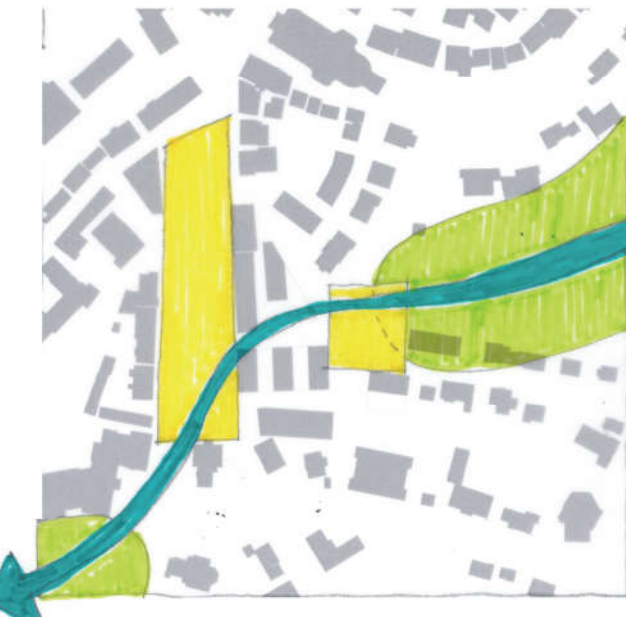




SCHWARZPLAN BESTAND 1:2.500



SCHWARZPLAN PLANUNG 1:2.500



KONZEPT

Die Grundidee besteht in der Aufwertung des unteren Plangebiets durch 1. eine bessere Anbindung für Fuß- und Fahrverkehr an den Obertorplatz und 2. die Verwandlung des heutigen Parkplatzes in einen neuen öffentlichen Raum.

Dadurch ergibt sich auch die Möglichkeit, eine attraktive grüne Verbindung zwischen der Oberen Vorstadt und der Unteren Stadt zu etablieren und den Park der Villa Eugenia über den Obertorplatz und einen neuen Park mit dem Reichenbach zu verknüpfen.



ÖFFENTLICHER RAUM

Der Obertorplatz bildet die öffentliche Front der alten und neuen Bauten im Plangebiet. Dahinter wird ein neuer Platz etabliert.

Der neue kleine Firstplatz bietet den gewerblichen Nutzungen (Hotel, Handel) ein attraktives Vorfeld und formuliert den Übergang in den Grünraum und die Wohngebiete.

Der obere Teil der Firststraße erhält durch neue Gebäude eine stadträumliche Fassung und gut geschnittene Vorbereiche für die neuen Nutzungen.

TYPLOGIE

Im nördlichen Bereich des Plangebiets entsteht durch moderate Entkernung und Neubebauung ein Innenhof, der die Durchwegung erhält und Aufenthaltsqualität für die Bewohner bietet.

Der mittlere Teil wird östlich des Bestandes in terrassierter Form baulich ergänzt. Das Hotel kann zusätzlich am Platz um ein Geschoss aufstocken.

Im Süden können zwei größere Handelsflächen etabliert werden. Darüber ist Wohnnutzung in angemessener Körnung vorgesehen.

ERSCHLIEßUNG UND WEGENETZ

Durch die neue zweispurige Anbindung an den Obertorplatz wird der untere Teil des Plangebiets vollwertig erschlossen und somit aufgewertet. Das Netz gewinnt so an Leistungsfähigkeit, die Zuwegung und Anlieferung der gewerblichen Nutzungen werden gesichert.

Das Plangebiet ist bereits engmaschig durchwegt und gut in die Umgebung eingebunden. Der fehlende Fußweg vom Gebiet Graben über den Obertorplatz zur Villa Eugenia sollte im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung geschaffen werden.

PARKEN

Der Firstplatz wird als Terrassendeck über eine halb vertiefte Parkierung gebaut, die sich entlang des Grünraums fortsetzt, die bisher dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze teilweise ersetzt und so die Tiefgarage am Obertorplatz ergänzt.

Hotel und Handelsnutzungen erhalten in den gebauten Terrassen halb unterirdische Stellplätze in tal-seits offenen, natürlich durchlüftbaren Garagen. Die Zufahrt zu allen Tiefgaragen erfolgt über die Firststraße.



LAGEPLAN 1:500

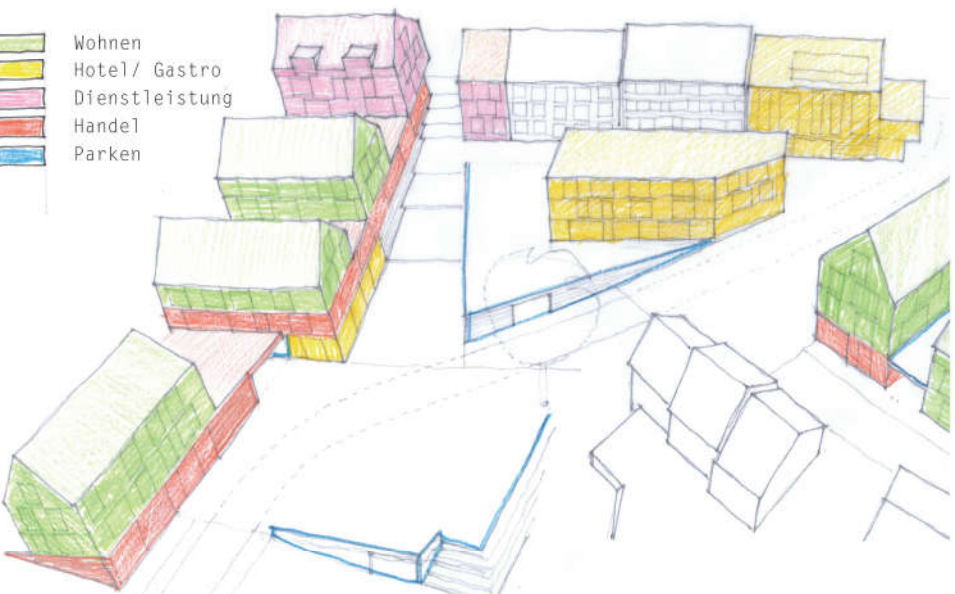
SCHNITT 1:500



OBERTORPLATZ



FIRSTPLATZ



NUTZUNG

Das Hotel kann am Obertorplatz um ein Geschoss aufstocken und einen Anbau auf dem östlich bereits erworbenen Grund umsetzen. Der Zugang kann vom Obertorplatz oder/und von der Firststraße erfolgen. Auf der Tiefgarage ist ein Gastgarten möglich.

Im südlichen Baufeld (ehemalige HZ-Passage) sind zwei größere Handelsflächen möglich, eine vom Obertorplatz aus zugänglich (z.B. für einen Lebensmittelmarkt), die andere vom Firstplatz aus (z.B. Drogeriemarkt).

Alle anderen vorgeschlagenen Baukörper - im nördlichen Baublock und auf den Dächern der Handelsflächen - sind für Wohn- und Dienstleistung vorgesehen. Sie sind städtebaulich aus dem Umfeld entwickelt und fügen sich in Größe und Form der Baukörper in ihre jeweilige Umgebung ein.