

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhaben- bezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"

Vorhabenbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan teilt sich auf in den Lageplan im Umgriff gleich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in die Ansichten der geplanten Gebäude. Der Lageplan umfasst dazu die Flächen des Vorhabenträgers und des Umfeldes. Im Durchführungsvertrag sind die konkreten Regelungen zur Durchführung des Vorhabens und zur Zuordnung von Maßnahmen zur Herstellung des Umfeldes geregelt.

Die beiden geplanten Gebäude haben eine fast gleich große Grundfläche und Gebäudehöhe. Jedoch unterscheiden sie sich in ihrer weiteren baulichen Ausformung und daher Bruttogeschossfläche. So ist das Geschäftsgebäude an der Neuwerkstraße im Baufeld 1 mehrteilig gegliedert und das Parkhaus am Juri-Gagarin-Ring im Baufeld 2 eine kompakte Kubatur zur Unterbringung von PKW-Stellplätzen.

Für die Erschließung aller PKW-Stellplätze vom Juri-Gagarin-Ring sind die beiden Gebäude im Untergeschoss miteinander verbunden. Dieses Baufeld 3 ist daher nur unterirdisch.

Baufeld 1

Im Baufeld 1 an der Neuwerkstraße befindet sich das Geschäftsgebäude mit ca. 13.814 m² Bruttogeschossfläche. Das Gebäude gliedert sich in einen erdgeschosshohen, das gesamte Baufeld ausfüllenden Sockel, auf dem zwei Dachgärten und zwei viergeschossige Gebäudeteile aufsitzen.

Im Untergeschoß befinden sich neben haustechnischen Anlagen und Wirtschaftsräumen ca. 49 PKW-Stellplätze. Diese PKW-Stellplätze sind vom Juri-Gagarin-Ring erschlossen. Dazu sind die Baufelder 1 bis 3 im Untergeschoss miteinander verbunden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Betriebstyp Vollsortimenter und damit einem breit gestaffelten Warenangebot mit 1.600 m² Verkaufsfläche und Stellplätzen für die Einkaufswagen. Die Ein- und Ausgänge für Kunden sind an der Nordseite des Gebäudes an der Neuwerkstraße und an der Südseite des Gebäudes an der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer, der privaten Erschließungsfläche GF, angeordnet, die barrierefrei an die nachgebildete Löberstraße, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, anbindet. Die Anlieferung erfolgt werktags zwischen 7 und 20 Uhr mit maximal 6 Fahrzeugen am Tag über eine im Gebäude integrierte und verschließbare Anlieferungszone, in der die Lieferfahrzeuge von der Neuwerkstraße hinein und wieder hinaus fahren. Die Lieferfahrzeuge halten für die Einfahrt in das Gebäude neben dem Straßenbahngleis und stoßen mit Einweisung rückwärts in das Gebäude hinein.

Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Teil der Nutzung Hotel mit zugehörigem gastronomischem Angebot. Der Kundeneingang des Hotels ist an der Ostseite des Gebäudes an der nachgebildeten Löberstraße, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg, angeordnet. Die Anlieferung des Hotels erfolgt zwischen 7 und 20 Uhr außer sonntags und feiertags mit maximal 4 Fahrzeugen am Tag über eine verschließbare kleine Anfertür, die sich auf der Südseite des Gebäudes an der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer, der private Erschließungsfläche GF, befindet und dem Parkhaus im Baufeld 2 gegenüberliegt.

Weiterhin ist im Erdgeschoss an der Neuwerkstraße der Ein- und Ausgang zu den Obergeschossen des kleineren westlichen Gebäudeteils angeordnet.

Die vier Obergeschosse gliedern sich in den größeren östlichen und den kleineren westlichen Gebäudeteil. Der größere östliche Gebäudeteil umfasst die Nutzung Hotel, z.B. auch mit zugehörigem gastronomischem Angebot. Im kleineren Gebäudeteil befinden sich wahlweise die Nutzungen Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflegeeinrichtungen / Büro. Die beiden Gebäudeteile können auch im 1.Obergeschoss miteinander verbunden werden, so dass die Nutzungen der Obergeschosse auch zusammengeführt werden können, wie z.B. für ein Hotel.

Die innere Struktur des Gebäudes ist so angelegt, dass nach Ablauf der zeitlichen Nutzungsbindungen gemäß dem Durchführungsvertrag auch andere Nutzungen und Nutzungsgrößen eingerichtet werden können. Das sind gemäß den weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und in den vier Obergeschossen alle Nutzungen eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO ausgenommen Tankstellen, Parkhäuser (als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und Vergnügungstätten.

Die Baustruktur des Gebäudes soll die grundsätzlichen Gliederungsmerkmale des Umfelds aufnehmen. Sie umfasst dazu im Erdgeschoss einen Sockel aus Schaufenstern, Eingängen und Gesims, in den Obergeschossen Befensterung mit Einfassung sowie im Dachgeschoss eine mansardhafte Ausführung. Die Außenhülle ist außerdem durch leichte Vor- und Rücksprünge und leichte Farbwechsel geprägt. Die zwei Dachgärten mit insgesamt fünf Bäumen auf Teilen des Erdgeschosses brechen die Baumassen auf und geben dem Geschäftsgebäude und dem unmittelbarem Umfeld begrünte Zwischenräume und Ausblicke. Alle weiteren Dachflächen des Geschäftsgebäudes sind extensiv begrünt.

Baufeld 2

Im Baufeld 2 am Juri-Gagarin-Ring befindet sich ein Parkhaus mit ca. 19.652 m² Bruttogeschosßfläche. Das Parkhaus umfasst ca. 548 PKW- und mindestens 68 Fahrradstellplätze sowie ein öffentliches WC.

Die Ein- und Ausfahrt der PKW erfolgt vom Juri-Gagarin-Ring. Die Ein- und Ausgänge für Fahrräder und Personen sind am Juri-Gagarin-Ring und an der privaten Erschließungsfläche GF, der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer.

Die Struktur des Gebäudes ist eine offene Großgarage. Alle Dachflächen und der geschlossene 10,00 m lange Teil der Außenhülle auf der Westseite sind begrünt. Entlang der Westseite befindet sich außerdem ein Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern.

Die weitere Außenhülle auf der Westseite entlang des Pflanzstreifens ist perforiert und gefaltet.

Die anderen drei Außenhüllen entlang der Wegeflächen umfassen "im Erdgeschoss" eine Schaufensterschicht und sind darüber perforiert und mit vorgesetzten vertikalen Elementen versehen, die insgesamt eine wellenförmige Wirkung haben.

Baufeld 3

Im unterirdischen Baufeld 3 unterhalb der nachgebildeten Gasse Hirschlachufer, der privaten Erschließungsfläche GF, befindet sich ein Gebäude, das zur Durchfahrt von PKW zwischen den Untergeschossen der Baufelder 1 und 2 sowie haustechnischen Anlagen und Wirtschaftsräumen dient.

Bruttogeschoßflächen

Die insgesamt ca. 33.466 m² Bruttogeschoßflächen der drei Gebäude teilen sich auf in: Einzelhandel ca. 2.604 m², Hotel ca. 7.027 m², Geschäftsteil (wahlweise Hotel / Boarding / Arztpraxen / Pflegeeinrichtungen / Büro) ca. 2.073 m², Technik ca. 219 m², Verkehrsflächen ca. 148 m², Tiefgarage ca. 1.740 m² und Parkhaus ca. 19.652 m²

Stellplätze

Im Parkhaus befinden sich mindestens 68 Fahrradstellplätze. Im Umfeld kommen weitere ca. 50 neue und 30 bestehende Fahrradstellplätze an Anlehnbügel hinzu. Außerdem gibt es im Umfeld weitere Flächen zum kurzzeitigen Abstellen von Fahrrädern.

Insgesamt werden ca. 597 PKW-Stellplätze hergestellt, davon ca. 49 in der Tiefgarage des Geschäftsgebäudes und ca. 548 im Parkhaus. Diese ca. 597 PKW-Stellplätze gliedern sich in ca. 394 gebührenpflichtige PKW-Stellplätze als Ersatz für in der Innenstadt aufzulösende PKW-Stellplätze und in ca. 203 PKW-Stellplätze für den bauordnungsrechtlichen Eigenbedarf des Geschäftsgebäudes. Von den zuvor genannten ca. 394 gebührenpflichtigen PKW-Stellplätzen sind mindestens 75 PKW-Stellplätze für Dauerparker preisreduziert. Einige der PKW-Stellplätze dienen auch für Car-Sharing.

Elektrolademöglichkeiten für Fahrzeuge

Im Parkhaus befinden sich Elektrolademöglichkeiten für PKW und Fahrräder.

WC

Innerhalb des Parkhauses befindet sich ein öffentliches WC.

Knoten Juri-Gagarin-Ring / Löberstraße

Um die Hauptwegbeziehungen von Fußgängern und Radfahrern zu verbessern sind die Zu- und Abfahrt des Parkhauses vom Knoten aus nach Westen und die Zufahrt zum Vorfeld der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 23 ff vom Knoten aus nach Osten versetzt angeordnet. Es entfällt daher die heute störende Mischung von KFZ sowie Fußgängern und Radfahrern.

Die vorhandenen sechs Platanen auf der Ostseite der vormals geplanten Hauptverkehrsstraße und der große Teil der sie umgebenden Grünfläche werden in die neu geordneten öffentlichen Verkehrsflächen integriert. Abhängig der unterirdischen Leitungsumverlegungen kann am Juri-Gagarin-Ring auf der Südseite des Parkhauses ein Baum gepflanzt werden.

Altstadteingang

Der als Fuß-Radweg neu ausgeformte Altstadteingang zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring, die nachgebildete Löberstraße, vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen der Neuwerkstraße und des Juri-Gagarin-Ring sowie den Hauseingängen des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21. Daher wird zwischen der Neuwerkstraße und dem Juri-Gagarin-Ring eine schwach geneigte und barrierefreie Rampe und entlang des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 21 eine barrierefreie Ebene ausgebildet.

Zwischen der Rampe und der Ebene befinden sich ein neuer Grünstreifen und eine neue Treppenanlage. Die Ebene bindet wie heute barrierefrei im Norden an die Neuwerkstraße und im Süden an den Juri-Gagarin-Ring an.

Auf der Westseite des Altstadteinganges werden acht Bäume neu gepflanzt.

Neuwerkstraße

Der vorhandene öffentliche Fußweg auf der Südseite der Neuwerkstraße wird nach Süden verbreitert.

Planstraße

Diese vorhandene Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9 dient weiterhin der barrierefreien Erschließung der Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis Nr. 9. Sie wird auf ihrer Ostseite mit einem Grünstreifen, darin vier Bäumen und einem DSD-Standort sowie einem Fußweg umgebaut.

private Erschließungsfläche GF + GFL

Zwischen der Planstraße (die Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Rad (dem Altstadteingang als nachgebildete Löberstraße) wird eine stufenfreie private Erschließungsfläche GF+GFL errichtet, die die vormalige Gasse Hirschlachufer nachbildet. Diese Erschließungsfläche GF+GFL dient den daran Anliegenden und der Allgemeinheit zum Durchwegen zu Fuß und mit dem Rad.

So besteht weiterhin die barrierefreie Erschließung des Gebäudes Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 von der Planstraße (die Straße zu den Gebäuden Juri-Gagarin-Ring Nr. 1 bis 9) und neu eine stufenfreie Wegeführung zum neu ausgeformten Altstadteingang.

private Grünfläche

Entlang der Westseite des Parkhauses wird ein Pflanzstreifen mit 7 Bäumen sowie Sträuchern hergestellt. Diese private Grünfläche grenzt an die heutige Wegefläche an, die vom Juri-Gagarin-Ring zum Gebäude Juri-Gagarin-Ring Nr. 9 führt und die Teil des Freiraumes auf der Südseite des Juri-Gagarin-Ring ist.

Durchführungsvertrag

Gemäß dem Durchführungsvertrag sind dem Vorhabenträger die umfangreiche Umverlegung von unterirdischen Leitungen, die Erschließung der Gebäude und der große Teil der Umfeldanpassung zugeordnet.

Modellfoto - Ansicht von Norden, im Vordergrund der Hirschgarten

- (1) das geplante Geschäftsgebäude
- (2) das geplante Parkhaus
- (3) das bestehende Gebäude Juri-Gagarin-Ring 9
- (4) das bestehende Neuwerkstraße 24
- (5) das bestehende Neuwerkstraße 10
- (6) das bestehende Juri-Gagarin-Ring 21



Das Geschäftsgebäude (1) besteht aus einem Erdgeschoss, auf dem zwei Dachgärten (D) und zwei viergeschossige Gebäudeteile aufsitzen.

Das mit der Gebäudegrundfläche und -höhe gleich große Parkhaus (2) besteht aus einem Gebäudeteil. Im Erdgeschoss entlang der Wegeflächen befindet sich eine Schaufensterzone.

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT424 "Löbertor"
Vorhabenbeschreibung

Fotomontage - Ansicht von Norden, im Vordergrund der Hirschgarten



Fotomontage - Ansicht von Osten, im Vordergrund der Hirschgarten



Abbildung - Detail Fassade des Parkhauses entlang der Wegeflächen (mögliche Ausführung)

- (1) die Lüftungslammellenstruktur im Sockel
- (2) die Schaufensterzone im Erdgeschoss
- (3) die Lamelle der Obergeschosse

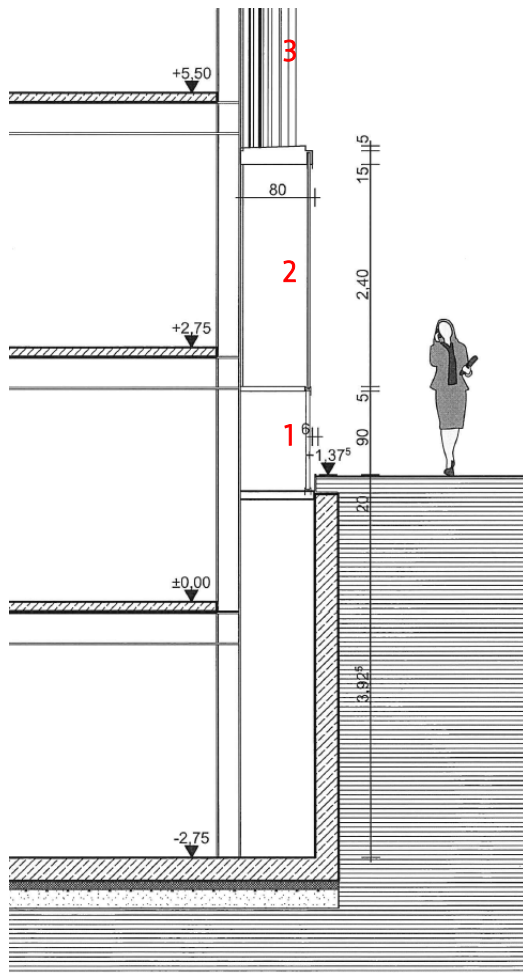


Abbildung - Detail der Fassade des Parkhauses entlang der Wegeflächen oberhalb der Schaufensterzone im Erdgeschoss (mögliche Ausführung): Vor der perforierten Außenwand werden Lamellen gesetzt, die eine wellenförmige dynamische Struktur bilden.

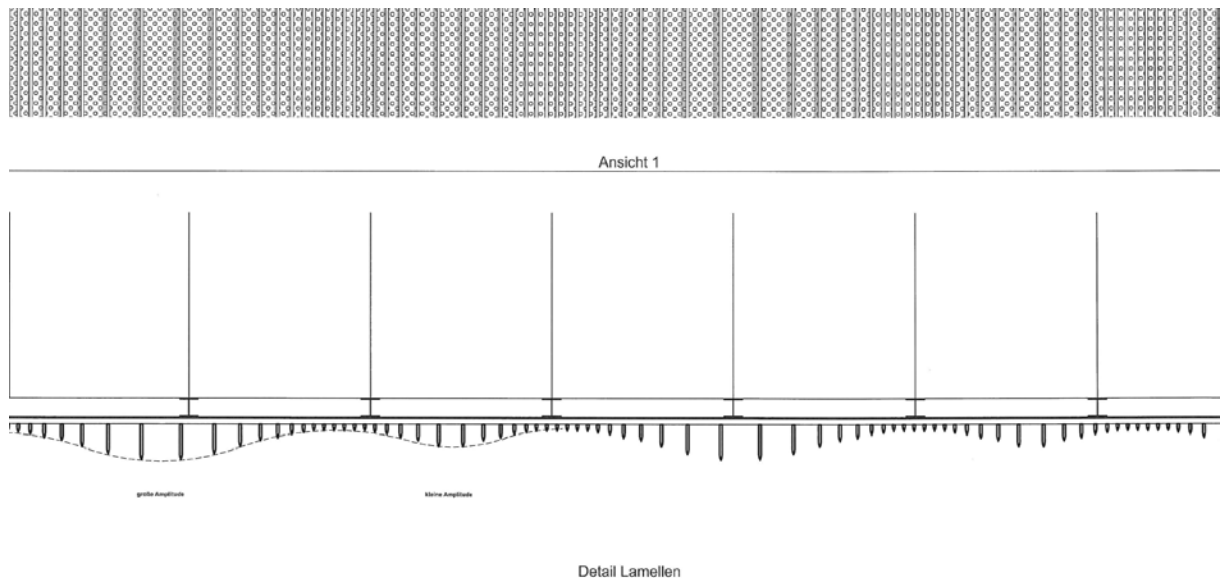


Abbildung - Detail der Fassade des Parkhauses entlang der privaten Grünfläche (mögliche Ausführung): Die perforierte Außenwand wird gefaltet.

