **Verlegung des Parkplatzes** beitragen (9+10), da diese derzeit sehr flächenintensiv sind. Da aber die Parkplätze in ihrer bestehenden Anzahl benötigt werden, ist es wichtig diese weitestgehend zu erhalten. Als Kompromisslösung wäre eine Tiefgarage oder ein Parkhaus denkbar.

(1)

(2)

Gebäudenutzung

Wegebeziehungen

Sichtbeziehungen Ist-Zustand

Sichtbeziehungen Potenzial

(3)

(4)

(5)

(6)

Stadtbefestigung im Raum

Versiegelung

Parkmöglichkeiten Ist-Zustand

Parkmöglichkeiten Potenzial

(7)

(8)

(9)

(10)

Tiefgarage

Wie in den Leitgedanken erwähnt wurde, ist die Parksituation aus städtebaulicher Sicht eine **minderwertige Nutzung des Potenzials** des Platzes. Insofern wird eine **Verlagerung** der Parkplätze angestrebt und im Konzept in Form einer **Tiefgarage** umgesetzt.

In der Tiefgarage wird die bestehende Anzahl der 93 Stellplätze erhalten und mit den nördlich im Seitenarm liegenden Parkmöglichkeiten für die Verwaltungsangestellten zusammengeführt. Der Unterschied in der Tiefgarage ist, dass keine Parkplätze mehr ausschließlich für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung ausgewiesen sind, jedoch nun 13 Frauenparkplätze und vier (statt vorher zwei) Behindertenparkplätze exisitieren.

Gebäude-Typologien

Im Zuge der Überlegungen zu einer Bebauung wurden verschiedene Typologien untersucht. Die Idee dabei war stets eine **Mischung aus Wohn- oder Büro-Nutzung** und eine interessante Baufläche für **Nahversorger** zu gewährleisten.

Da ein weiterer Riegel zu massiv für die umgebende Bebauung war (1), wurde mit einer **Kombination** aus einem kleinen Riegel und einer Zeile, wahlweise mit Durchgang (2+3), experimentiert. Im Endeffekt erschien die Kombination aus einem schlanken Riegel für den Nahversorger und mehreren kleinen Wohngebäuden als am harmonischsten mit der umgebenden Bebauung. So kann einerseits problemfrei eine Belichtung der Gebäude garantiert werden und andererseits die Stadtbefestigung schon von der Kreuzung für Passantinnen und Passanten sichtbarer gemacht werden.

(1)

(2)

(3)

(4)

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer:
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Angela Ursula Basile
Claus Lucas Letsch
Sophia Rausch
Carol'n Schmitt

STADTBALKON AM KASINOPLATZ

Konzept – Variante I

Neuer Ausblick für die Neustadt!

KH-Neustadt 2030

Bebauung des Kasinoplatzes

Für die Neustrukturierung des Platzes gibt es **zwei Varianten**. Die erste Variante sieht eine B**ebauung des Parkplatzes an der Jahnhalle** vor. Es ist vorgesehen, der Neustadt einen neuen Standort für einen **Nahversorger** zu bieten, der auch modernen Maßen entspricht. Dementsprechend ist im Westen ein 17,8 m auf 46,6 m großer Riegel geplant, der mit seinen zwei Etagen eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.600 qm aufweist.

Am südlichen Ende des Platzes sind **drei Bauplätze für Wohngebäude** mit den Maßen 15,8 m auf 16,8 m vorgesehen. Auch bei diesen ist eine zweistöckige Bauweise geplant.

Durch eine kleine, zentral gelegene **Parkanlage** wird der Nahversorger erschlossen. Unterhalb der Gebäude befindet sich die Tiefgarage mit rund 130 Parkplätzen. Anhand von zwei Treppenhäusern ist das Verlassen dieser möglich.

Der **Stadtbalkon** wird als zentraler Aussichtspunkt mit hohem historischen Wert und einer **hohen Aufenthaltsqualität** gestaltet. Bänke laden zum Verweilen ein und naturnahe Spielgeräte, wie eine niedrige Kletterwand, bieten Kindern die Möglichkeit, die Umgebung spielerisch zu erkunden. Mit einer Brücke wird eine **Verbindung** zum bestehenden Spielplatz im Norden des Plangebietes geschaffen und so der Stadtbalkon von Norden und Süden erschlossen.

Als wichtiges historisches Zeugnis wird die Stadtbefestigung ins Zentrum der Anlage gerückt. Durch die geringe Höhe der Gebäude und die Zwischenräume zwischen diesen gibt es immer wieder **Sichtachsen zum Denkmal**. Von der Abend- bis zur Morgendämmerung wird die Stadtbefestigung zusätzlich beleuchtet.

Aus einem Gespräch mit dem VfL 1848 Bad Kreuznach e.V. ergab sich, dass zusätzlicher Bedarf an Räumlichkeiten besteht. Daher wurde in den Grünanlagen **ein kleiner Anbau nördlich der Jahnhalle** in die Planung miteinbezogen.

Rechnet man die Bruttogeschossfläche der neugeplanten Gebäude mit denen des Kasinogebäudes zusammen, beträgt die Geschossflächenzahl 0,7. Der Bodenrichtwert in diesem Areal hat eine Höhe von 135 EUR/qm, sodass bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.000 qm mit einem Verkaufswert in Höhe von 675.000 EUR gerechnet werden kann. Da der Bodenrichtwert auf dem Gelände der Telekom nur bei 125 EUR/qm liegt, dieses aber in etwa gleich groß ist, müsste eine **Refinanzierung** des Kaufs des Grundstücks mit einem Verkauf des Parkplatzes an der Jahnhalle realisierbar sein.

Gestaltungsvorschlag 1
Quelle: https://i.pinimg.com/736x/e0/a0/b0/e0a0b06f8d50ed4669a9cccad1bc82d2--kubus-haus-celebrations.jpg

Gestaltungsvorschlag 2
Quelle: https://pictures.immobilienscout24.de/listings/8bebdc2b-c9e0-4306-ba35-fd69ca08e32a-1189076159.jpg/ORIG/legacy_thumbnail/1024x768/format/jpg/quality/80

Vogel-Perspektive auf Modell aus Richtung Süden

Fokussierte Vogel-Perspektive auf Modell aus Richtung Süden

Ansicht aus Richtung Süden auf die Stadtbefestigung

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer:
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Angela Ursula Basile
Claus Lucas Letsch
Sophia Rausch
Carol'n Schmitt

STADTBALKON AM KASINOPLATZ

Konzept – Variante II

Neuer Ausblick für die Neustadt!

KH-Neustadt 2030

Umgestaltung des Platzes zu einer innerstädtischen Freifläche

Bei der Umgestaltung des Kasinoplatzes liegt der **Fokus** auf der bestehenden historischen **Stadtbefestigung**. Diese wird durch Abholzung des Bestandgrüns sichtbar gemacht und zusätzlich bei Nacht beleuchtet.

Durch eine großflächige **Streifenform** führt der Platzbelag die Besucherinnen und Besucher des Platzes optisch zur Stadtbefestigung und richtet den Fokus verstärkt auf das historische Denkmal. Dieser Belag besteht aus wasserdurchlässigem Material. Unterbrochen werden die Streifen durch **Sitzmöglichkeiten** vor der Befestigung und drei **Grünflächen**, auf denen Bäume gepflanzt sind. Eine **Brunnenanlage** befindet sich zentral auf dem Platz und schafft eine angenehme Geräuschkulisse. Diese Elemente sollen die Aufenthaltsqualität des Platzes steigern und zum Verweilen einladen.

Die **Mauer im Süden** des Platzes schirmt den Platzbereich sowohl optisch als auch akustisch vom Verkehr der Hochstraße ab. Diese Mauer wird durch einen **neu geschaffenen Zugang** zum Kasinoplatz unterbrochen und schafft so direktere Wegeverbindung. Im südlichen Platzbereich befinden sich **Fahrradstellplätze**, die die Möglichkeit zur E-Beladung bieten.

Der Aufzug der Tiefgarage liegt in der Nähe der Jahnhalle. Diese ist außerdem über ein Treppenhaus westlich des ehemaligen Kasinogebäudes zu erreichen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich am bisherigen Standort der Parkplatz-zu- und -abfahrt.

Die vom VfL 1848 Bad Kreuznach e.V. benötigen Räumlichkeiten werden durch einen Anbau im nördlichen Bereich der Jahnhalle realisiert. So können weitere Sportflächen angeboten werden.

Auf den Stadtbalkon führen vom Platz aus **zwei Treppenanlagen**, die unter anderem aus der bestehenden historischen Treppe entwickelt werden. Der Stadtbalkon bietet auf zwei Ebenen einen **Ausblick** über die Stadtbefestigung auf Bad Kreuznach. Auf ihm befinden sich wie auf dem Kasinoplatz **Sitzmöglichkeiten** zum Verweilen und ein gestalteter Grünbereich. Nördlich des Stadtbalkons verbindet eine Brücke diesen mit dem vorhandenen Spielplatz. Außerdem wird die Befestigungsanlage durch das Anlegen von **Barfußpfaden** erlebbarer.

Alle Maßnahmen entsprechen dem Leitbild des Konzepts und tragen zur Verwirklichung dessen bei, um die Belebung des Kasinoplatzes zu steigern. Somit wird der Wahrnehmung in der Bevölkerung als reine Parkmöglichkeit entgegengewirkt und dem Platz mit dem Stadtbalkon eine neue **positive Bedeutung** gegeben.

Brücke in leichter Bauweise zur Verbindung von Stadtbalkon und Spielplatz

Gestaltungsvorschlag und möglicher Ausblick vom Stadtbalkon

Instandsetzung der noch bestehenden Steintreppen und Vervollständigung dieser

Blick vom Stadtbalkon

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer:
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Angela Ursula Basile
Claus Lucas Letsch
Sophia Rausch
Carolin Schmitt