

Städtebauliche Entwicklung „Obere Vorstadt /Östliche Oberstadt“ zwischen Obertorplatz und Firstparkplatz in 72379 Hechingen

Mehrfachbeauftragung

Obertorplatz



Aufgabenstellung / Zielsetzung

- Städtebauliche Neuordnung
- Aufwertung und Attraktivierung als innerstädtisches Gebiet
- Impulsgeber und Auftakt für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Oberstadt zum Wohn- und Handelsstandort
- Realisierung der Nutzungen Wohnen, Handel, Hotel, Gastronomie, Dienstleistungsflächen und Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- Verkehrliche Erschließung des Untersuchungsgebietes
- Unterbringung von privaten und öffentlich genutzten Stellplätzen

- Verzahnung mit den angrenzenden Grün- und Freiräumen
- Ein gestalterisch, attraktives, funktionales und realisierungsfähiges Konzept, das abschnittsweise unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und Entwicklungserfordernisse verschiedener Akteure /Grundstückseigentümer umgesetzt werden kann
- Ein städtebauliches Entwicklungskonzept, mit der Folge einer städtebaulichen Rahmenplanung oder eines Bebauungsplanes



Geltungsbereich der Mehrfachbeauftragung



Das Gebiet umfasst
eine Fläche von
ca.1,52 ha und liegt
größtenteils im
förmlich festgesetzten
Sanierungsgebiet
„Oberstadt“

Beschreibung Untersuchungsgebiet

Anliegen der Grundstückseigentümer sind von Anfang an eingeflossen:

EJL, Investor HZ-Gelände:

- Rückbau des Altbestandes
- Neubau als Wohn- und Geschäftshaus, folgende Nutzungen sind vorgesehen:
 - Tiefgarage mit 230 STP, verteilt auf verschiedenen Ebenen
 - ca. 3.800 m² Handels- und Gewerbeflächen
 - ca. 4.200 m² Wohnflächen mit ca. 58 WE
 - Integration eines Lebensmittelmarkt (Bio-Markt)
 - Integration eines Drogeriemarktes
- Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage soll vom Obertorplatz aus erfolgen.
- Die gepl. Gebäude schließen an den Obertorplatz mit 4 Geschossen an.
- Das Gebäude ist ab dem 2. OG mit zurückspringenden Staffelgeschossen ausgebildet.
- Errichtung eines Hotelgebäudes direkt an den Obertorplatz angrenzend.

Ansicht von Firststraße



Hotel Klaiber:

- Bestehendes Gebäude mit Gastronomie im EG, schließt direkt an Obertorplatz an.
- Hotelzimmer-/Bettentrakt, sowie Küche und Anlieferung befinden sich an der Rückseite des Hauptgebäudes entlang der Firststraße.
- Anlieferung erfolgt über die Firststraße
- 27 Hotelzimmer
- Restaurant mit 80 Sitzplätzen
- Außenbewirtung 40 Sitzplätze

Die Eigentümer haben Sanierungs- und Neubauabsichten, die Liegenschaften können in Überplanung einbezogen werden:

- Anordnung eines Hotel- und Gastronomiebetriebes mit 30 Hotelzimmern
- Gastronomiebereich mit ca. 80 Sitzplätzen
- Außenbewirtung am Obertorplatz mit 40 Sitzplätzen
- Berücksichtigung von Parkierung und Anlieferung zum Hotelbetrieb

Blick in die Firststraße



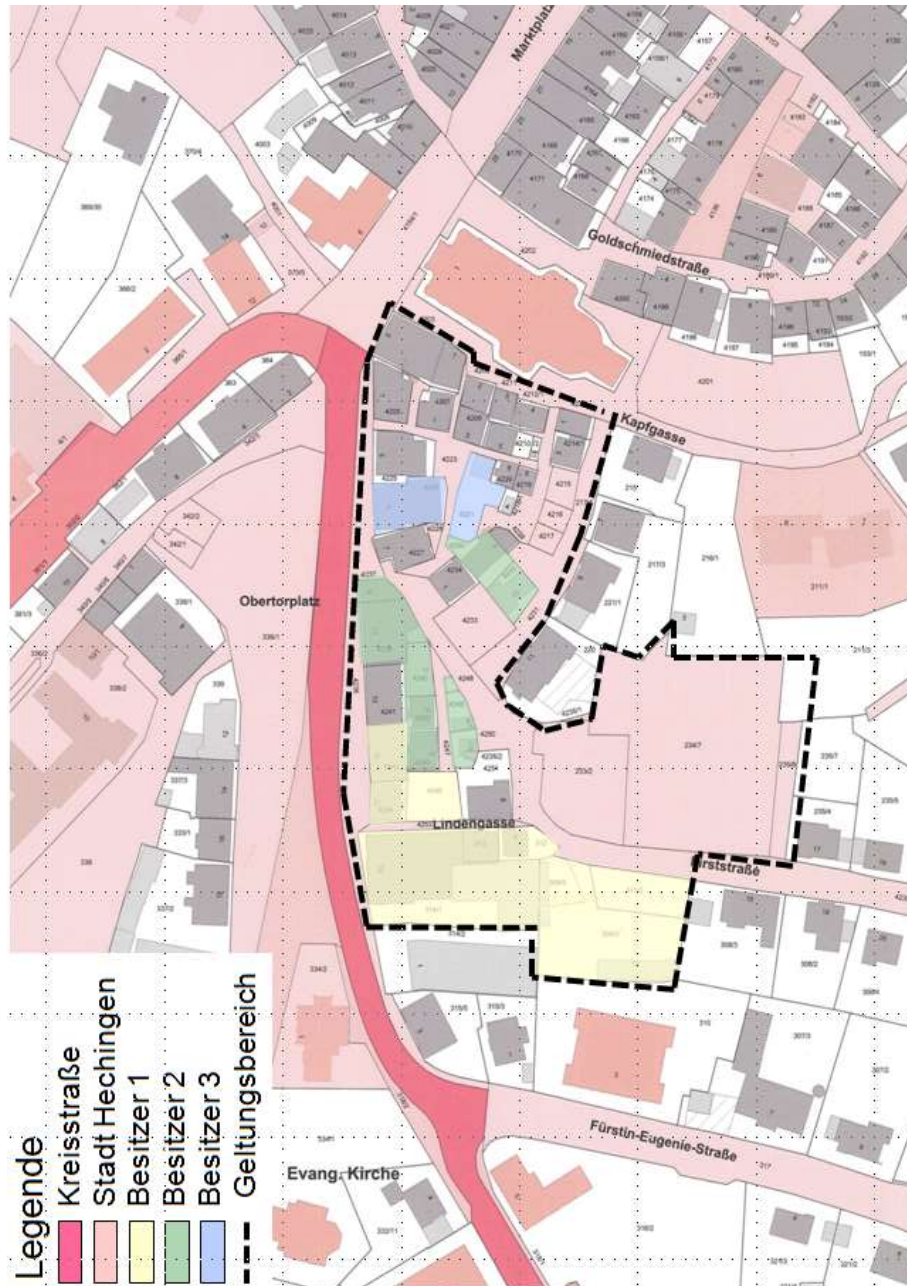
Firstparkplatz (Flurstücke 234/7 und 233/2):

Öffentlicher Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen auf einer Gesamtfläche von ca. 3500 m² befindet sich in städtischen Eigentum.

Die Fläche war bis zum Abriss der Gebäude (1999) ein Gewerbestandort mit wechselnden Nutzungen.

- Fläche steht zur Überplanung und städtebaulicher Neuordnung zur Verfügung.
- Im östl. Bereich ist ein Leitungsrecht von ca. 3 m einzuplanen, um das Oberflächenwasser in Richtung „Starzel“ ableiten zu können.
- Im nördlichen Bereich ist von der Firststraße bis zu den Garagen der Gartengrundstücke ein Wegerecht /Grunddienstbarkeit mit einer Breite von 3,50 m zu berücksichtigen.
- Die best. öffentlichen Stellplätze sollen bei der Überplanung berücksichtigt werden und in ähnlicher Anzahl im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Darstellung von öffentlichen und privaten Grundstücken



- Legende**
- Kreisstraße
 - Stadt Hechingen
 - Besitzer 1
 - Besitzer 2
 - Besitzer 3
 - Geltungsbereich

Teilnehmer

- Lehen drei
Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 70176 Stuttgart
- Hähnig • Gemmeke
Freie Architekten BDA, 72072 Tübingen
- Krisch und Partner
Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 72072 Tübingen

Bewertungskommission / Jury

Stimmberechtigte Mitglieder

- Herr Philipp Hahn, Bürgermeister der Stadt Hechingen
- Herr Wolfgang Riehle, Freier Architekt BDA und Stadtplaner, Büro Riehle und Assoziierte, Reutlingen/Stuttgart
- Frau Helga Monauni, Fachbereichsleiterin FB 3 Bau und Technik, Stadtbaumeisterin
- Mitglieder des Bauausschusses

Beratende Mitglieder (nicht stimmberechtigt):

- Herr Andres Weber, Büro Kölz und Partner, Verkehrsplaner
- Herr Johann Senner, Planstatt Senner, Freiraumplaner
- Frau Iris Klaiber / Herr Rainer Hahn, Hotel Klaiber
- Herr Andreas Ermantraut in Vertretung, EJM-Group, Investor HZ-Gelände

Vorsitz

- Herr Wolfgang Riehle (begleitet, moderiert und berät)

Für die zu überplanenden Bereiche sind folgende Vorgaben zwingend einzuhalten:

- Verkehrliche Erschließung
- Anlieferzonen/Anlieferverkehre
- Unterbringung von öffentlichen und privaten Stellplätzen
- Rad- und Fußwegebeziehungen
- Freiflächen/Grünflächen
- Übergänge zu bestehenden Quartieren historische Altstadt und Obertorplatz

Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

- In der Firststraße liegen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser und elekt. Energie.
- Das Gebiet wird mit Erdgas versorgt.
- Der Abwassersammler aus dem Bereich Obertorplatz wird über die Lindengasse zur Firststraße geführt. Der Hauptsammler kann nicht überbaut werden.

Nachhaltigkeit und Energieversorgung

- Es werden Vorschläge für eine ökologisch und ökonomisch vertretbare Energieversorgung des gesamten Untersuchungsgebietes erwartet.

Planungsrecht

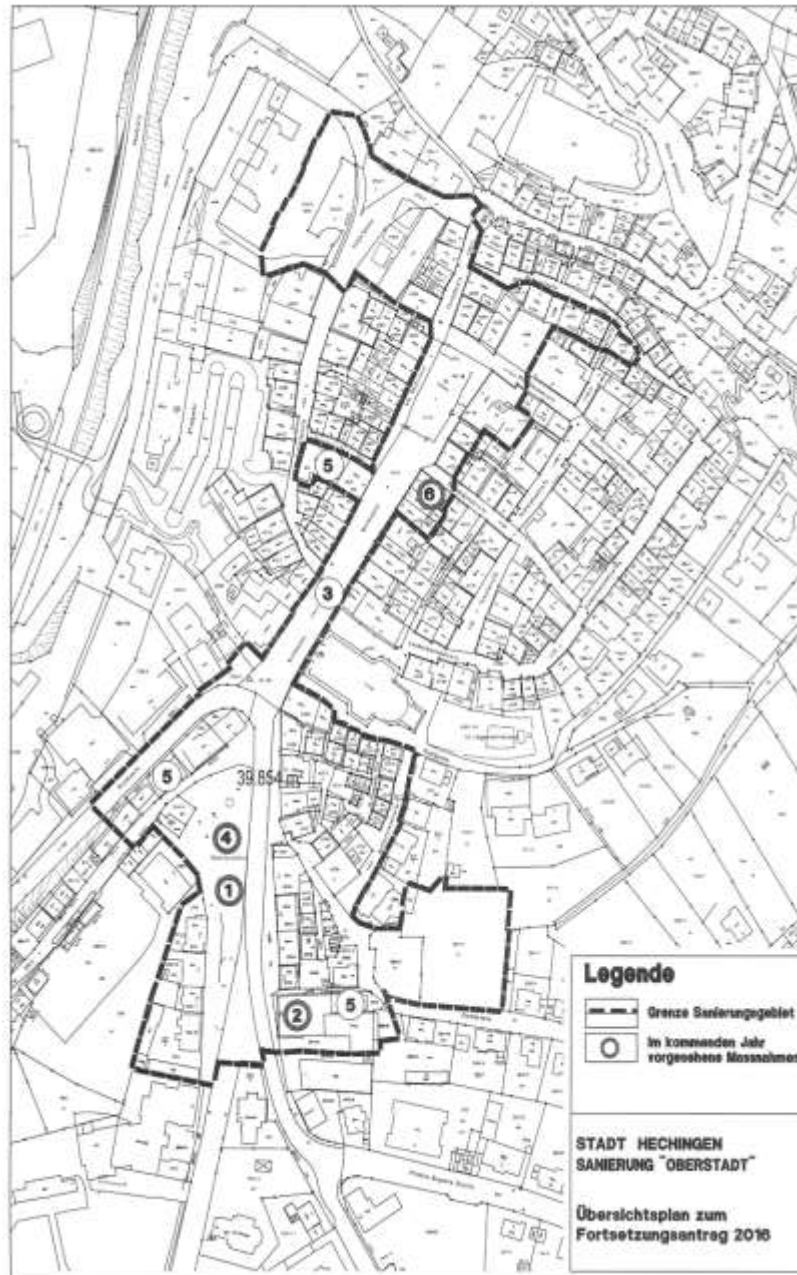
- Flächennutzungsplan (FNP)
Überwiegend M-Gebiet (gemischte Baufläche)
Großer Teilbereich zwischen St. Jakobus, Katharinen-, Firststraße und Obertorplatz zählt zur historischen Altstadt (Obere Vorstadt)
Kleiner Teilbereich südlich (im Anschluss an HZ-Gebäude) liegt im Wohngebiet.
- Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Obertorplatz und Umgebung“
- Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“
Der Obertorplatz ist nicht Bestandteil der Mehrfachbeauftragung.
- Sanierungsgebiet LSP
„Sanierungsgebiet Oberstadt“ aus dem Jahr 2014,
Fortsetzungsantrag 2016
- Denkmalschutz
Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Kulturdenkmal.
Angrenzend sind Kulturdenkmal Kirche St. Jakobus und Kulturdenkmal Wohn- und Geschäftshaus, Kirchstraße 3



Umgestaltung Obertorplatz, Übersicht



Geltungsbereich Sanierung „Oberstadt“





Übersicht von Obertorplatz bis Stiltfriedstraße

Antworten auf die gestellten Leitfragen allgemein

Leitfrage 1:

Können die 94 Stellplätze aus der geplanten TG unter dem Obertorplatz im Gebiet „Obere Vorstadt/ Östliche Oberstadt“, städtebaulich verträglich hergestellt werden?

- Die Tiefgarage kann unter dem neuen Quartier am „Firstplatz“ mit ca. 100 öffentlichen Stellplätzen erweitert werden. Insgesamt ist bei den unterschiedlichen Konzepten keine eindeutige Aussage erkennbar.

Wo könnten die öffentlichen Stellplätze idealerweise angeordnet werden, um eine hohe Nutzer-Akzeptanz zu erreichen und um einen möglichst großen Wirkungsradius abzudecken?

- Handel und Gewerbestandorte sollen über den Obertorplatz erschlossen werden, damit die Wohnqualität im Bereich der Firststraße nicht durch zusätzlichen Fahrverkehr belastet wird.
- Öffentliche Tiefgaragenplätze sollen über den Obertorplatz oder über die Fürstin-Eugenie-Straße erschlossen werden.
- Große zusammenhängende Sammeltiefgaragen werden kritisch gesehen, einzelne Quartiertiefgaragen werden begrüßt.

Welche Qualitäten (verkehrliche Erschließung, Erreichbarkeit, baulich – räumliche Organisation) müssten damit zwingend verbunden sein?

- Das Quartier soll sich in die bestehende Maßstäblichkeit und Dichte einfügen
- Städtebauliche Raumbildung
- Das Konzept soll nicht auf Aussagen zur Parkierung reduziert werden.
- Grundsätzlich sollen die Menschen und nicht das Auto im Vordergrund stehen
- Notwendigkeit von flexiblen und robusten Lösungen, um langfristige Qualität zu sichern.

Leitfrage 2:

Wie können stadträumliche Verbindungen zwischen Oberer Vorstadt /Östlicher Oberstadt, Obertorplatz und historische Altstadt hergestellt werden?

- Das empfohlene Konzept schlägt eine ganz selbstverständlich wirkende Fortschreibung der Stadtstruktur vor.

Leitfrage 3:

Wo müssen Handels- und Gewerbeeinrichtungen angeordnet werden um eine Attraktivierung und Belebung der Oberstadt als Handels- und Wohnstandort zu erreichen?

- Anordnung von Handel und Gewerbe am Obertorplatz
- Stärkung der Binnennachfrage durch attraktiven Wohnungsbau östlich davon

Leitfrage 4:

Wie kann die östliche Seite des Obertorplatzes stadträumlich wirksam im Kontext mit dem Obertorplatz und seiner umgebenden Bebauung gestaltet werden?

- Neubauten sollten sich im Gesamtkontext einfügen
- Geneigte Dächer, die sich der Umgebung anpassen, sind zu fordern
- 4 Vollgeschossen plus Dach am Obertorplatz angemessen
- Die Traufe soll entsprechend der Höhenentwicklung zum „Firstplatz“ abgestuft und nicht einheitlich durchgehend sein
- Klare, raumbildende und zusammenhängende Fassadengestaltung am Obertorplatz

Ergebnis der Bewertungskommission vom 21.06.2018

Die Bewertung der Einzelarbeiten erfolgte anonymisiert.

Die Bewertungskommission hat einstimmig das Konzept 1003 für die weitere Entwicklung der Oberen Vorstadt empfohlen.

Eine Rangfolge wurde nicht gebildet.

Begründung für Konzept 1003:

- Der Stadtraum wird in einer logischen Ordnung ergänzt.
- Maßstab und Struktur der Stadt Hechingen sind richtig aufgenommen.
- Hohe Wohnqualität für städtisches Wohnen entsteht durch die Blockrandbebauung mit Hofbildung als Leitidee.
- Wohnhöfe sind raumbildend, schutzgebend und innen begrünt.
- Zeitgemäße Ergänzung mit klarer Architektur zur Nachverdichtung auf dem Gelände der HZ-Passage.
- Schlüssige Ordnung und Raumbildung durch Fassung des Straßenraums, die Durchgrünung und die Wegebeziehungen
- Zusätzliches Hotel auf dem HZ-Areal mit Erschließung vom Obertorplatz wird begrüßt.

- Planung des Investors für HZ-Areal erscheint integrierbar, muss im Nachgang aber auf Verträglichkeit überprüft werden.
Auf Basis des städtebaulichen Entwurfes erscheint eine Weiterentwicklung der Planung für einzelne Umsetzungsbausteine möglich.
- Die „Planstraße“ zwischen Fürstin-Eugenie-Straße und Firststraße, wird zur Entlastung der verkehrlichen Situation im Plangebiet sehr positiv gesehen.

Fazit Konzept 1003

Die Bewertungskommission empfiehlt eine Überarbeitung hinsichtlich:

- Angemessene Anzahl von oberirdischen Stellplätzen für Besucher
- Überprüfung Umsetzung „Planstraße“ im Hinblick auf Grundstücks- und Eigentumssituation
- Inklusive Wohnformen berücksichtigen
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktur bei steigender Einwohnerzahl
- Überprüfung des EJL-Projekts auf Komptabilität mit den Vorschlägen des empfohlenen städtebaulichen Konzepts

Öffnung der Verfassererklärungen und Aufhebung der Anonymität

Abgegebene Arbeiten:

- 1001: Krisch und Partner
Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 72072 Tübingen
- 1002: LEHEN drei
Freie Architekten BDA, Stadtplaner SRL, 70176 Stuttgart
- 1003: Hähnig• Gemmeke
Freie Architekten BDA, 72072 Tübingen

Ausgewähltes Konzept

Chronologie

01.02.2018	Sitzung GR	- Bekanntgabe Mehrfachbeauftragung
26.03.2018	Ausgabe der Unterlagen an teilnehmende Planungsbüros	
17.04.2018	Kolloquium	
14.05.2018	Anliegerinformation	
12.06.2018	Abgabetermin	
14.06.2018	Vorprüfung der Arbeiten	
21.06.2018	Bewertungskommission: Bericht der Vorprüfung und Auswahl eines Entwurfes zur Vorstellung im GR	
26.09.2018	Sitzung GR	- Beratung
04.10.2018	Sitzung GR	- Beschlussfassung