

# RAHMENKONZEPT FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Entwicklungsziel: Langfristige Sicherung der Siedlung als attraktiver Wohnstandort

Hohe Wohnungs- und Wohnumfeldqualität durch

- Differenziertes und attraktives Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen: Familien, Senioren, Alleinerziehende, Singles, Wohngemeinschaften...
- unterschiedliche Wohnungsgrößen und Eigentumsformen
- Barrierefreiheit innen und außen
- vielfältig und sicher nutzbare Straßen, Plätze, Grün- und Spielflächen
- städtebaulich verträgliche Optimierung des Stellplatzangebotes

Stärkung der städtebaulichen und räumlichen Qualitäten durch

- Verknüpfung des nördlichen und südlichen Siedlungsteils, Verringerung der Barrierewirkung des Laacher Weges
- Beachtung der charakteristischen Qualitäten der alten „Böhler-Siedlung“: Raumstruktur und eindrucksvoller Baumbestand
- bestehende Ansätze und neue Möglichkeiten zur Raumbildung kontextuell entwickeln
- besondere Gestaltung und Bebauung an wichtigen, aber unter Wert ausgeformten und wahrgenommenen Situationen
- „Parkband“ als verbindendes Freiraumelement mit charakteristischer Gestaltung

## Projekte und städtebauliche Studien

- A** Römerstraße/Am Kapitelsbusch  
Teilüberbauung des Garagenhofs;  
Wohnhaus mit Tiefgarage
- B1** Im Böhlerhof  
Entwicklung eines zentralen  
Quartiersplatzes, Ergänzung  
der Wohnbebauung
- B2** Am Sonnengarten  
Ergänzung der Wohnbebauung  
im räumlichen Kontext; Bau einer  
Tiefgarage
- C** Im Niederstift/Unter'm Kurhut  
Neues Wohngebäude; Unterge-  
schoss als Parkebene
- D** Am Kirchendriesch  
Neues Parkdeck mit ergän-  
zender Wohnbebauung
- E** Laacher Weg/Römerstraße  
Neubau eines Wohnhauses auf  
der Fläche des Garagenhofes
- F** Laacher Weg  
Neubau einer KiTa am Laacher  
Weg; platzartige Gestaltung des  
Straßenraums
- G** Frankenweg  
Teilbebauung des Großpark-  
platzes mit einer Wohnhausgruppe
- P** Stellplatzoptimierung





Garagenhof Römerstraße, Blick nach Norden

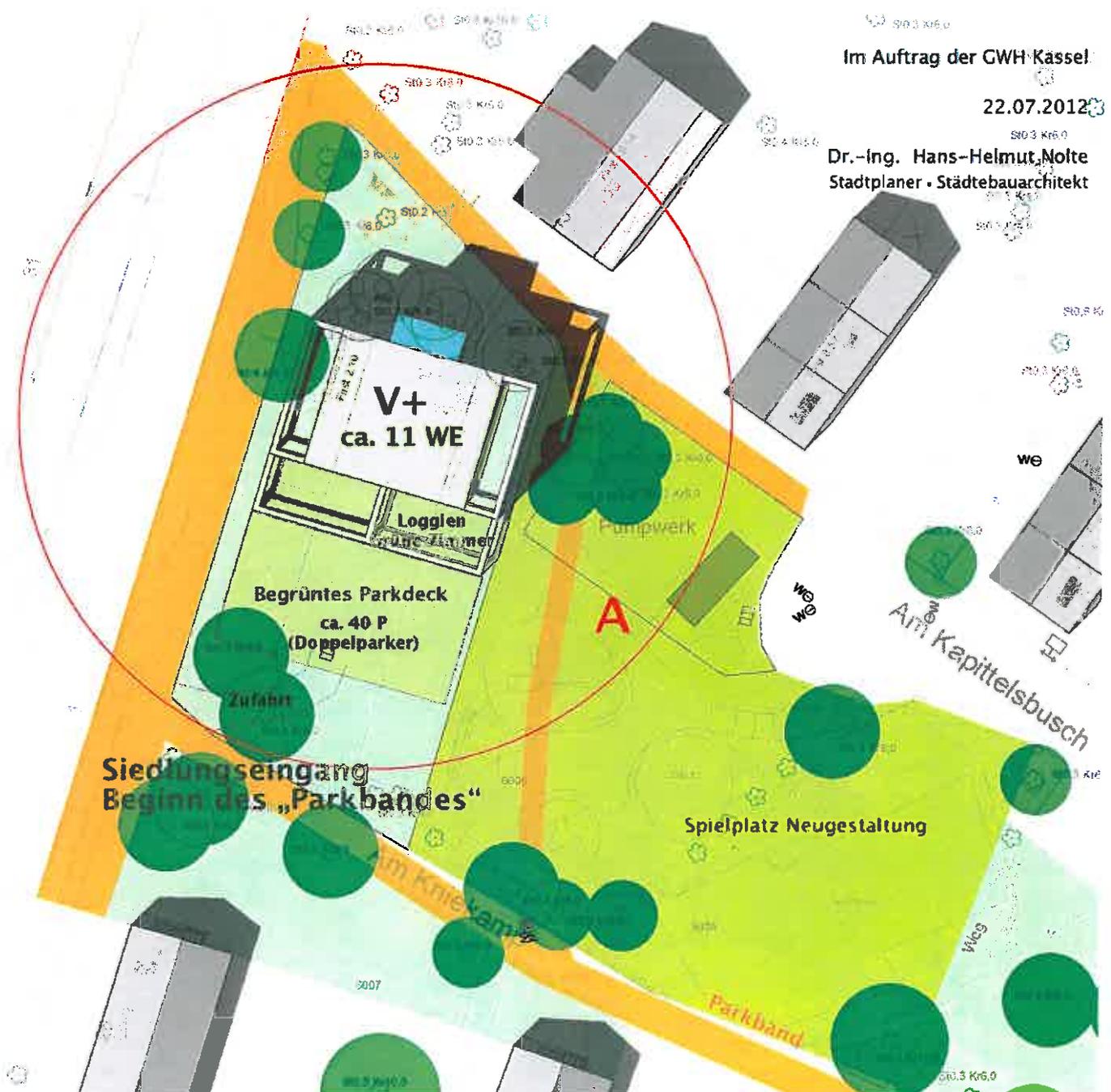
## A Römerstraße/Am Kapittelsbusch Neues Wohngebäude

### Städtebauliche Studie

Mit der Teilbebauung des bestehenden Garagenhofes kann die städtebaulich unbefriedigende Situation stark verbessert und ein attraktiver Siedlungseingang geschaffen werden (Beginn des „Parkbandes“).

Das neue Wohnhaus soll als besonders gestalteter Solitärbau den Siedlungseingang betonen.

Auf 5 Geschossen mit Dachgeschoss können ca. 11 Wohnungen entstehen. Eine Tiefgarage mit ca. 40 P (Doppelparker) ersetzen die 21 bestehenden Garagen (Bilanz: +19 P).



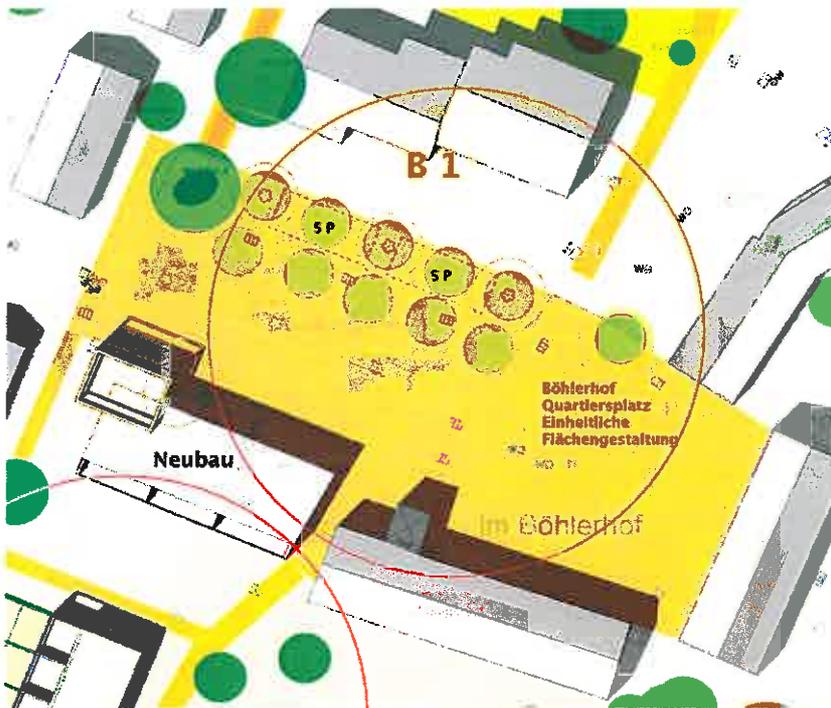


Blick nach Süden in Richtung Am Sonnengarten

**B1 Im Böhlerhof  
Entwicklung eines zentralen  
Quartiersplatzes, Ergänzung  
der Wohnbebauung**

**Städtebauliche Studie**

Durch ein neues Wohngebäude (mit Tiefgarage, siehe B2) wird der Platz räumlich gefasst. An der Nordseite entsteht ein schattiger Bereich mit Baumdach und Sitzmöglichkeiten. Die Platzfläche wird einheitlich (z. B. mit Betonpflaster) gestaltet und ist flexibel nutzbar: für Aufenthalt und Spiel, für Kfz-Verkehr und (temporäres) Parken...



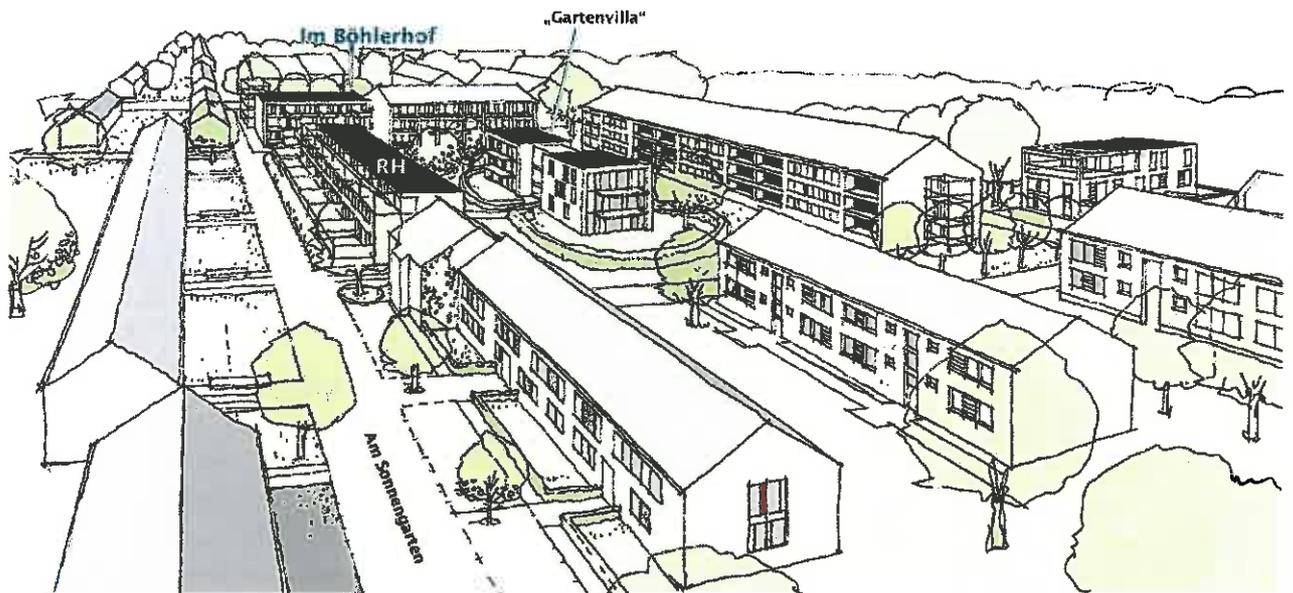
Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

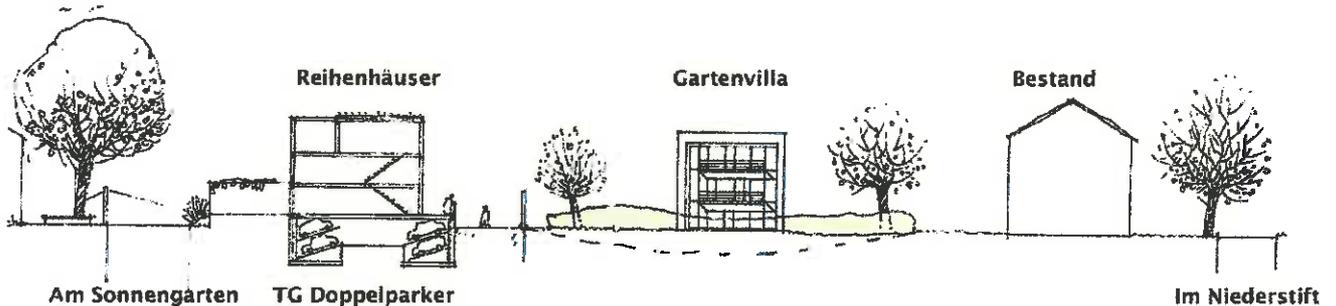
Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



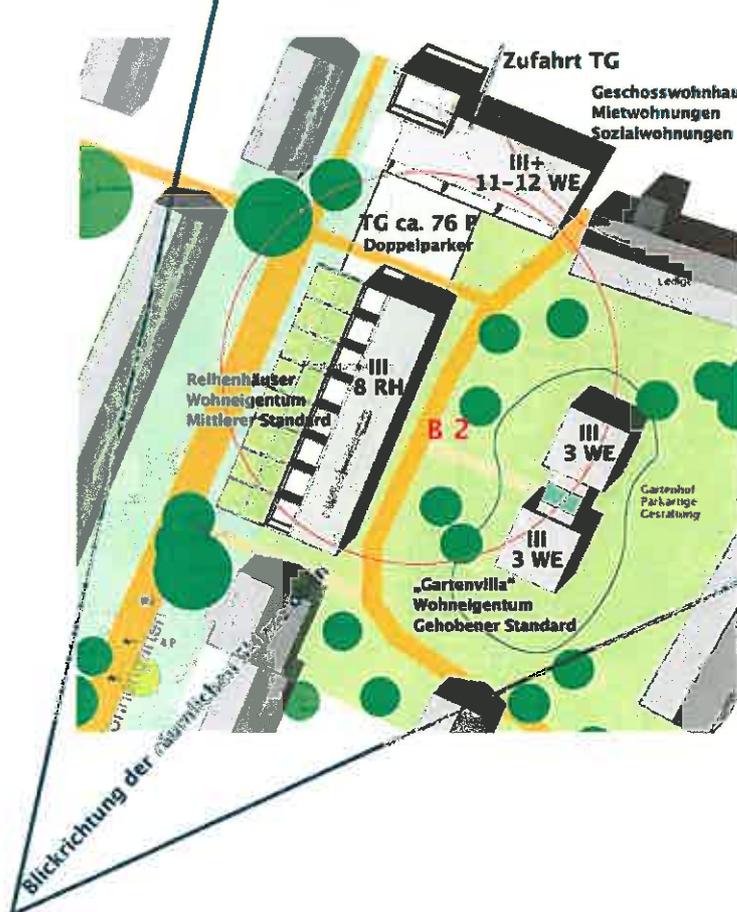
Blick nach Süden in Richtung Am Sonnengarten



Blick nach Norden über Am Sonnengarten Richtung Im Böhlerhof. Neubauten sind an den grünen Dächern zu erkennen.



Am Sonnengarten    TG Doppelparker    Gartenvilla    Bestand    Im Niederstift



## B2 Am Sonnengarten Ergänzung der Wohnbebauung

### Städtebauliche Studie

Durch ein neues Wohnhaus wird der Böhlerhof räumlich geschlossen (Geschosswohnhaus mit Mietwohnungen, ca. 12 WE).

Auf dem alten Standort der KiTa entstehen ca. 8 Reihenhäuser und eine „Gartenvilla“ (ca. 6 WE).

In Kubatur und Gebäudestellung setzen die Neubauten die baulich-räumliche Struktur der Siedlung im Kontext fort.

Durch den Bau einer Tiefgarage mit Doppelparkern entstehen bis zu 76 neue Stellplätze.

Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



Im Niederstift, Blick nach Süden



Unter'm Kurhut, Blick nach Südwesten



## C Neues Wohngebäude Im Niederstift/Unter'm Kurhut

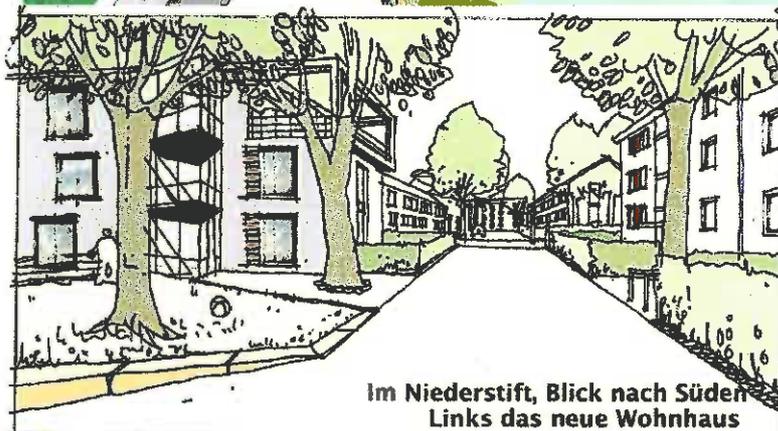
### Städtebauliche Studie

Auf dem Standort der Garagen kann ein 2-3-geschossiges Wohnhaus entstehen, mit dem die räumlich unklare Situation städtebaulich aufgewertet wird.

Das Gebäude hat ca. 9 Wohnungen.

Der Geländesprung wird genutzt, um ein von Unter'm Kurhut aus ebenerdig anfahrbares Parkgeschoss zu schaffen.

Mit der Anlage von Doppelparkern können anstelle der vorhandenen 9 Garagen bis zu 40 Stellplätze geschaffen werden (Bilanz +31 P).



Im Niederstift, Blick nach Süden  
Links das neue Wohnhaus



Unter'm Kurhut, Blick nach Südwesten

Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



Blick nach Westen aus Richtung Am Kirchendriesch

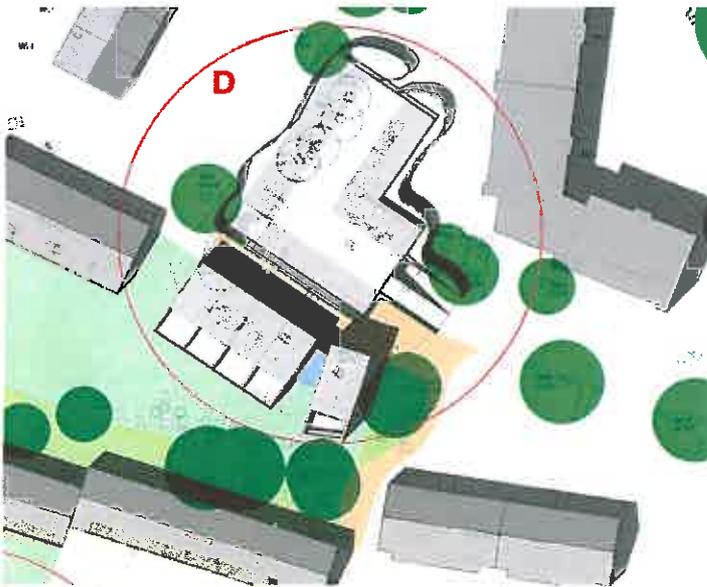
## D Am Kirchendriesch Neues Parkdeck mit ergänzender Wohnbebauung

### Städtebauliche Studie

Der Garagenhof mit 26 G am Kirchendriesch wird durch ein 2-geschossiges Parkdeck mit ca. 54 Stellplätzen ersetzt (Bilanz +28 P).

Das Parkdeck kann mit begrüntem Metallgewebe in den umgebenden Grünraum eingebunden werden. Die oberen Stellplätze können Carport-artig überdacht werden.

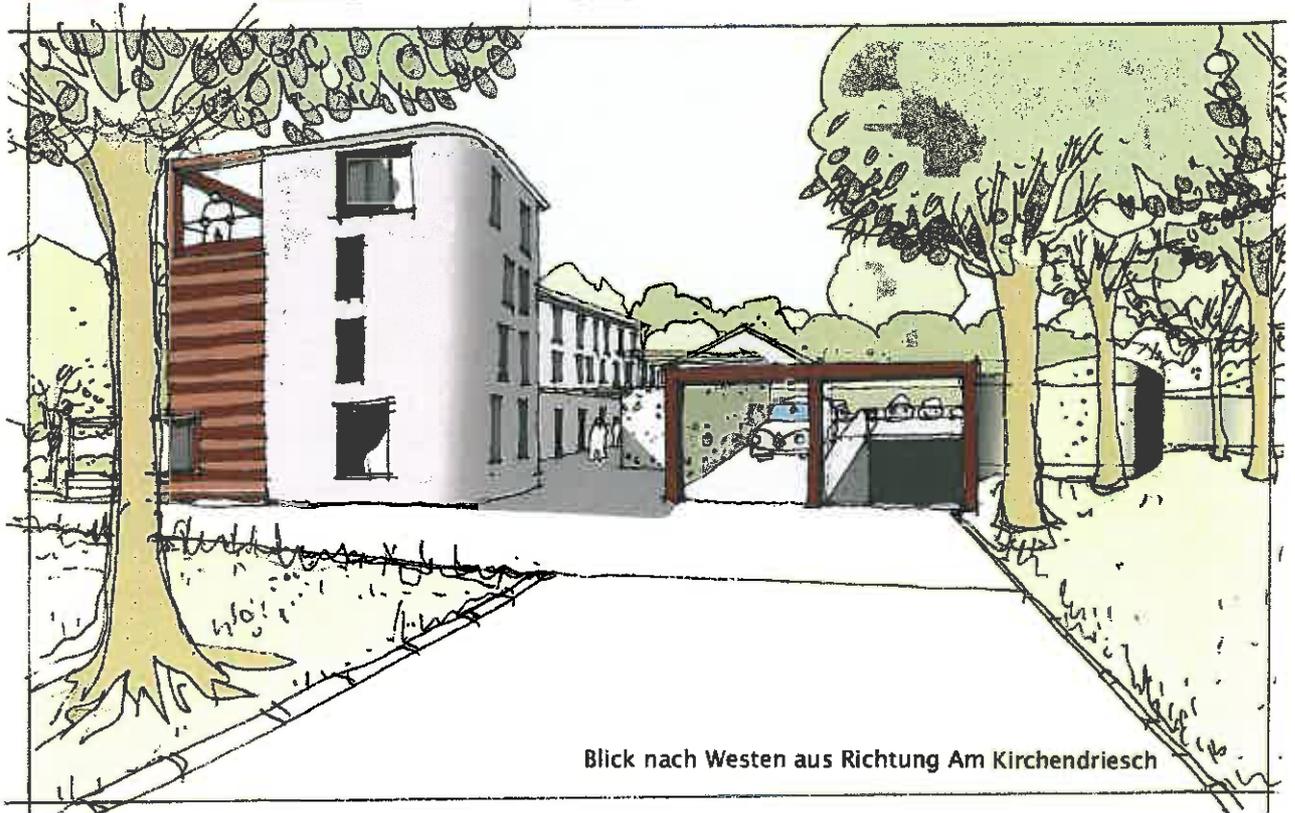
Empfohlen wird auch eine ergänzende Wohnbebauung (ca. 8 WE) im Kontext.



Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



Blick nach Westen aus Richtung Am Kirchendriesch



Blick nach Osten über die Römerstraße zum Laacher Weg

## E Römerstraße/Laacher Weg Neubau eines Wohngebäudes

### Projekt – Städtebauliche Studie

Auf dem Standort des teils baufälligen Garagenhofes soll ein Wohngebäude entstehen.

Der städtebaulich wichtige solitäre Standort legt nahe, hier ein Gebäude mit besonderer Kubatur und Gestaltung zu errichten.

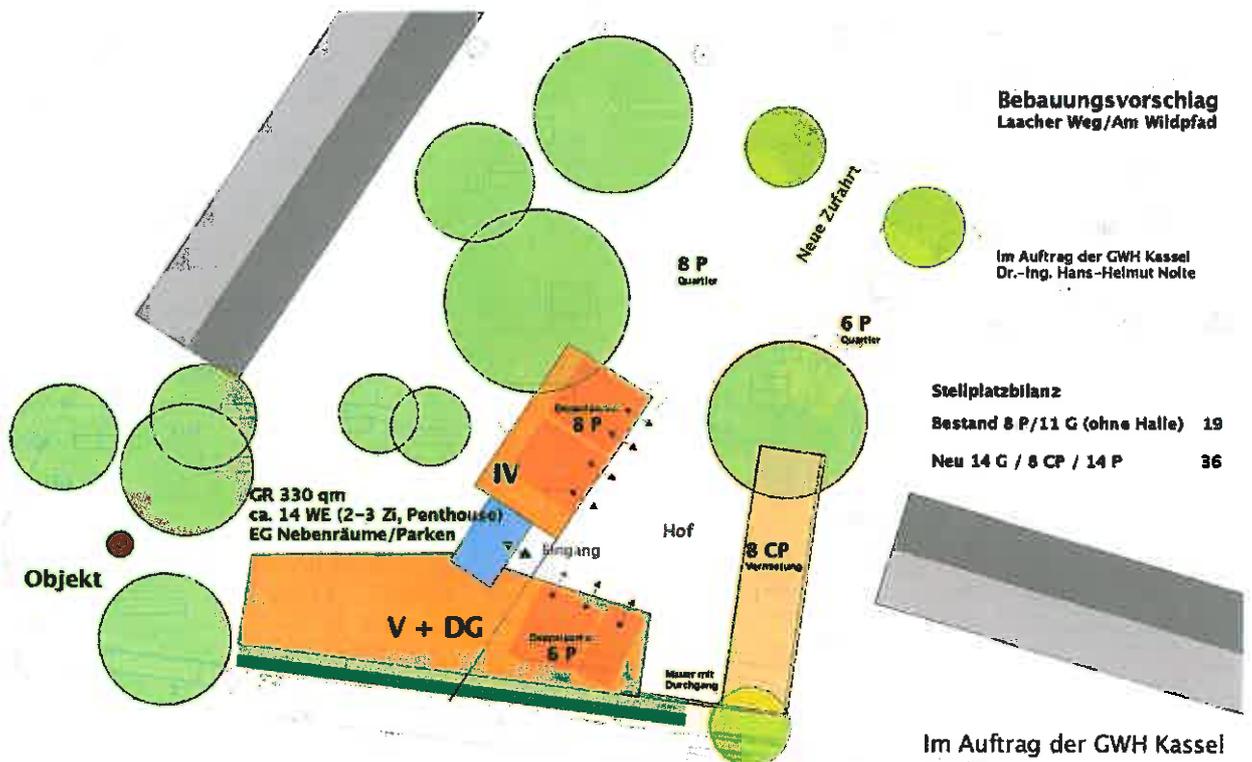
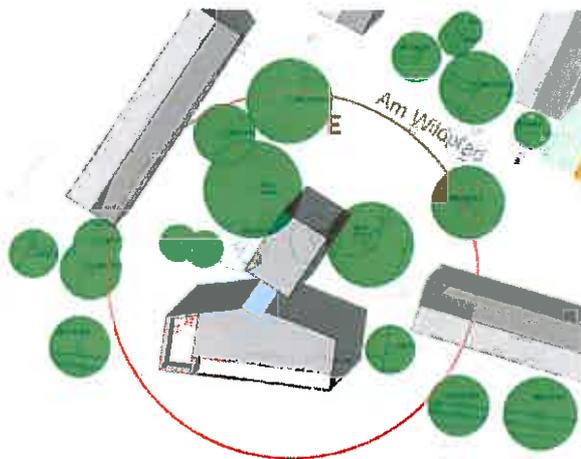
Das Konzept sieht am Laacher Weg einen schlanken Bau mit 5 Wohngeschossen über einem Erdgeschoss mit Parkplätzen (Doppelparker) vor.

Zur Böhler-Siedlung vermittelt ein rückwärtiger Flügel mit 3 Wohngeschossen.

Geplant sind insgesamt ca. 14 Wohnungen.

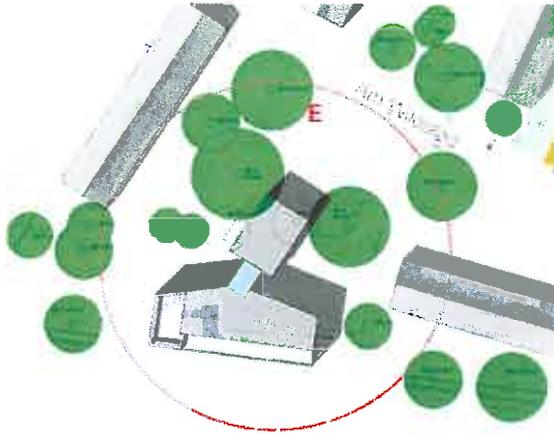
Der benachbarte eindrucksvolle Baumbestand soll erhalten bleiben und bestimmt daher maßgeblich die Stellung des Baukörpers.

Anstatt der 17 Stellplätze auf dem Garagenhof können ca. 36 neue Stellplätze im EG des Gebäudes und auf dem Grundstück entstehen.



22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



**E Römerstraße/Laacher Weg  
Neubau eines Wohngebäudes**

**Projekt - Städtebauliche Studie**

Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



Blick nach Osten über die Römerstraße zum Laacher Weg



BfM - Gestaltung  
Kassel, Laacher Weg  
Laacher Weg 100-102

© 2012 BfM - Gestaltung  
Kassel, Laacher Weg

Blick nach Westen



BfM - Gestaltung  
Kassel, Laacher Weg  
Laacher Weg 100-102

© 2012 BfM - Gestaltung  
Kassel, Laacher Weg

durch den Laacher Weg



Blick nach Süden über den Laacher Weg

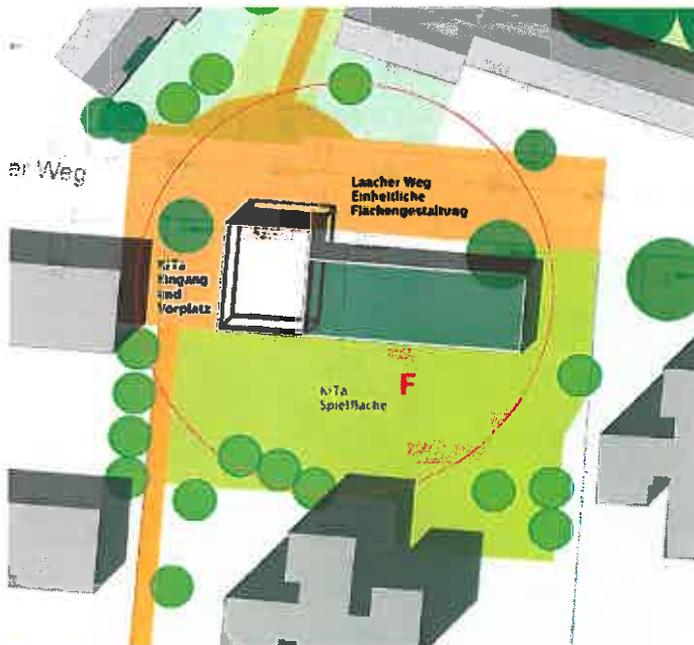
## F Laacher Weg Neubau einer Kindertagesstätte

### Projekt – Städtebauliche Studie

Die große Freifläche am Laacher Weg ist im Besitz der GWH. Diese ist bereit, hier die benötigte neue Kindertagesstätte für die Stadt Meerbusch zu errichten.

Der Standort ist nicht nur wegen seiner gut ausreichenden Fläche geeignet. Durch die Lage am Laacher Weg kann die neue KiTa entscheidend dazu beitragen, die Siedlungsteile nördlich und südlich des Laacher Weges miteinander zu verknüpfen.

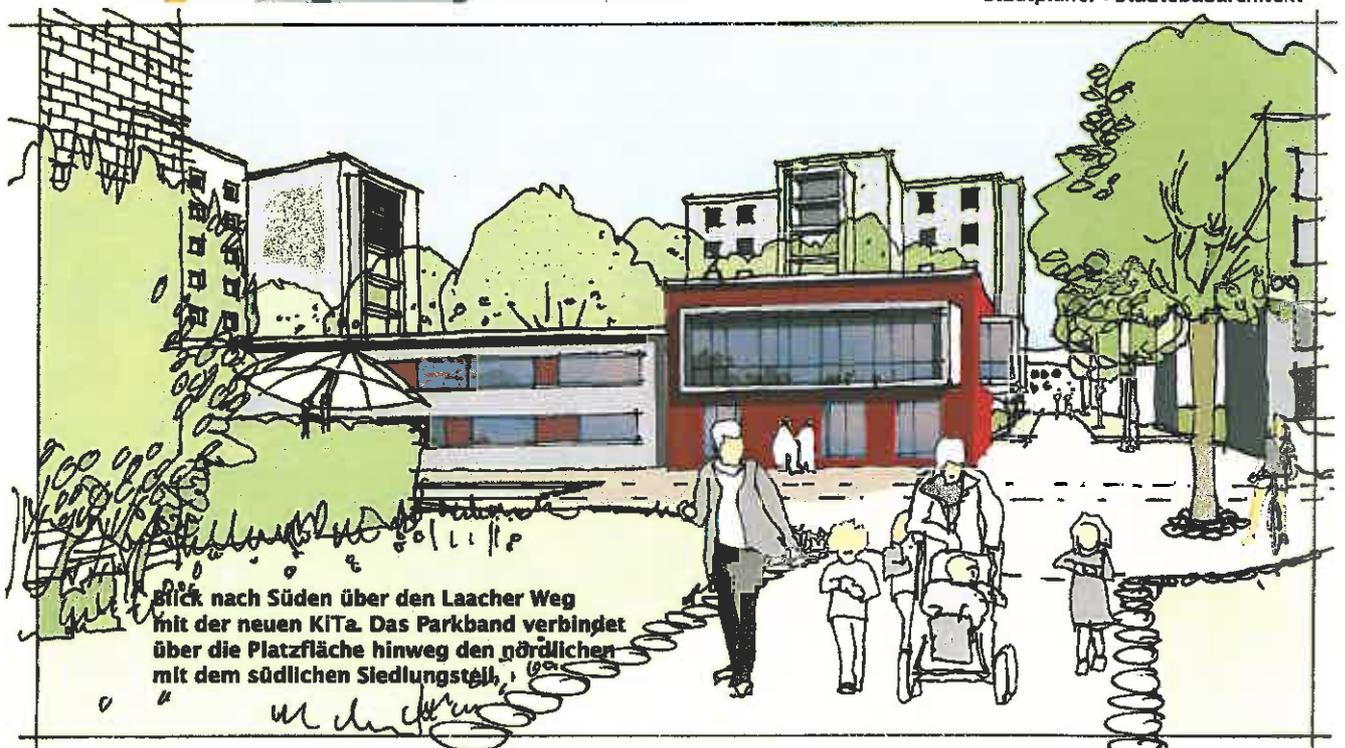
Dazu soll auch die Straßenfläche vor der KiTa platzartig gestaltet werden, die Barrierewirkung des Laacher Weges insgesamt verringert werden.



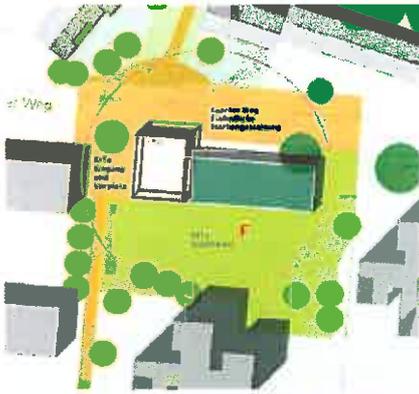
Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



Blick nach Süden über den Laacher Weg mit der neuen KiTa. Das Parkband verbindet über die Platzfläche hinweg den nördlichen mit dem südlichen Siedlungsteil.



## F Laacher Weg Neubau einer Kindertagesstätte

### Projekt – Städtebauliche Studie

Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



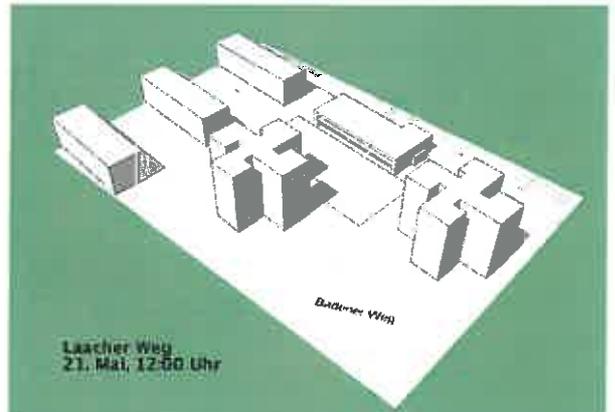
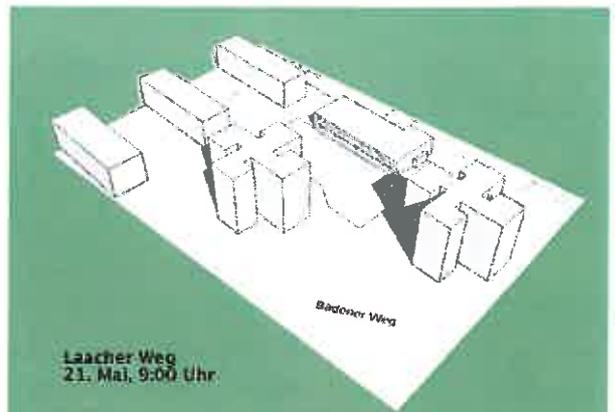
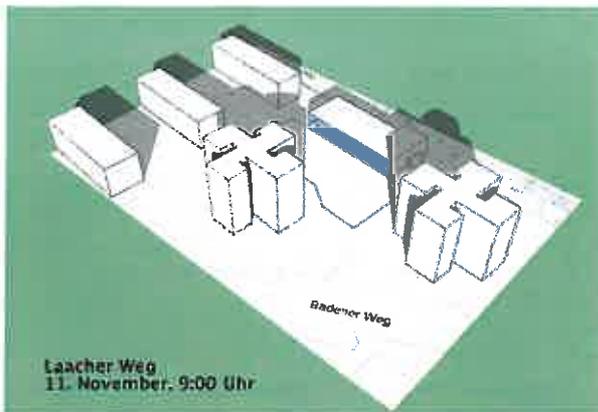
Blick durch den Laacher Weg nach Westen



Blick vom Badener Weg nach Norden zum Laacher Weg

## F Laacher Weg Neubau einer Kindertagesstätte

### Projekt - Städtebauliche Studie



Eine Studie des Sonnenverlaufs über das Jahr hinweg ergab, dass die Verschattung von Gebäude und Freifläche der KiTa durch die benachbarten Wohnhochhäuser nur temporär ist. Die Besonnungsverhältnisse sind in etwa vergleichbar mit den alternativ untersuchten Standorten Am Sonnengarten (Bestand) und AWO-Wiese; hier sind die benachbarten Gebäude zwar deutlich niedriger, stehen aber wesentlich dichter an der KiTa.

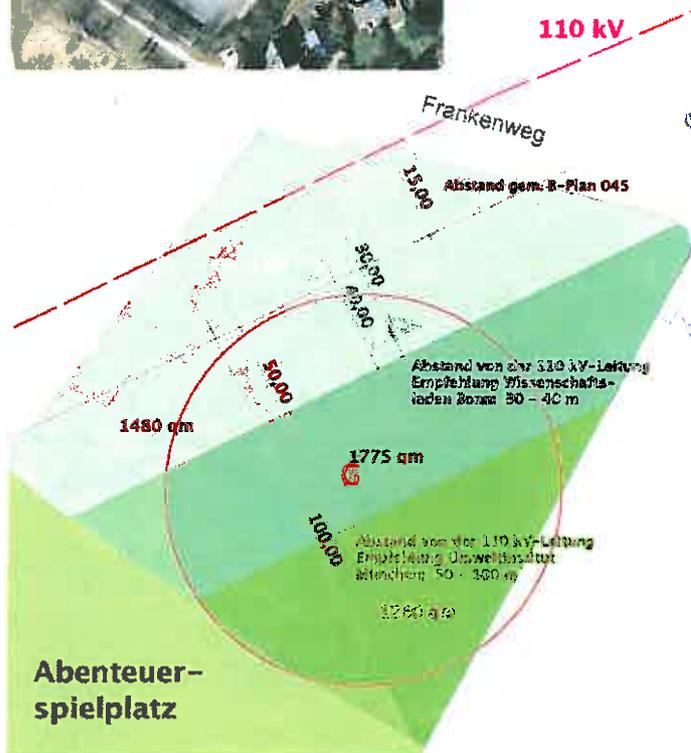
Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



Blick über den Frankenweg nach Westen



## G Frankenweg Teilbebauung des Großparkplatzes

### Städtebauliche Studie

Durch eine angemessene Bebauung kann die jetzt unwirtschaftliche Situation stadträumlich entscheidend aufgewertet werden.

Dabei sind die Stellplatzbilanz und die Schallimmissionen (BAB-Zufahrt Meerbusch-Neuss) zu beachten.

Zur bestehenden 110 kV-Freileitung muss ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Dazu gibt es unterschiedliche Empfehlungen (siehe Schemaplan links oben).

Bei einer Einhaltung eines Abstandes von 30,00 m könnte das Grundstück so bebaut werden, wie es die Skizze links unten zeigt.

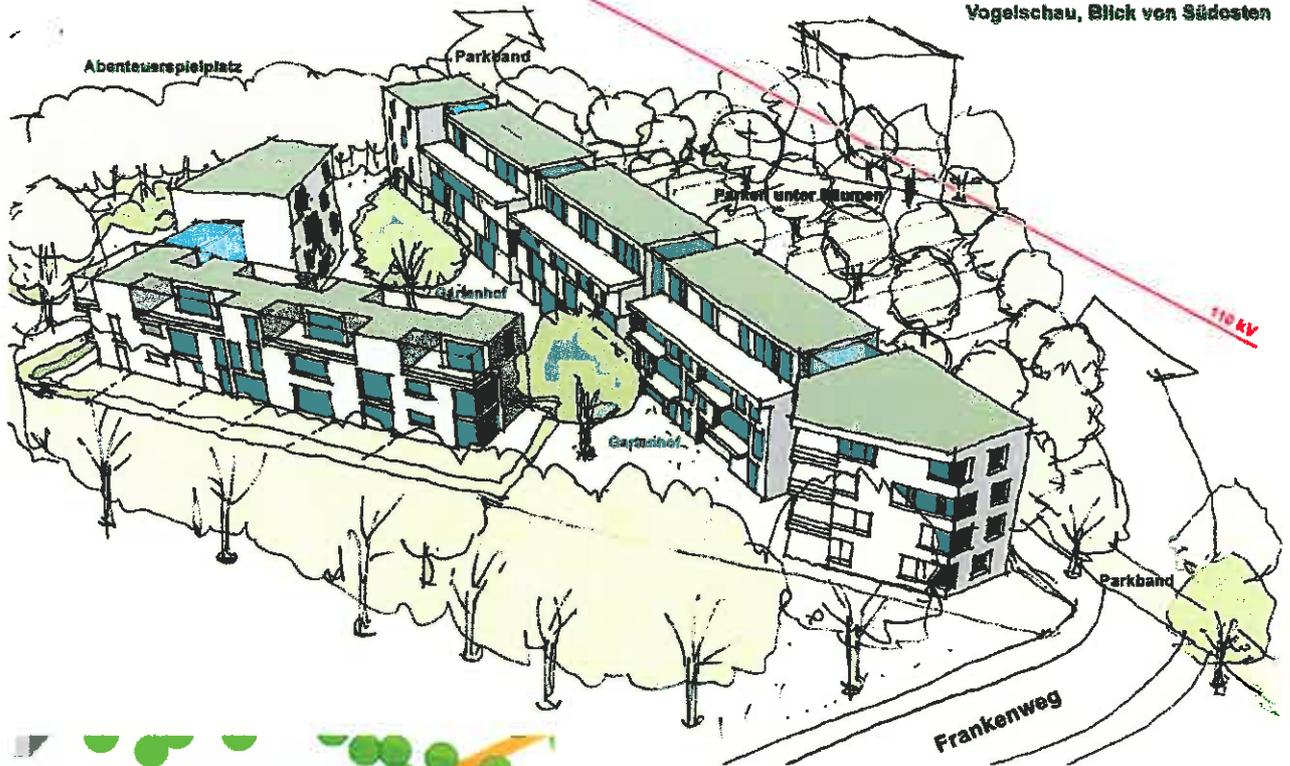


Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt

Vorschlag Teilbebauung Großparkplatz Frankenweg  
Vogelschau, Blick von Südosten



**G Frankenweg**  
**Teilbebauung des Großparkplatzes**  
**Städtebauliche Studie**

Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt



Vorschlag Teilbebauung Großparkplatz Frankenweg  
Blick von Osten



Ersatz von Garagen...

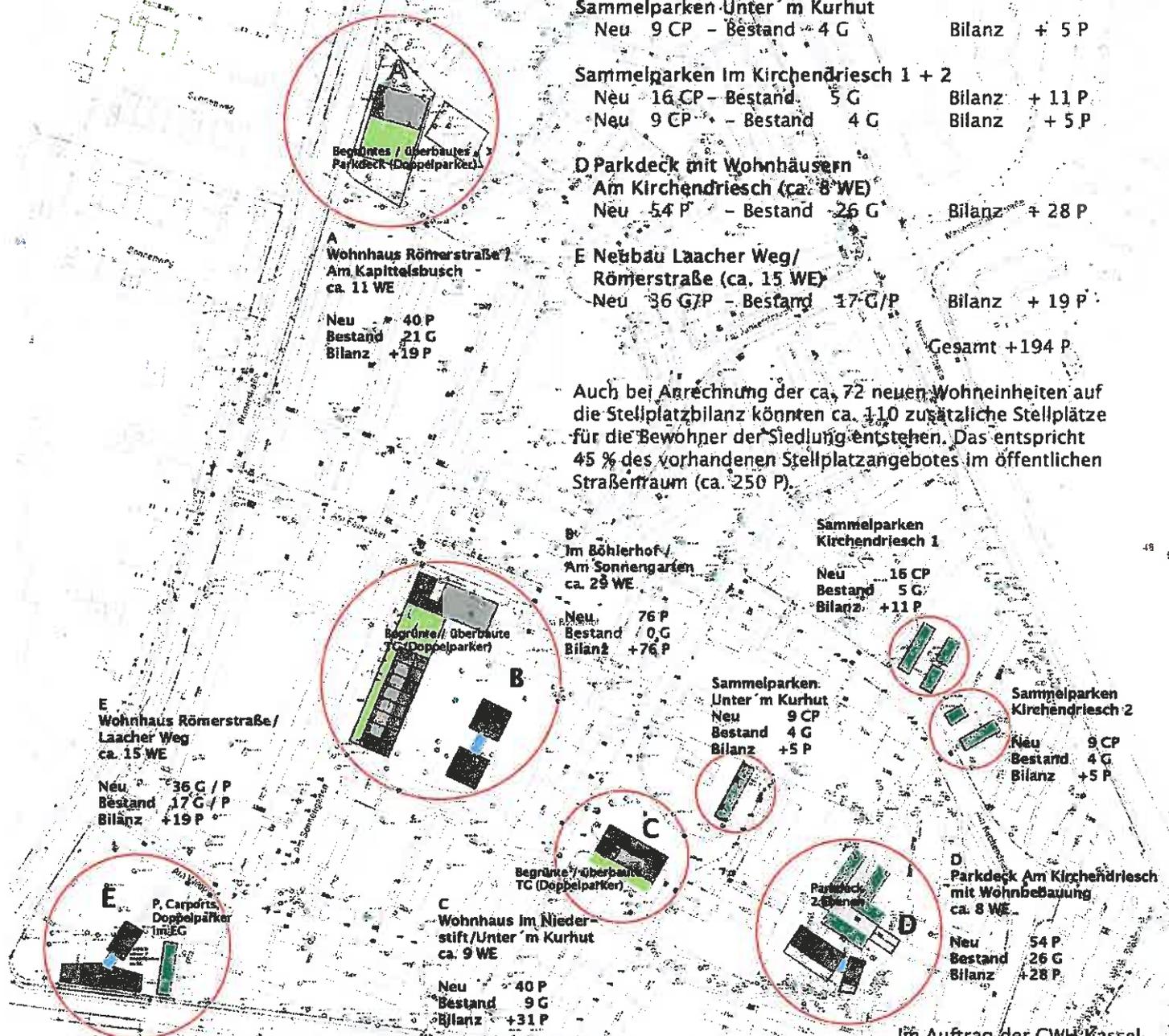
...durch offene Carports spart Fläche, verbessert Straßenbild und Stellplatzbilanz

# Stadt Meerbusch – Böhler-Siedlung Projekte und Studien zur städtebaulichen Ergänzung

## Überschlägige Bilanz des möglichen privaten Stellplatzangebotes

- A Römerstraße / Am Kapitelsbusch (ca. 11 WE)**  
Neu 40 P – Bestand 21 G Bilanz + 19 P
  - B Im Böhlerhof / Am Sonnengarten (ca. 29 WE)**  
Neu 76 P – Bestand 0 G Bilanz + 76 P
  - C Im Niederstift / Unter'm Kurhut (ca. 9 WE)**  
Neu 40 P – Bestand 9 G Bilanz + 31 P
  - Sammelparken Unter'm Kurhut**  
Neu 9 CP – Bestand 4 G Bilanz + 5 P
  - Sammelparken Im Kirchendriesch 1 + 2**  
Neu 16 CP – Bestand 5 G Bilanz + 11 P  
Neu 9 CP – Bestand 4 G Bilanz + 5 P
  - D Parkdeck mit Wohnhäusern  
Am Kirchendriesch (ca. 8 WE)**  
Neu 54 P – Bestand 26 G Bilanz + 28 P
  - E Neubau Laacher Weg/  
Römerstraße (ca. 15 WE)**  
Neu 36 G/P – Bestand 17 G/P Bilanz + 19 P
- Gesamt +194 P**

Auch bei Anrechnung der ca. 72 neuen Wohneinheiten auf die Stellplatzbilanz könnten ca. 110 zusätzliche Stellplätze für die Bewohner der Siedlung entstehen. Das entspricht 45 % des vorhandenen Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum (ca. 250 P).



**Sammelparken  
Kirchendriesch 1**  
Neu 16 CP  
Bestand 5 G  
Bilanz +11 P

**B  
Im Böhlerhof/  
Am Sonnengarten  
ca. 29 WE**  
Neu 76 P  
Bestand 0 G  
Bilanz +76 P

**Sammelparken  
Unter'm Kurhut**  
Neu 9 CP  
Bestand 4 G  
Bilanz +5 P

**Sammelparken  
Kirchendriesch 2**  
Neu 9 CP  
Bestand 4 G  
Bilanz +5 P

**E  
Wohnhaus Römerstraße/  
Laacher Weg  
ca. 15 WE**  
Neu 36 G / P  
Bestand 17 G / P  
Bilanz +19 P

**C  
Wohnhaus Im Nieder-  
stift / Unter'm Kurhut  
ca. 9 WE**  
Neu 40 P  
Bestand 9 G  
Bilanz +31 P

**D  
Parkdeck Am Kirchendriesch  
mit Wohnbebauung  
ca. 8 WE**  
Neu 54 P  
Bestand 26 G  
Bilanz +28 P

Im Auftrag der GWH Kassel

22.07.2012

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte  
Stadtplaner • Städtebauarchitekt