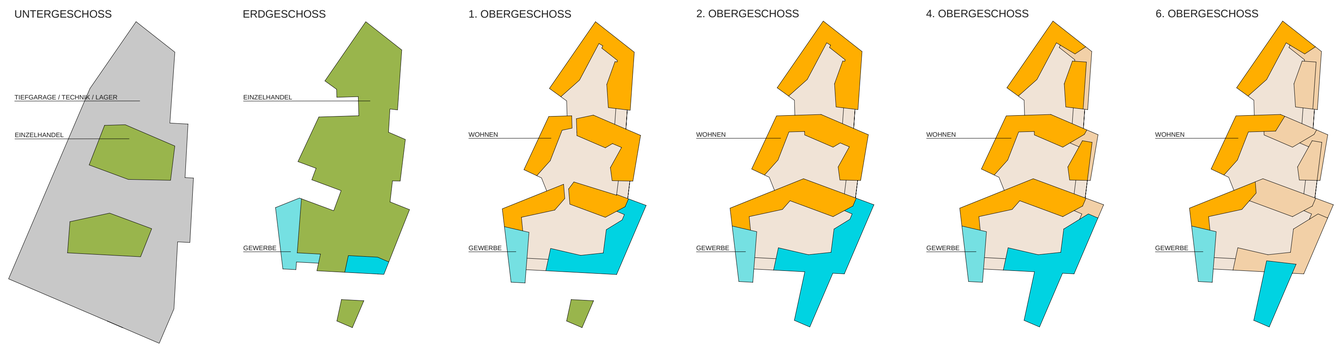
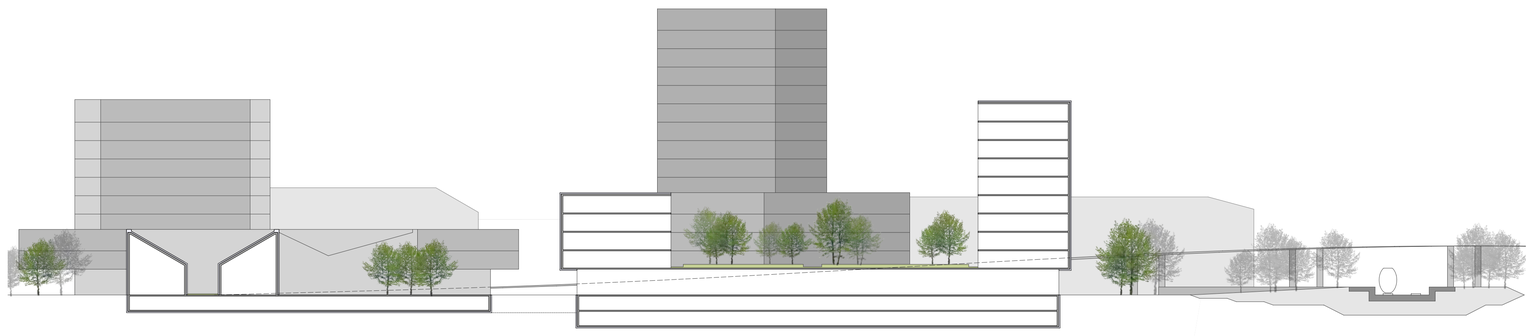
BLICK BAHNHOF



NUTZUNGSVERTEILUNG



QUERSCHNITT OST/WEST

ERDGESCHOSS

BLICK RATHAUSPLATZ

BAUABSCHNITTE

Das städtebaulich zusammenhängende Ensemble kann grundsätzlich in Form von bis zu vier Bauabschnitten realisiert werden. Zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt ist ein Flächentausch zum Ausgleich von Grundstücksflächen erforderlich, durch eine definierte Grenzbebauung sind aber komplett voneinander unabhängige Planungen und theoretisch auch Bauausführungen möglich.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Hotel und Büroturm sind der lärmbelasteten Südseite zugeordnet. Die nach Westen abschirmenden Wohnungsbauten sind als Laubengangtypen organisiert; alle weiteren Wohnungstypen orientieren sich mit gestaffelten Höhenentwicklungen in die Wohnhöfe hinein. Nur im Süden zum Rathaus- und Bahnhofsplatz sind in den Obergeschossen auch Dienstleister, Praxen und nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Die gesamte Erdgeschosszone ist ansonsten mit Ausnahme des Hotels und der Zugänge zu den Obergeschossnutzungen dem Einzelhandel sowie gastronomischen Nutzungen vorbehalten.

ERSCHLIESSUNG

Tiefgaragenzufahrten und Anlieferbereiche sind über die neue Erschließungsstraße im Westen erreichbar; die Zufahrten und Ladebuchten sind in die Baukörper integriert. Alle erforderlichen Stellplätze werden vollständig in zusammenhängenden Tiefgaragen angeordnet. Der Zugang zu Supermarkt und Discounter sowie den angeschlossenen Ladennutzungen kann direkt aus der Tiefgarage über Aufzugsanlagen und Verbindungstreppen erfolgen. Die bestehende Rathaustiefgarage soll mit den neuen Tiefgaragen ebenfalls verbunden werden und zudem über eine neue Bedarfszufahrt im Robert-Koch-Weg neu angebunden werden.

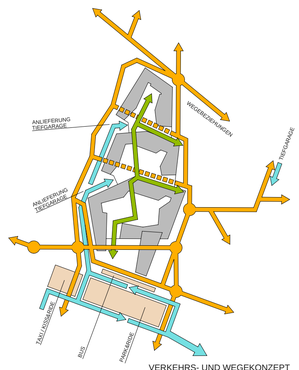
BRANDSCHUTZ

Die Anforderungen des Brandschutzes werden in unterschiedlicher Weise berücksichtigt. So verfügen die erdgeschossigen Gewerbeeinheiten jeweils über direkte Fluchtwege ins Freie, die höherliegenden Nutzeinheiten erhalten entweder jeweils ein Sicherheitstreppenhaus oder der zweite Rettungsweg kann durch Anleitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Die Treppenhäuser der inneren Baukörper der Wohnbebauungen werden bereits in Ebene der Wohnhöfe ins Freie und zudem im Erdgeschoss auf in Ost-West-Richtung durchlaufende Verbindungsgänge geführt, deren Funktionsfähigkeit im Brandfall durch Überdruckentrauchung gewährleistet wird

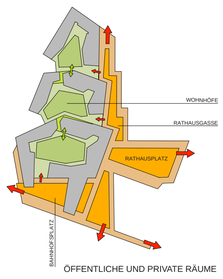
BAURECHT

Die Abstandsflächen zum öffentlichen Straßenraum werden eingehalten. Zu den Nachbargrundstücken im Osten sowie auf dem eigenen Grundstück im Blockinneren werden die nach BayBO erforderlichen Abstandsflächen teilweise unterschritten. Da die Anforderungen der Mindestbelichtung jedoch gewährleistet sind und die betreffenden Wohnungen jeweils zweiseitig orientiert sind, ist eine entsprechende Abweichung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu vertreten.

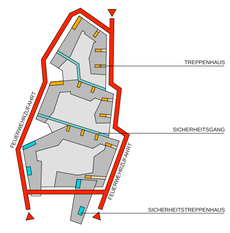
BAUSTUFEN UND REALTEILBARKEIT



VERKEHRS- UND WEGEKONZEPT



OFFENTLICHE UND PRIVATE RÄUME



BRANDSCHUTZ UND FEUERWEHR