

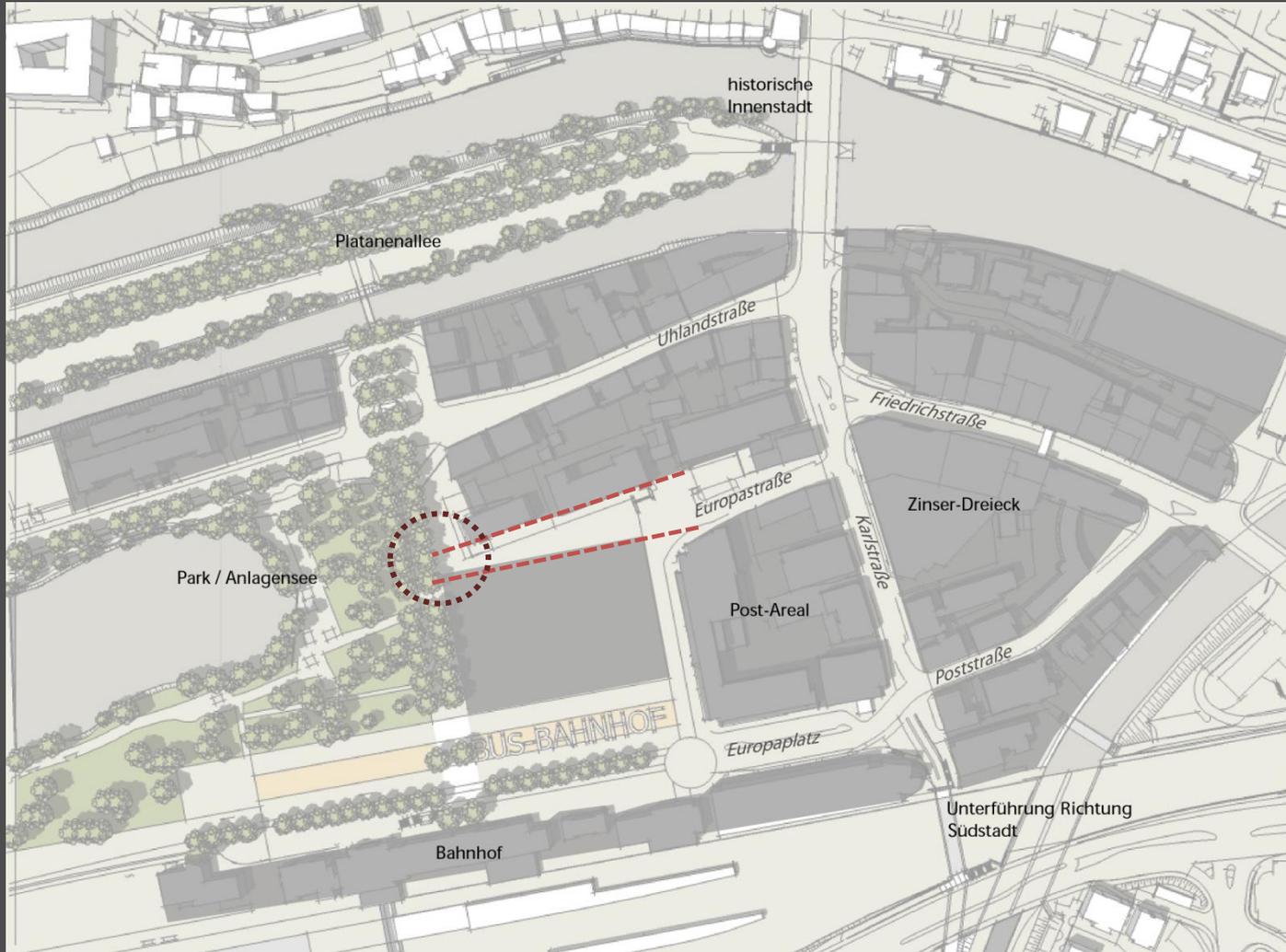


ANALYSE UND VORÜBERLEGUNGEN



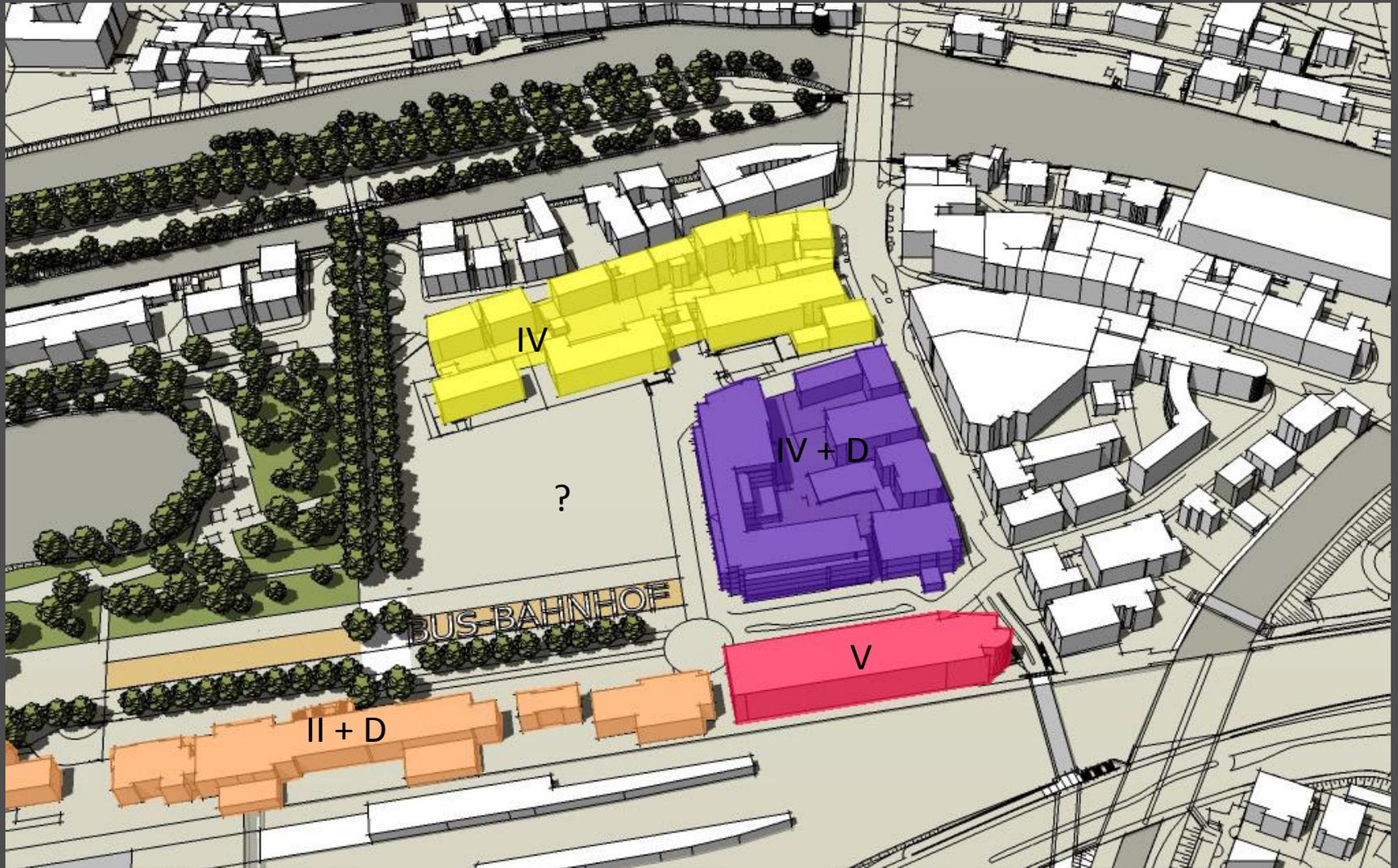
- Blockränder
- Quartiersstrukturen

ANALYSE UND VORÜBERLEGUNGEN

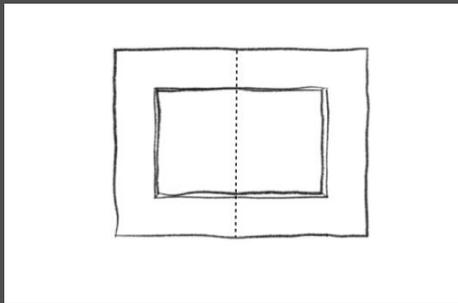


- Entstehung einer Engstelle im Übergang zum Grünraum (Anlagenpark)

UMGEBUNGSBEBAUUNG



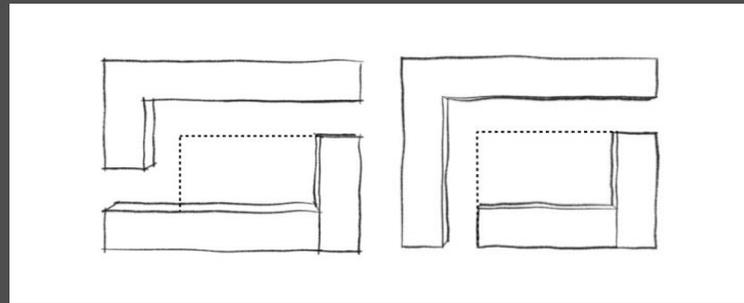
STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN



Geschlossene Blockstruktur

Grundfläche (Erdgeschoss) ca.
4.200 m² – 3.800 m²

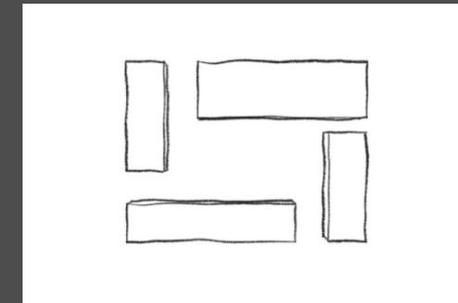
- ++ klare Raumkanten
- + urbaner Charakter
- ++ gute Flächenausnutzung
- ++ großflächiger Einzelhandel
- Durchwegung
- + Parzellierung



2-seitig geöffnete Blockstruktur

Grundfläche (Erdgeschoss) ca.
3.800 m² - 3.700 m²

- ++ klare Raumkanten
- + urbaner Charakter
- + mittlere Flächenausnutzung
- o großflächiger Einzelhandel
- + Durchwegung
- ++ Parzellierung



Einzelgebäude

Grundfläche (Erdgeschoss) ca.
3.000 m² - 3.100 m²

- ++ klare Raumkanten
- + urbaner Charakter
- + mittlere Flächenausnutzung
- großflächiger Einzelhandel
- ++ Durchwegung
- ++ Parzellierung

STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN- Grundriss

1. Geschlossener Block



STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN- Grundriss

2. 2-seitig geöffnet



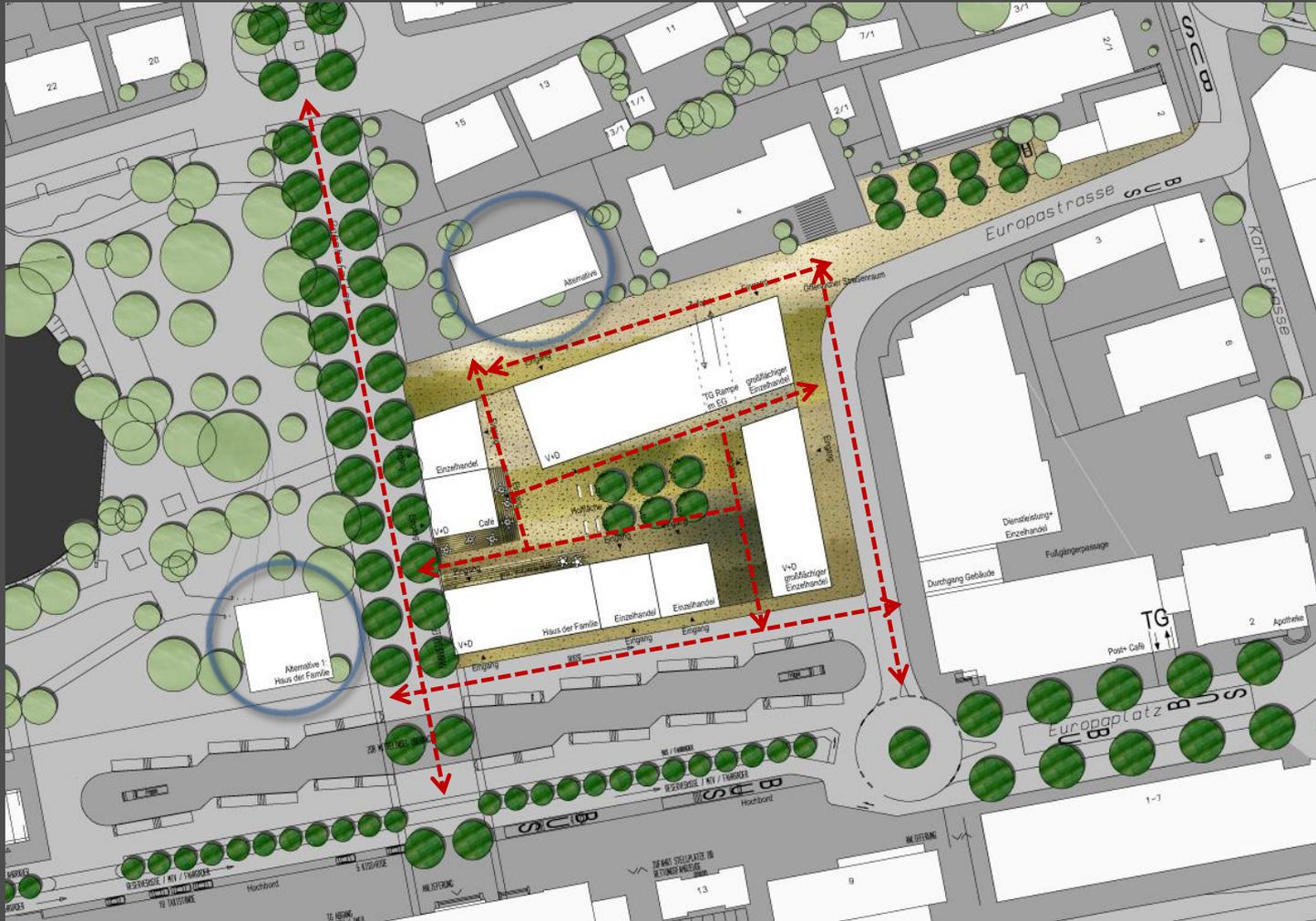
STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN- Grundriss

3. Einzelgebäude



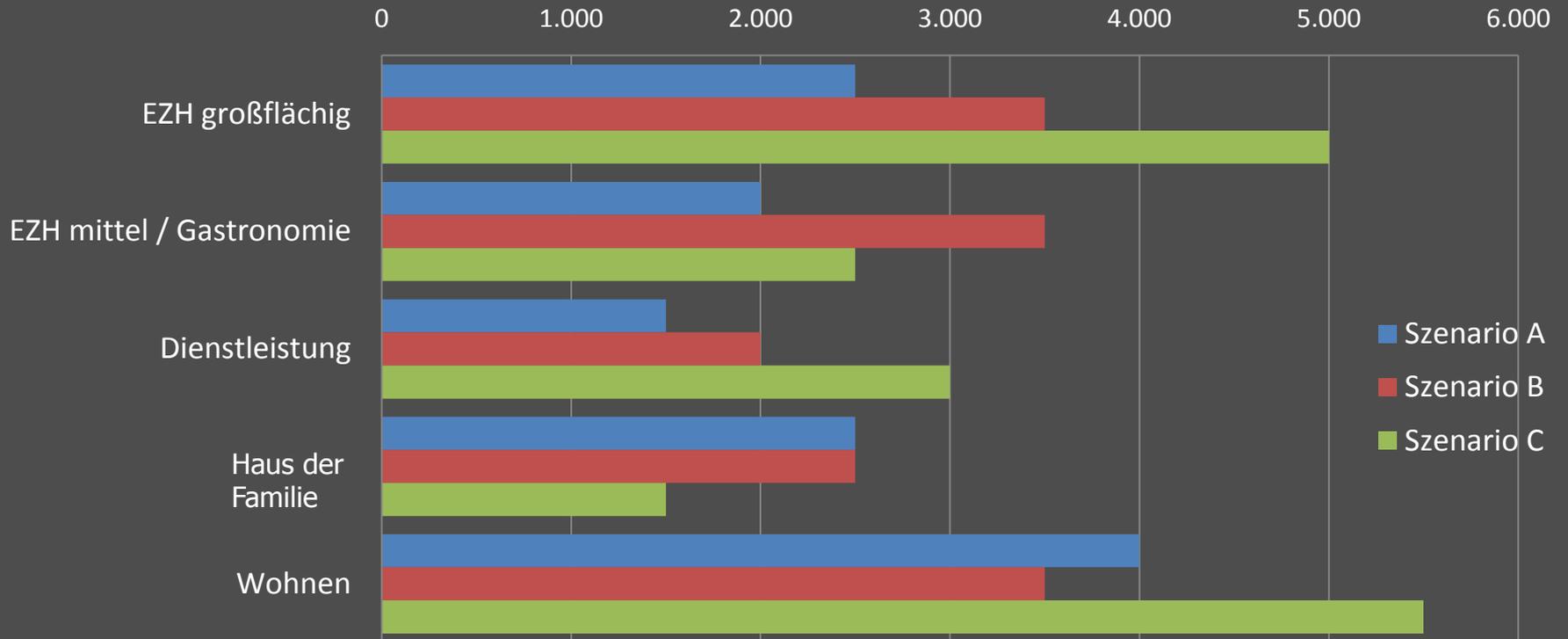
STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN- Grundriss

3.1 Einzelgebäude mit Solitär (Varianten)



SZENARIEN

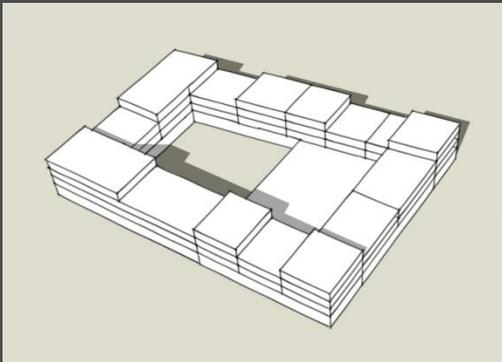
Vergleich der vorgegebenen Größen



STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN - Varianten

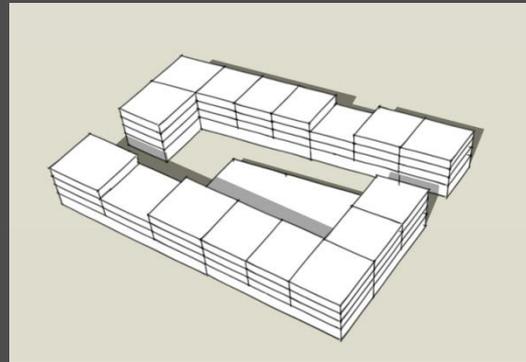
SZENARIO A

Nutzungsdichte (BGF): 12.500m²



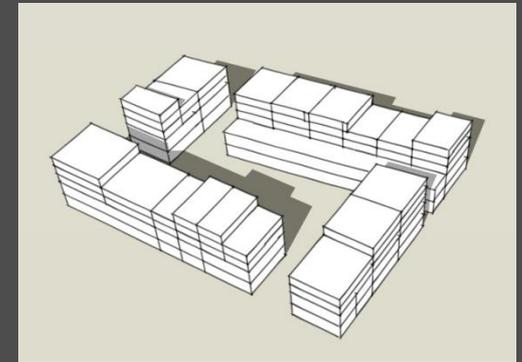
Geschlossener Block

Geschossigkeit: III + D



2 – seitig geöffnet

Geschossigkeit: III + D



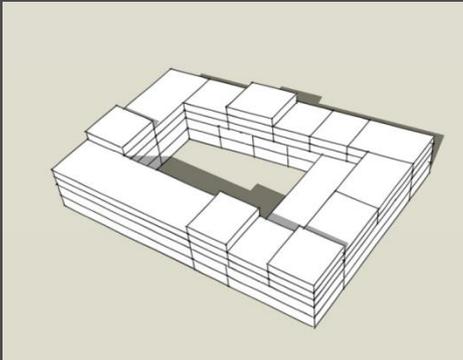
Einzelgebäude

Geschossigkeit: IV + D

STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN - Varianten

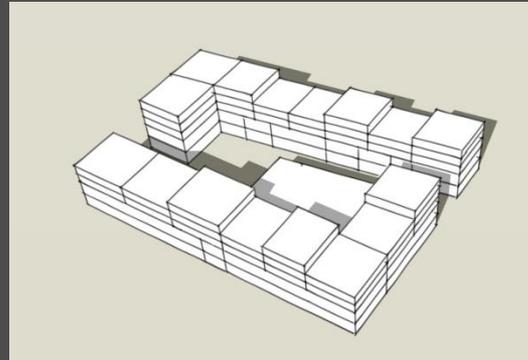
SZENARIO B

Nutzungsichte (BGF): 15.000 m²



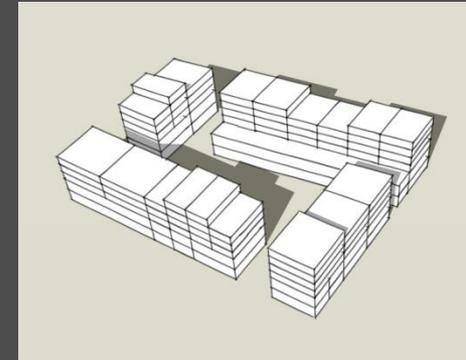
Geschlossener Block

Geschossigkeit: IV + D



2 – seitig geöffnet

Geschossigkeit: IV + D



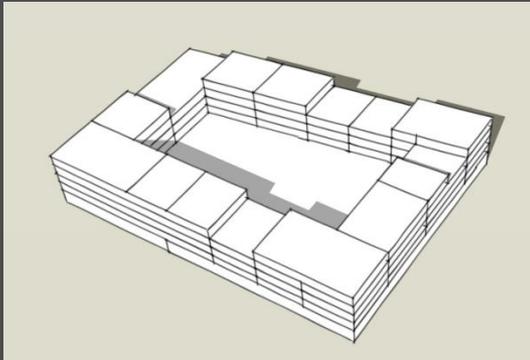
Einzelgebäude

Geschossigkeit: V + D

STÄDTEBAULICHE TYPOLOGIEN - Varianten

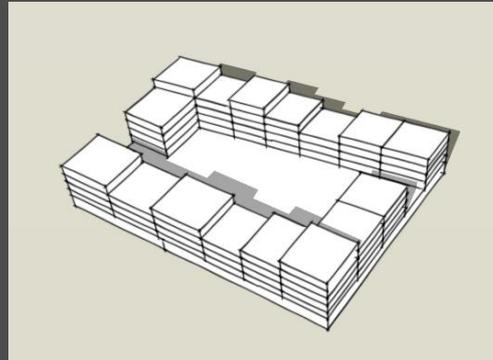
SZENARIO C

Nutzungsichte (BGF): 17.500 m²



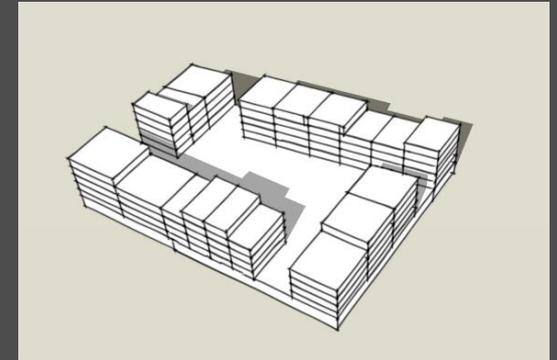
Geschlossener Block

Geschossigkeit: IV + D



2 – seitig geöffnet

Geschossigkeit: V



Einzelgebäude

Geschossigkeit: V + D

NUTZUNGSGEFÜGE - Szenario A

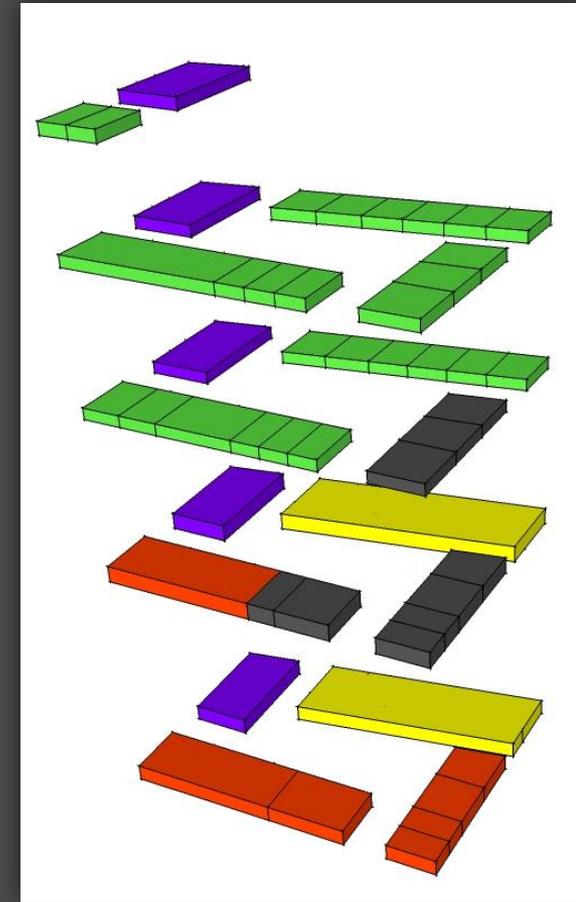
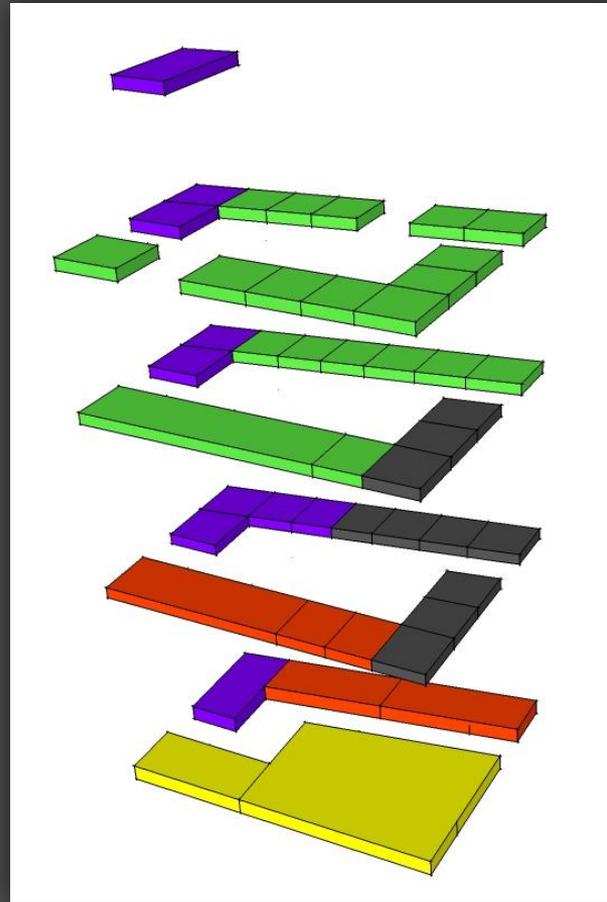
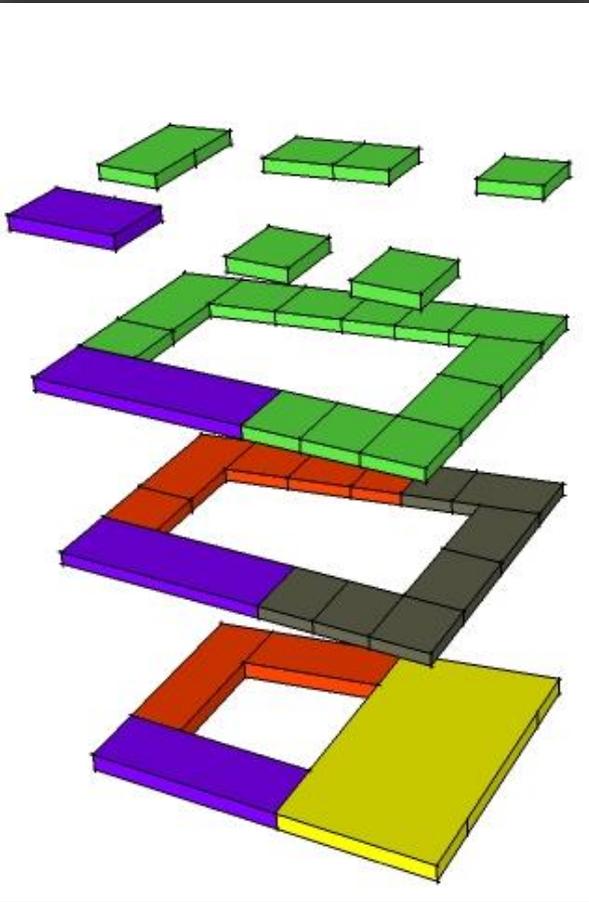
 Großflächiger Einzelhandel

 Mittelgroßer Einzelhandel

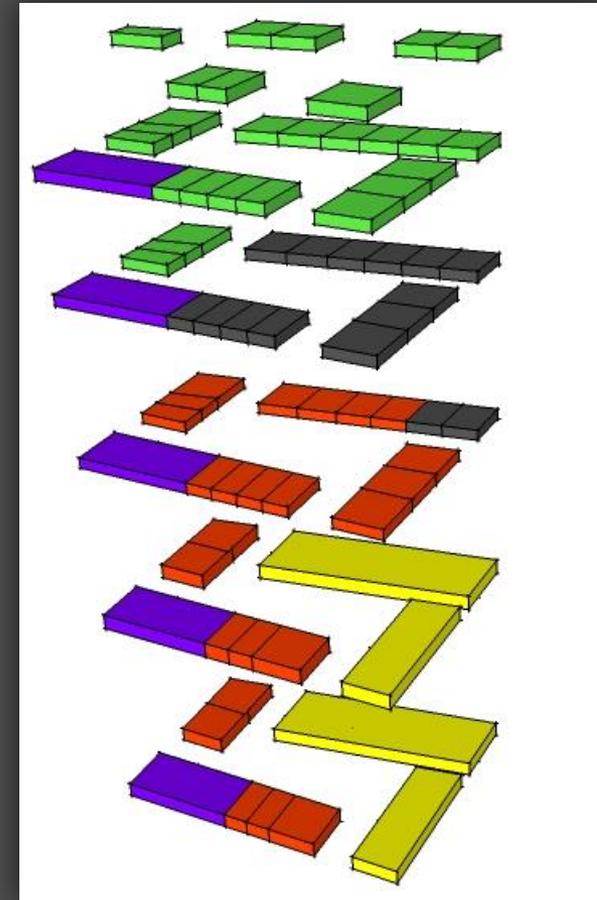
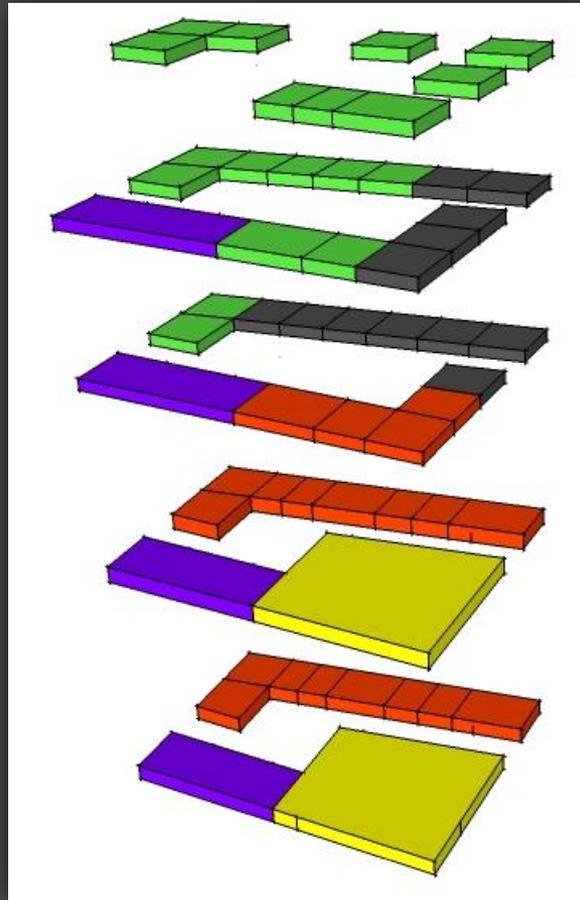
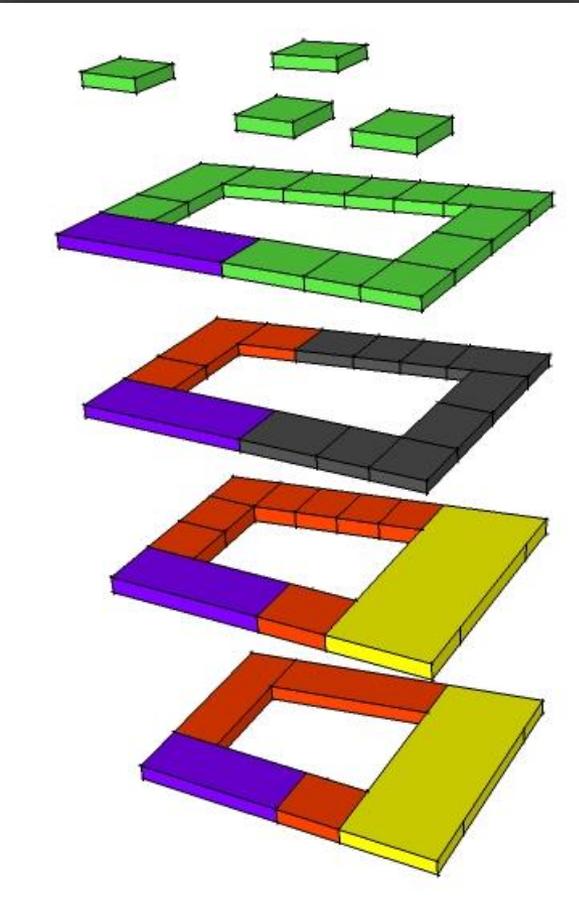
 Haus der Familie

 Dienstleistung

 Wohnen



NUTZUNGSGEFÜGE - Szenario B



NUTZUNGSGEFÜGE - Szenario C

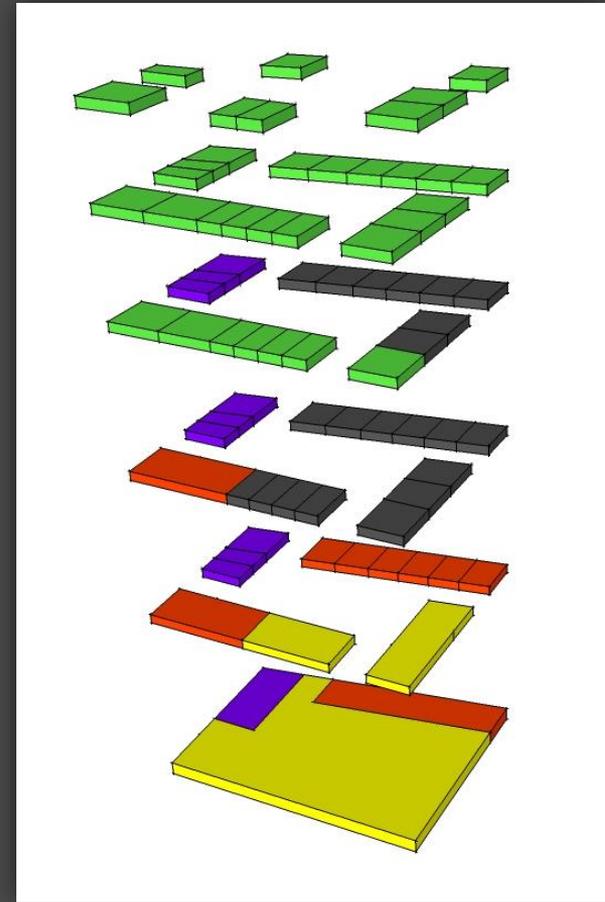
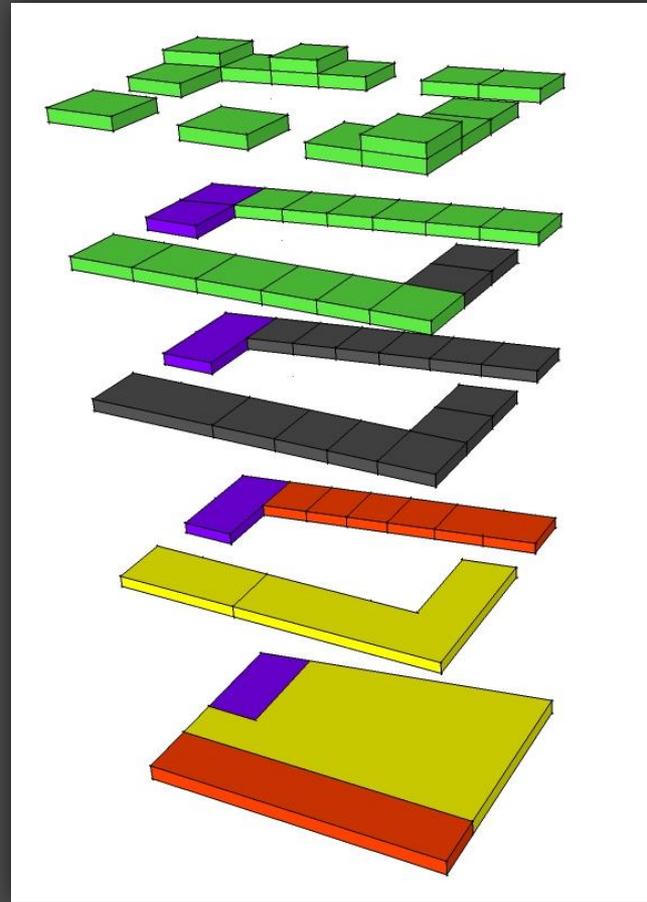
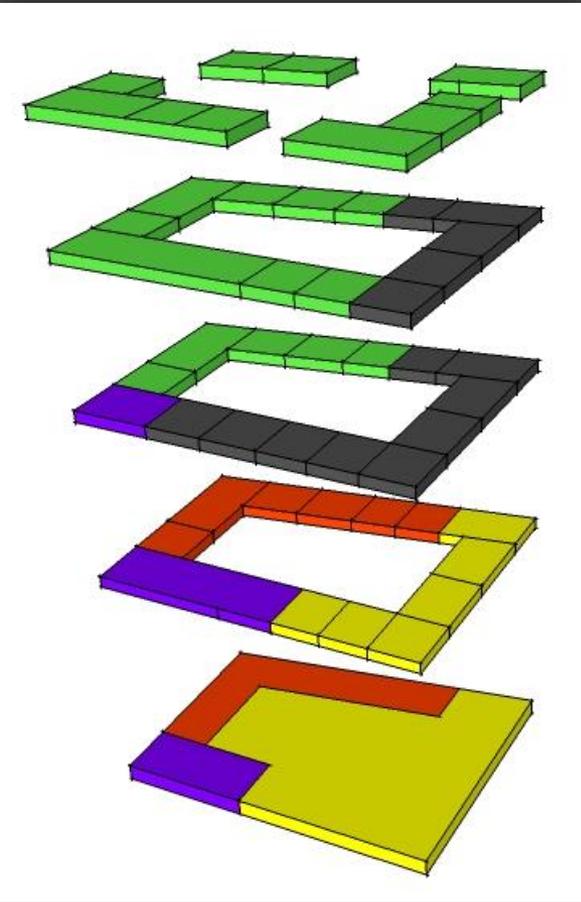
 Großflächiger Einzelhandel

 Mittelgroßer Einzelhandel

 Haus der Familie

 Dienstleistung

 Wohnen



SCHNITTSKIZZEN: 2 seitig geöffnete Blockstruktur

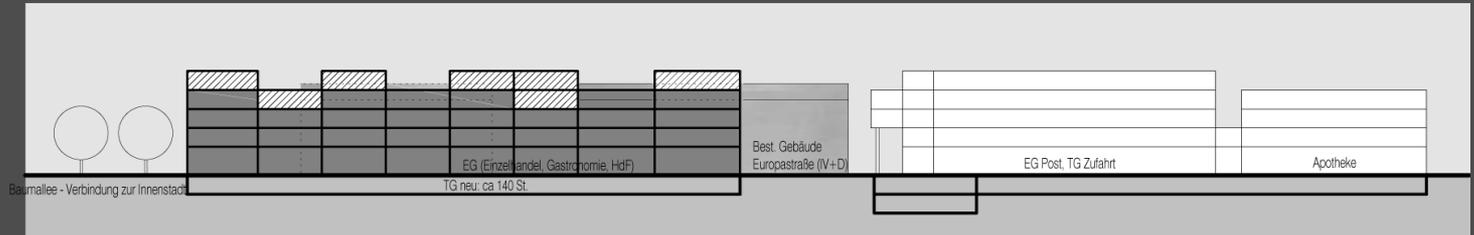
Szenario A

III + D



Szenario B

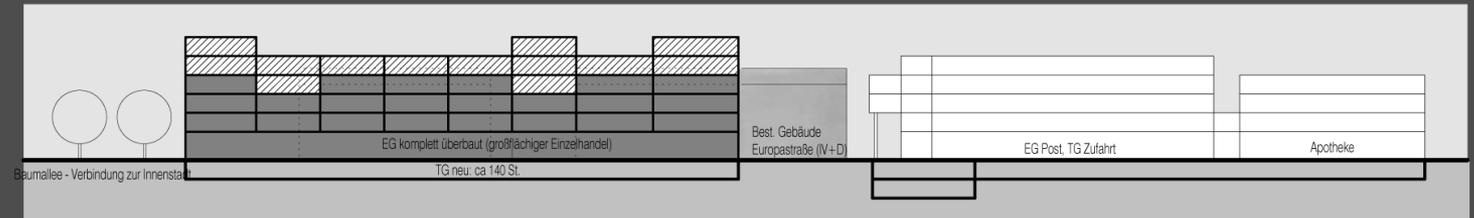
VI + D



Szenario C

V + D

EG komplett überbaut



STELLPLÄTZE

Stellplatzbedarf für großflächigen Einzelhandel:	10-30m ² 1St
Stellplatzbedarf für mittelgroßen Einzelhandel:	30-50m ² 1St
Stellplatzbedarf für Büro- / Verwaltungsräume:	30-40m ² 1St
Stellplatzbedarf für „Soziales“:	ca. 40m ² 1St
Stellplatzbedarf für Wohnungen:	1St / Wohnung (ca.75m ²)

Reduzierung der Stellplatzanzahl unter Berücksichtigung der ÖPNV- Anbindungen (Erreichbarkeit, Dichte der Verkehrsmittel, Leistungsfähigkeit, Attraktivität) 40% der geforderten Stellplätze

Szenario A (geforderte Stellplatzanzahl: ca. 260 St.)	ca. 100 St
Szenario B (geforderte Stellplatzanzahl: ca. 330 St.)	ca. 130 St
Szenario C (geforderte Stellplatzanzahl: ca. 400 St.)	ca. 160 St

Mögliche Stellplatzanzahl bei TG-Neubau: ca. 150 St

Erschließungsvarianten von Norden, Osten

STELLPLÄTZE / ANLIEFERUNG



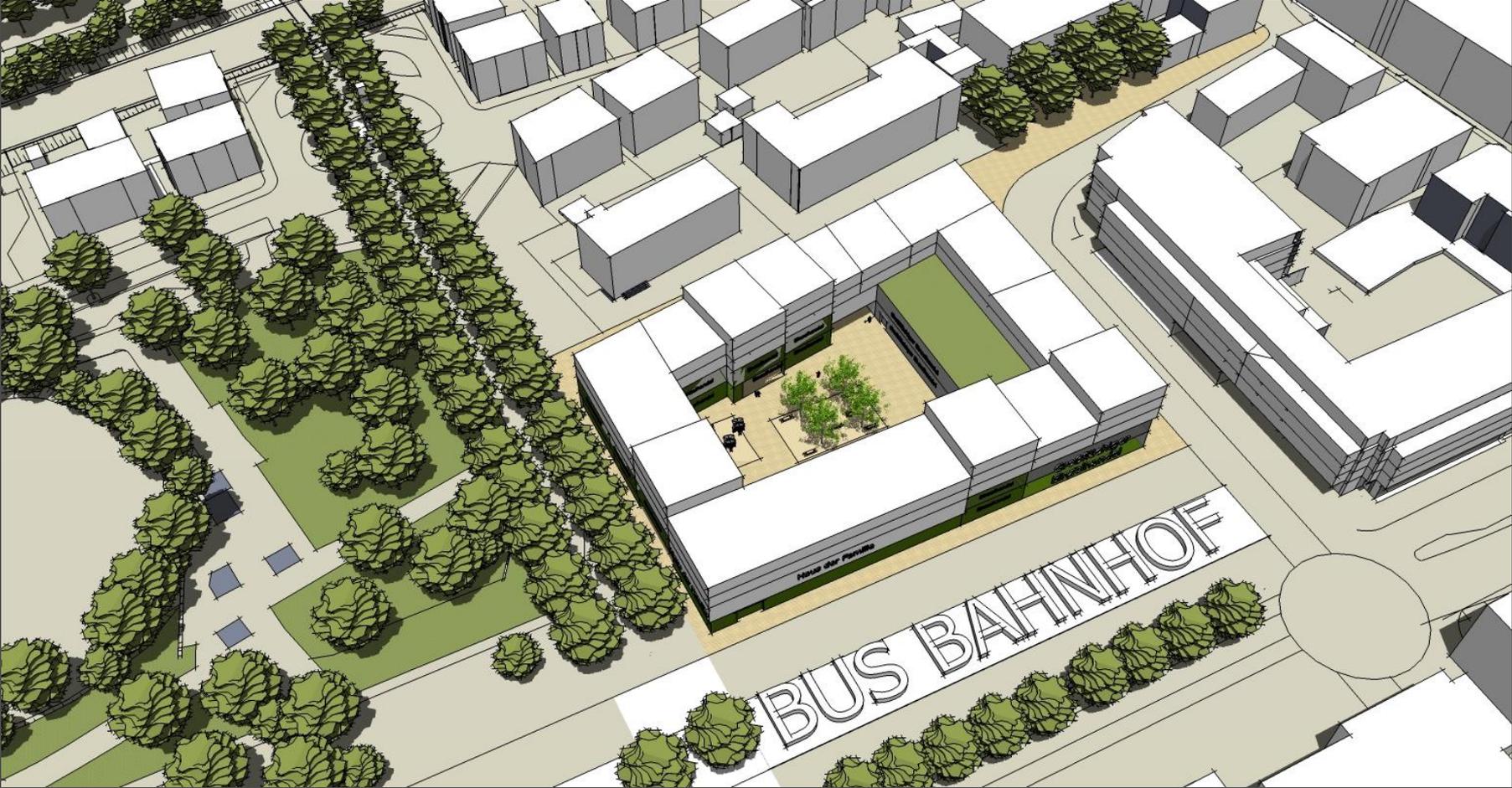
SZENARIO A im städtebaulichen Kontext - Einzelgebäude



SZENARIO C im städtebaulichen Kontext – EG komplett überbaut



SZENARIO B im städtebaulichen Kontext - Block Geschlossen



SZENARIO B im städtebaulichen Kontext – 2 seitig geöffnet



SZENARIO B im städtebaulichen Kontext – Einzelgebäude



SZENARIO B im städtebaulichen Kontext – Einzelgebäude



SZENARIO B Innenhöfe – Block geschlossen



SZENARIO B Innenhöfe – 2 seitig geöffnet



SZENARIO B Innenhöfe – Einzelgebäude



SZENARIO C im städtebaulichen Kontext



SZENARIO B Mögliche Lage des „Haus der Familie“



SZENARIO B Mögliche Lage des „Haus der Familie“



SZENARIO B Mögliche Lage des „Haus der Familie“



SZENARIO B Mögliche Lage des „Haus der Familie“



... vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!