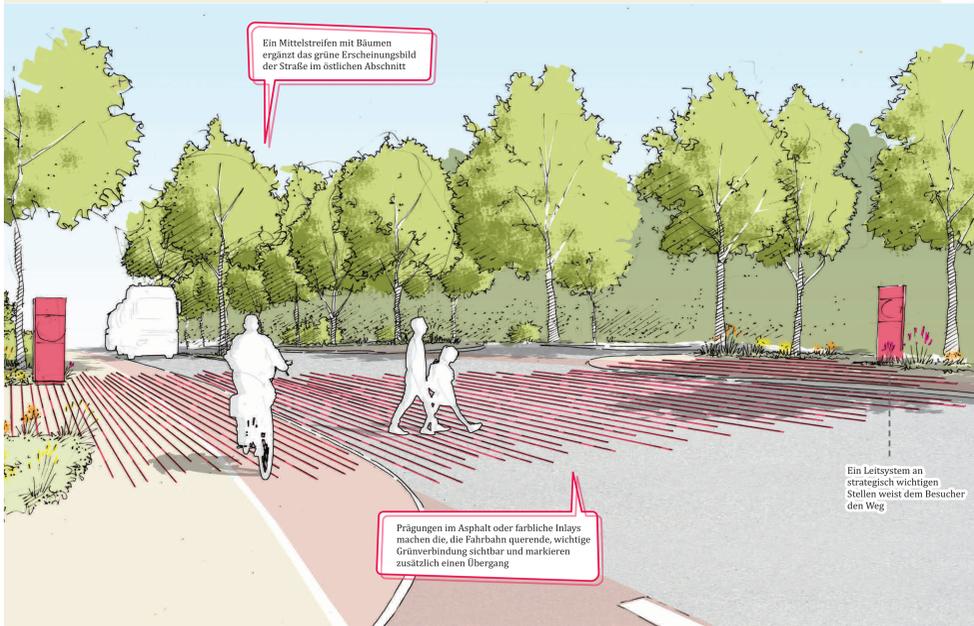
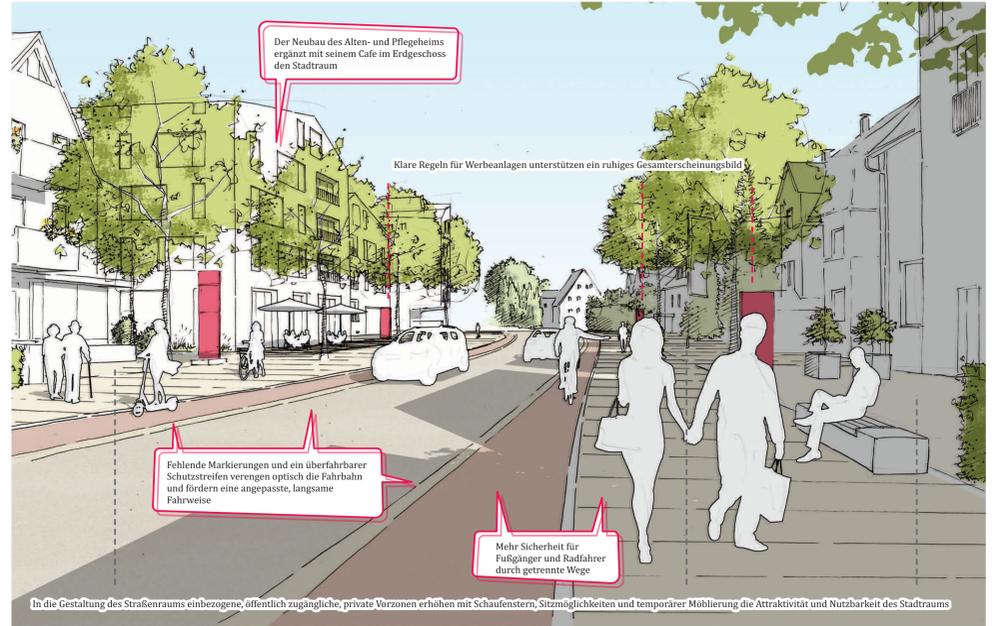


Einblicke in den neuen Straßenraum



Vertiefung Ortskernzone 1:500



Fassadenabwicklung / Höhenentwicklung Ortskernzone 1:500



Städtebauliche Entwicklung im Ortskern

Als Teil der Aufgabenstellung diskutiert werden sollte die städtebauliche Anpassung und Nachverdichtung des Bestands, insbesondere entlang der südlichen Straßenseite. Die ortstypisch aufgelockerte Bebauung mit mehrgeschossig ausgebauten Dächern benötigt nicht zwangsläufig eine Nachverdichtung und Veränderung der Bauhöhe. Im Zuge von mittel- oder langfristigen Veränderungen (Sanierung, Nutzungsänderung, Neubau) kann über eine moderate Anpassung der Höhenentwicklung nachgedacht werden. Entscheidend für die Qualität des Stadtraums in diesem zentralen Bereich ist die vielmehr Nutzung der Gebäude, insbesondere in den Erdgeschossen. Im vertiefenden Planwerk und der Fassadenabwicklung sind daher nur zukünftige Baufenster für eine maximal 5-geschossige Neubeauung unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise (mehrgeschossig ausgebauter Dächer), der vorhandenen Flurstücksgrenzen und Abstandsflächen (Kerngebiet 0,2H) als Option dargestellt, wobei auf kleineren Parzellen maximal 4 Geschosse realisierbar sind. Eine zu erwartende bauliche Veränderung des Bestands könnte bspw. die Erweiterung des ansässigen Hotelbetriebs oder die Bebauung eines bisher unbebauten Flurstücks sein. Eine moderat zurückversetzte Bauweise erhöht den Gestaltungsspielraum für den Stadtraum im Bereich öffentlich zugänglicher Vorzonen und schafft Platz für Begrünung oder Außengastronomie.

Einfügen und Ausgestaltung der geplanten Altenwohn- und Pflegeeinrichtung

Der Standort profitiert sowohl von den vorhandenen freiräumlichen Qualitäten (großzügige Grünflächen mit hochgewachsenem Baumbestand) als auch von der Lage an der Zeppelinstraße und ermöglicht gleichzeitig die stadträumliche Aufwertung durch die Ausbildung einer Vorzone. Die vorgeschlagenen zwei, unterschiedlich hohen Gebäude orientieren sich in ihrer Dimension, Höhe und Kubatur am nachbarschaftliche Bestand bzw. den Neubauten der letzten Jahre. Sie greifen dabei bewusst das Wechselspiel zwischen Giebel- und traufständigen Gebäuden entlang der Straße auf, entwickeln die durch die angestrebte Nutzung relativ große bauliche Einheit in die Tiefe des Grundstücks und vermeiden so eine großflächige Fassade und Dominanz zur Straße. Die zueinander versetzten, unterschiedlich großen Gebäudeteile bilden an der Front einen gemeinsamen, zurückspringenden Eingangsbereich aus, während der alte Baumbestand im rückwärtigen Bereich von einer Überbauung ausgespart wird. Ein Besuchercafe dient als öffentliche und den Straßenraum belebende Erdgeschossnutzung. Die TG stellt eine Option dar, nicht nur Mitarbeiter und Besucherplätze unterzubringen, sondern auch die verteilten Kundenparkplätze der Geschäfte entlang der Straße an einem Ort zu bündeln und den Straßenraum bzw. die angrenzenden Vorzonen frei von parkenden Autos zu halten - zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität und der Chance der Gestaltung, Begrünung und Möblierung des Stadtraums.