

ALTSTADT

STADTHALLE

SCHLOSS

BAHNHOF

FUSSWEG

NAHERHOLUNG

ASCHAFFENBURGER STRASSE

WEITERFÜHREN

KIGA

GRUNDSCHULE

WALDRAND

SPORT

FREIBAD

HOTEL
ALTENWOHNEN
ETC.

OSTHEIMER WEG

LÄRMSCHUTZWALL

DER STRASSE

P P P P

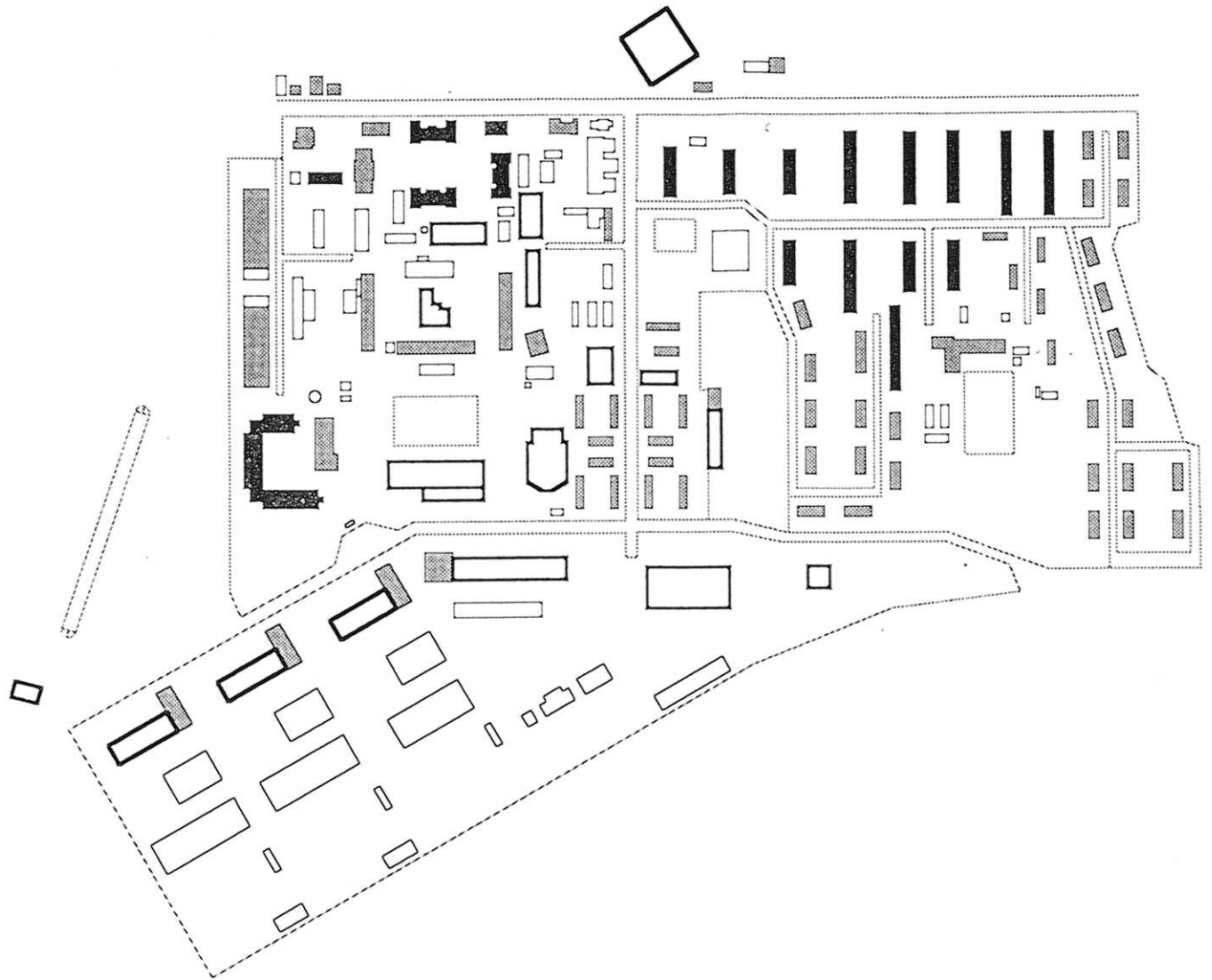
ABSENKUNG

TEILWEISE NEUNUTZUNG DER HALLEN

SUKZESSIONSFLÄCHEN

SPORT

SPORT- UND FREIZEITPARK



- 3-5 -geschoßige Gebäude
- 2 -geschoßige Gebäude
- Hallenbauten
- 1 -geschoßige Gebäude
Nebengebäude, offene Hallen

Bebauungsdichte und Typologie

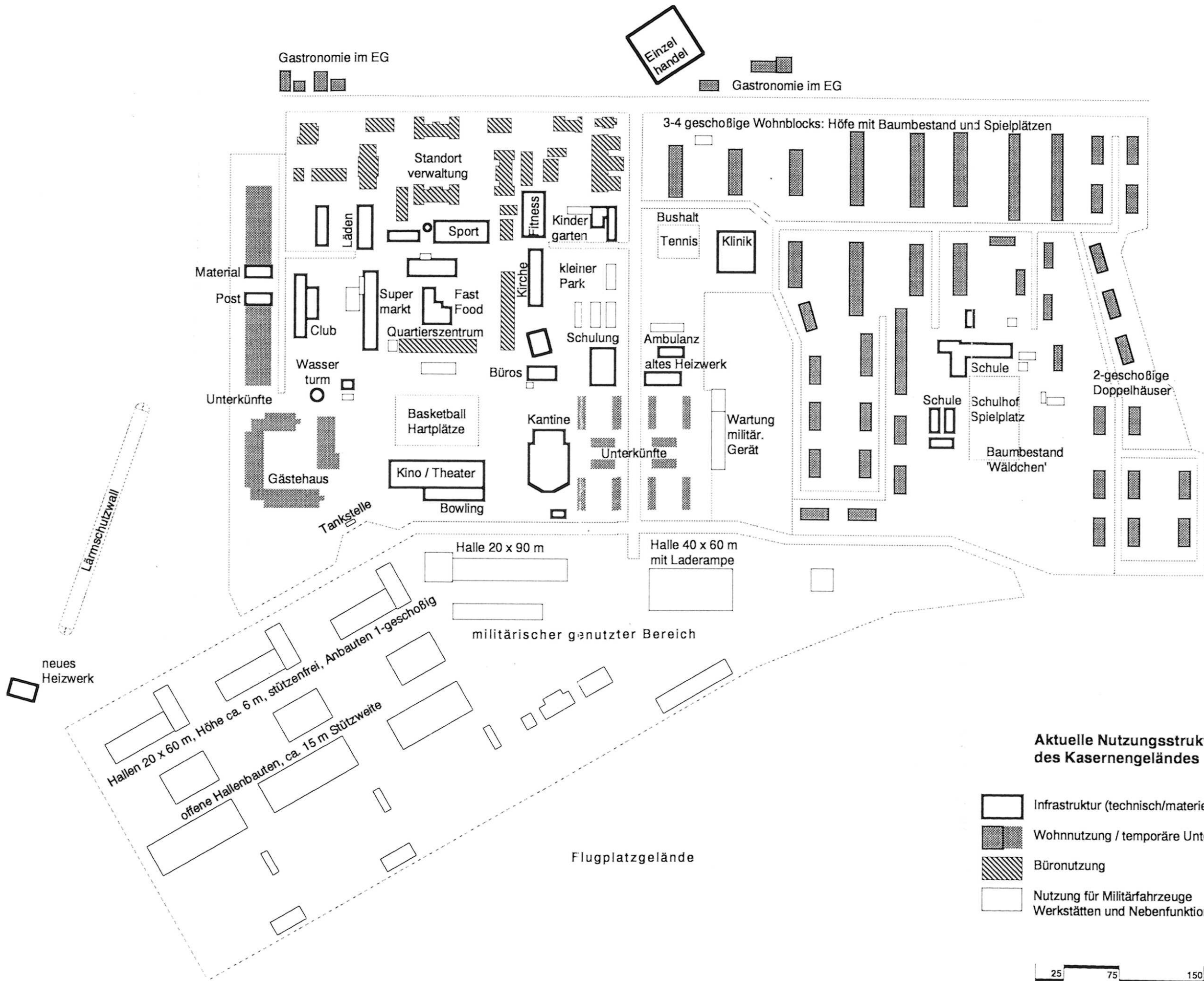
Das Kasernengelände gliedert sich in 3 Bereiche:

- das Wohnquartier östlich der Erschließungsachse
- westlich dieser Achse ein baulich und funktional sehr inhomogener Bereich aus Standortverwaltung, vielfältiger Infrastruktur und Sonderwohnformen
- südlich - am Flugplatz - der militärisch genutzte Bereich mit Hallenbauten für schwere Fahrzeuge

Im Bereich der 3-4 geschoßigen Wohnblocks liegt die Dichte bei ca. 0,7 GFZ, im Bereich der 2 geschoßigen Häuser (überwiegend mit je 4 WE) bei ca. 0,3 GFZ.

Historische Kasernengebäude mit neueren Bauten unterschiedlicher Typologie und Qualität, diverse Hallen und Schlichtbauten prägen das Bild im westlichen Teil des Geländes. Die räumliche Struktur der alten Anlage ist durch Anbauten und Flächen-gestaltung teilweise gestört.

Ein kleiner Park an der Nord-Süd-Achse bildet die Vorgabe für die Gestaltung einer Quartiersmitte.



Gastronomie im EG

Einzelhandel

Gastronomie im EG

3-4 geschosige Wohnblocks: Höfe mit Baumbestand und Spielplätzen

Bushalt
Tennis

Klinik

Ambulanz
altes Heizwerk

Wartung militär.
Gerät

Schule

Schule

Schulhof
Spielplatz

Baumbestand
"Wäldchen"

2-geschosige
Doppelhäuser

Standort
verwaltung

Sport

Fitness

Kinder
garten

kleiner
Park

Schulung

Büros

Kantine

Unterkünfte

Kino / Theater

Bowling

Basketball
Hartplätze

Super
markt

Fast
Food

Quartierszentrum

Club

Wasser
turm

Post

Material

Läden

Unterkünfte

Gästehaus

Tankstelle

Halle 20 x 90 m

Halle 40 x 60 m
mit Laderampe





militärischer genutzter Bereich

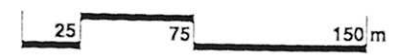
neues
Heizwerk

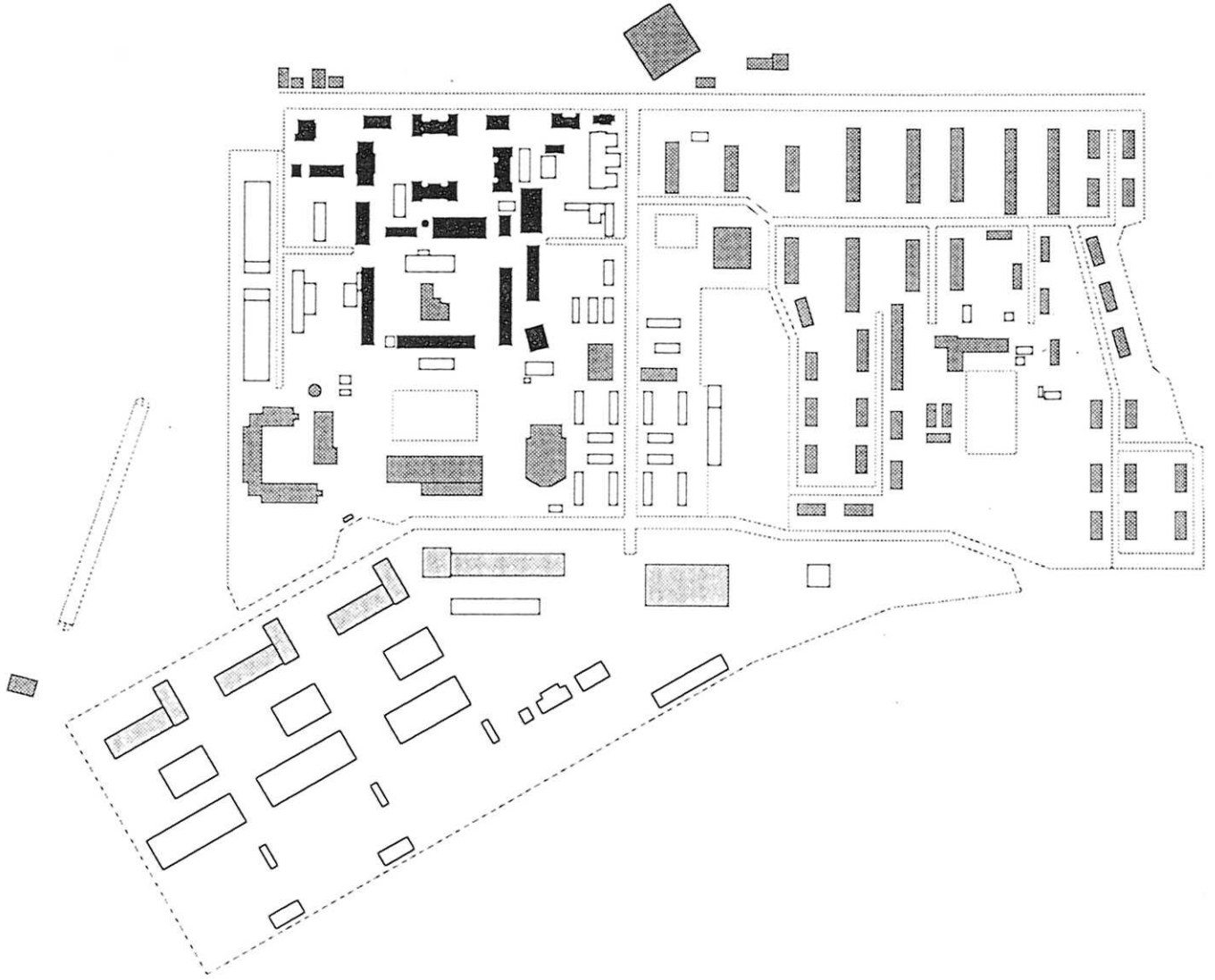
Hallen 20 x 60 m, Höhe ca. 6 m, stützenfrei, Anbauten 1-geschosig
offene Hallenbauten, ca. 15 m Stützweite

Flugplatzgelände

**Aktuelle Nutzungsstruktur
des Kasernengeländes**

-  Infrastruktur (technisch/materiell/sozial)
-  Wohnnutzung / temporäre Unterkünfte
-  Büronutzung
-  Nutzung für Militärfahrzeuge
Werkstätten und Nebenfunktionen





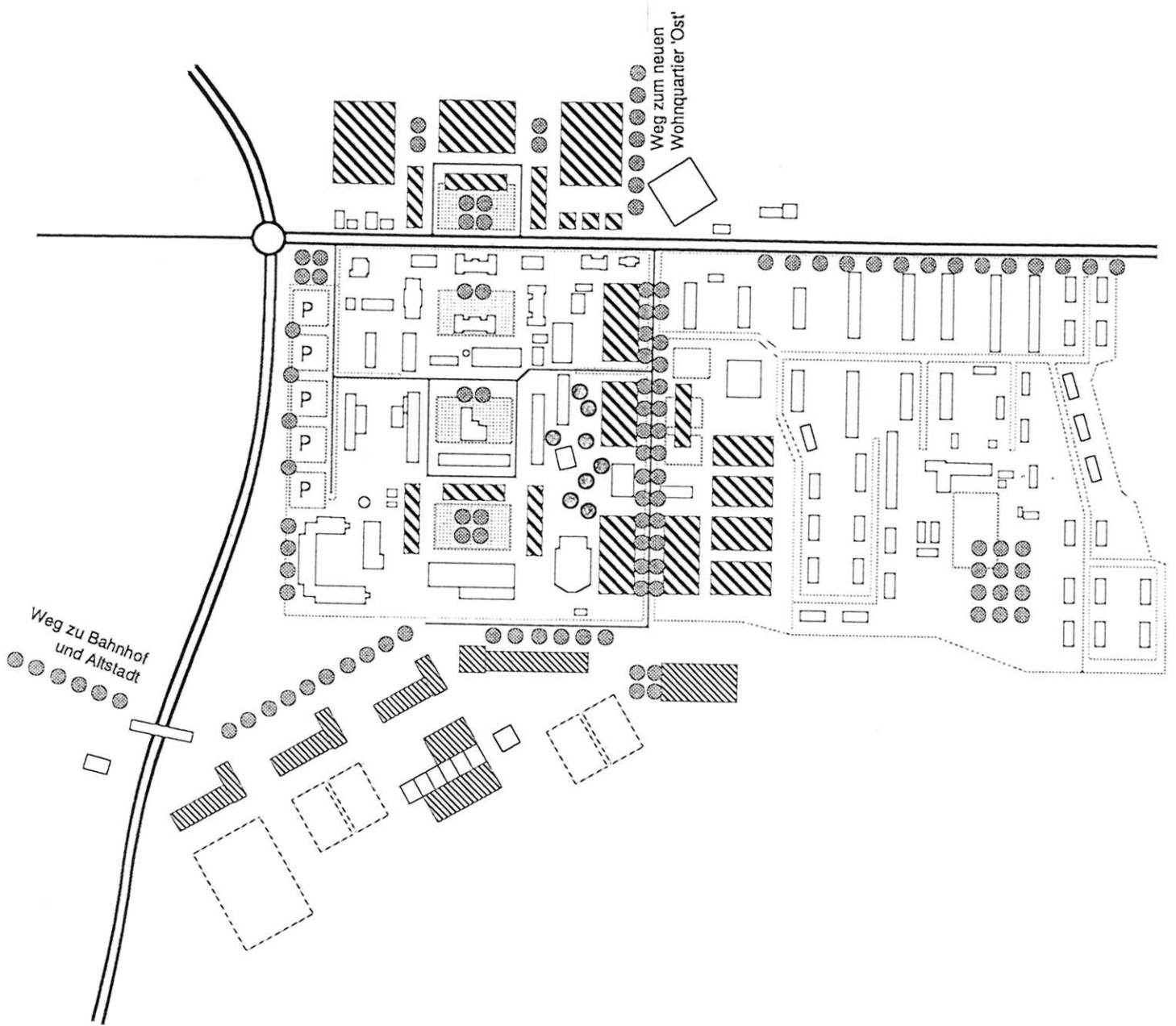
- erhaltenswerte historische Gebäude
- erhaltenswerte Bausubstanz
- Erhalt bei Umnutzung Sport/Freizeit
- geringe Erhaltungschancen
(im Einzelfall zu untersuchen)





Chancen für neue Nutzungen

Die Bausubstanz des Wohnquartiers ist durchweg erhaltenswert und nutzbar, Umnutzungen werden hier nicht angestrebt. Das Schulgebäude könnte als Grundschule für die südlichen Stadtteile dienen, die Klinik wäre als Gemeinschaftspraxis o.ä. geeignet.

Im Bereich der historischen Kasernenanlage bietet sich die Entwicklung eines Gewerbequartiers mit Nutzungseinschränkung an, wobei im Hinblick auf bauliche Ergänzungen ein räumliches Gesamtkonzept notwendig wäre. In ein solches Konzept sollte auch die Nord-Süd-Achse einbezogen werden. Ziel ist hier: Gestaltung eines Quartierszentrums mit kleinteiliger Nutzungsmischung Wohnen / Arbeiten / Infrastruktur. Zahlreiche Schlichtbauten in diesem Bereich bieten die Chance für eine städtebauliche Neuordnung.

Hotel, Kino, Bowlingbahn und Kantine sowie die Neunutzung von Fahrzeughallen könnten Impulse für die Ausbildung eines Sport- und Freizeitparks geben.



-  Städtebauliche Neuordnung / Ergänzung
-  Höfe als integrierende Raumstruktur
-  Hallen-Umnutzung für Sport / Freizeit
-  Spiel- und Sportflächen

Städtebauliche Neuordnung und Integration ins Stadtgefüge

Das Neuordnungs- und Nachverdichtungspotential innerhalb des Kasernengeländes beläuft sich auf ca. 16.000 qm BGF Wohnen (2-geschoßig verdichtet) und ca. 10.000 qm BGF für gewerbliche Nutzung.

Damit ergibt sich bei Neunutzung der erhaltenswerten Substanz ein Quartier mit ca. 2.000 Einwohnern und ca. 800 Arbeitsplätzen (je nach Gewerbestruktur).

Die Abfolge von Höfen der alten Kasernenanlage dient auch als räumliche Ordnung für die Gewerbeflächen nördlich der B 26 alt. 3-4 geschoßig können hier ca. 20.000 qm BGF entstehen und langfristig mit den neugenenutzten Kasernen ein Gewerbequartier bilden.

Das Quartierszentrum wird ins Wegenetz der Gesamtstadt eingebunden (direkte Verknüpfung mit Bahnhof / Altstadt und neuem Wohnquartier 'Ost').