



Perspektive Lange Straße

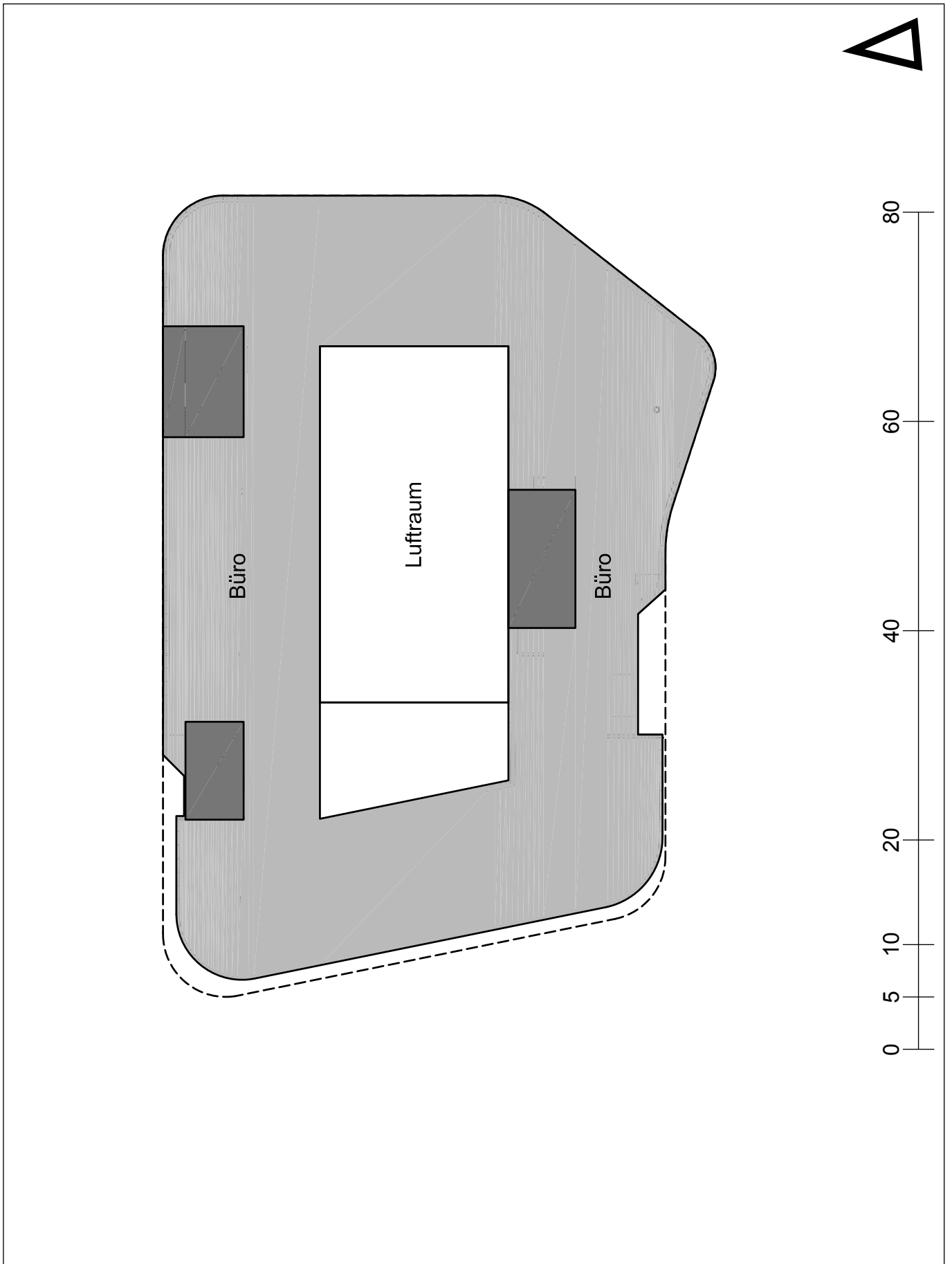


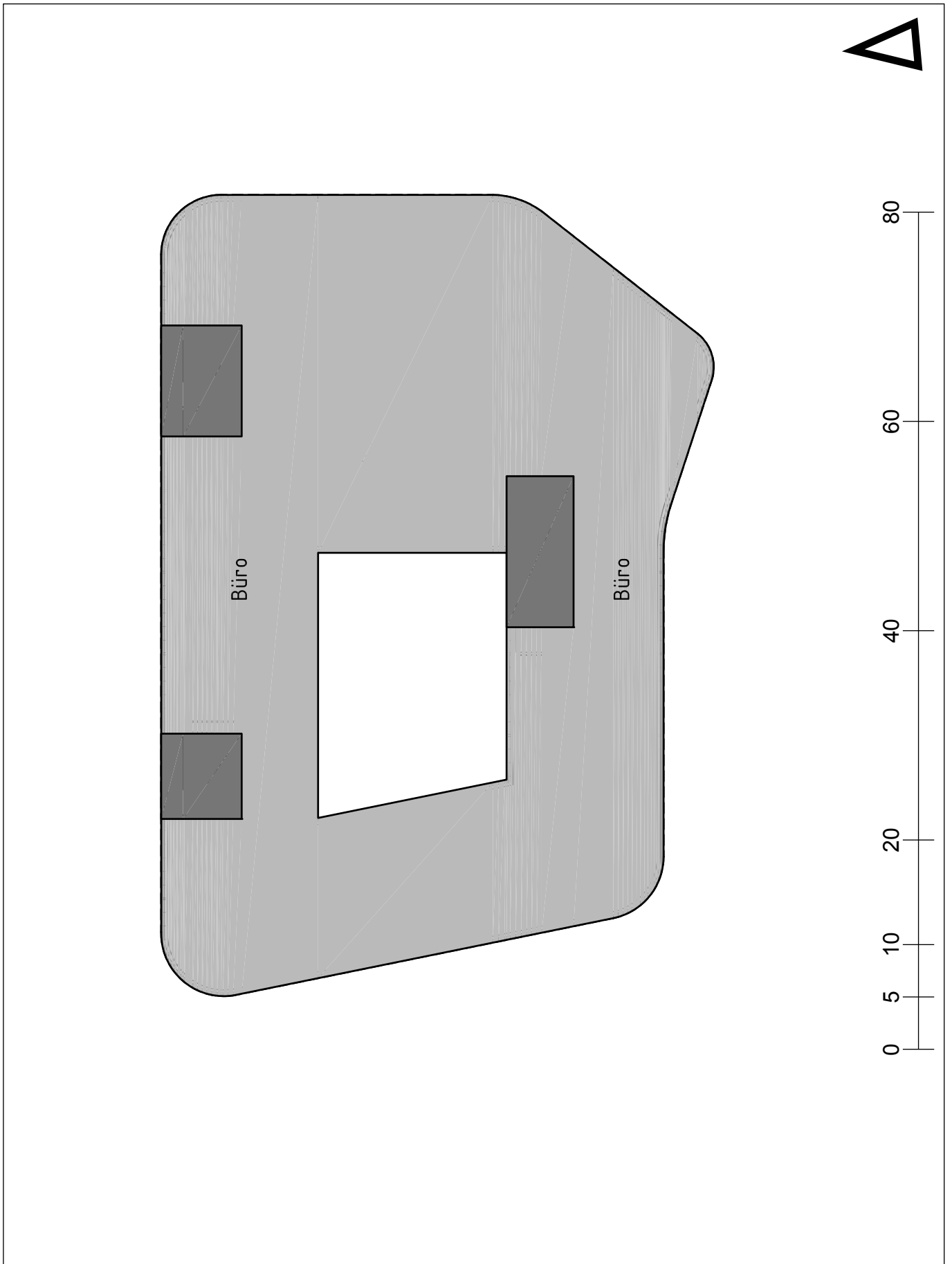
Perspektive Hintern Brüdern

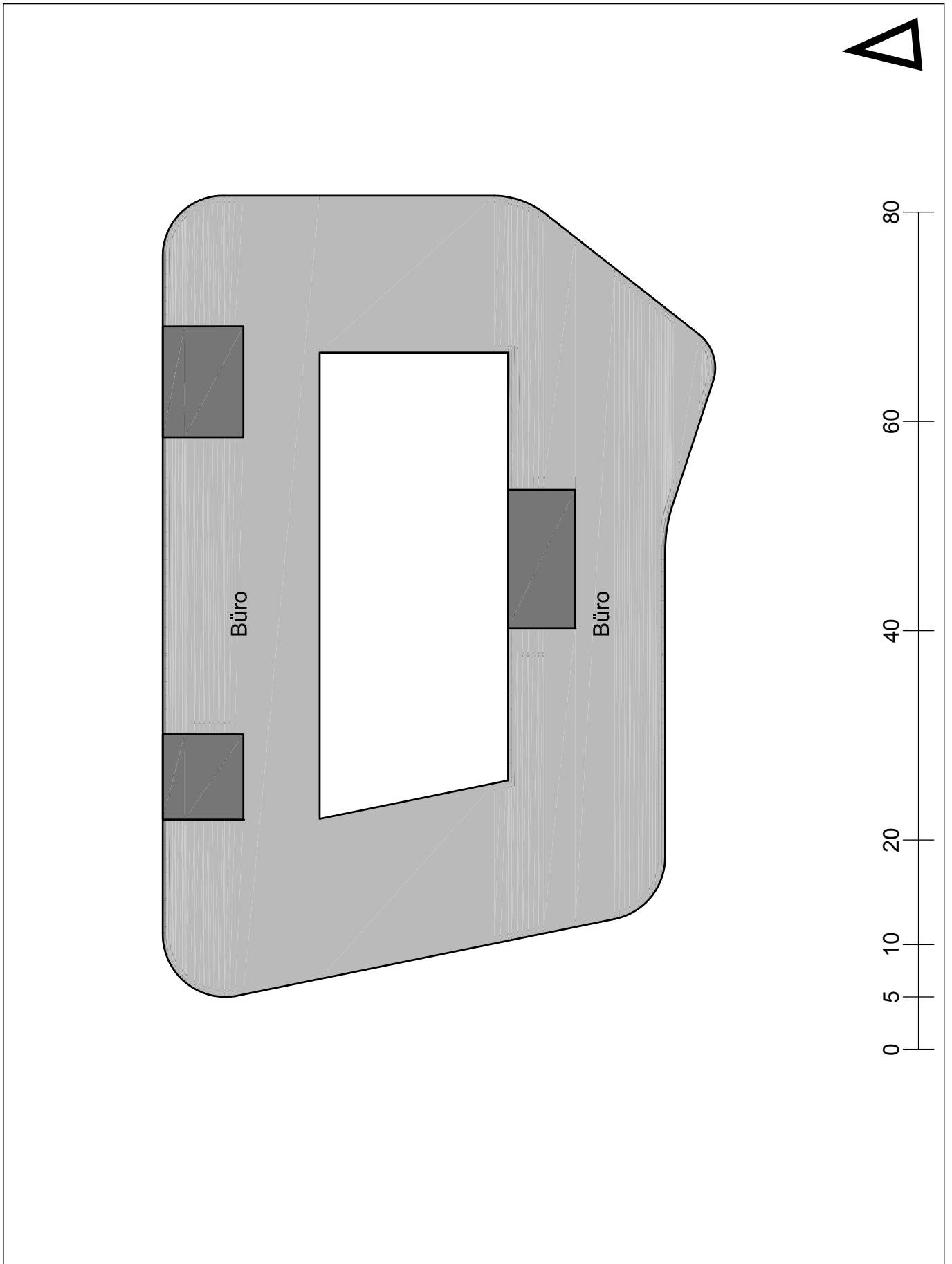


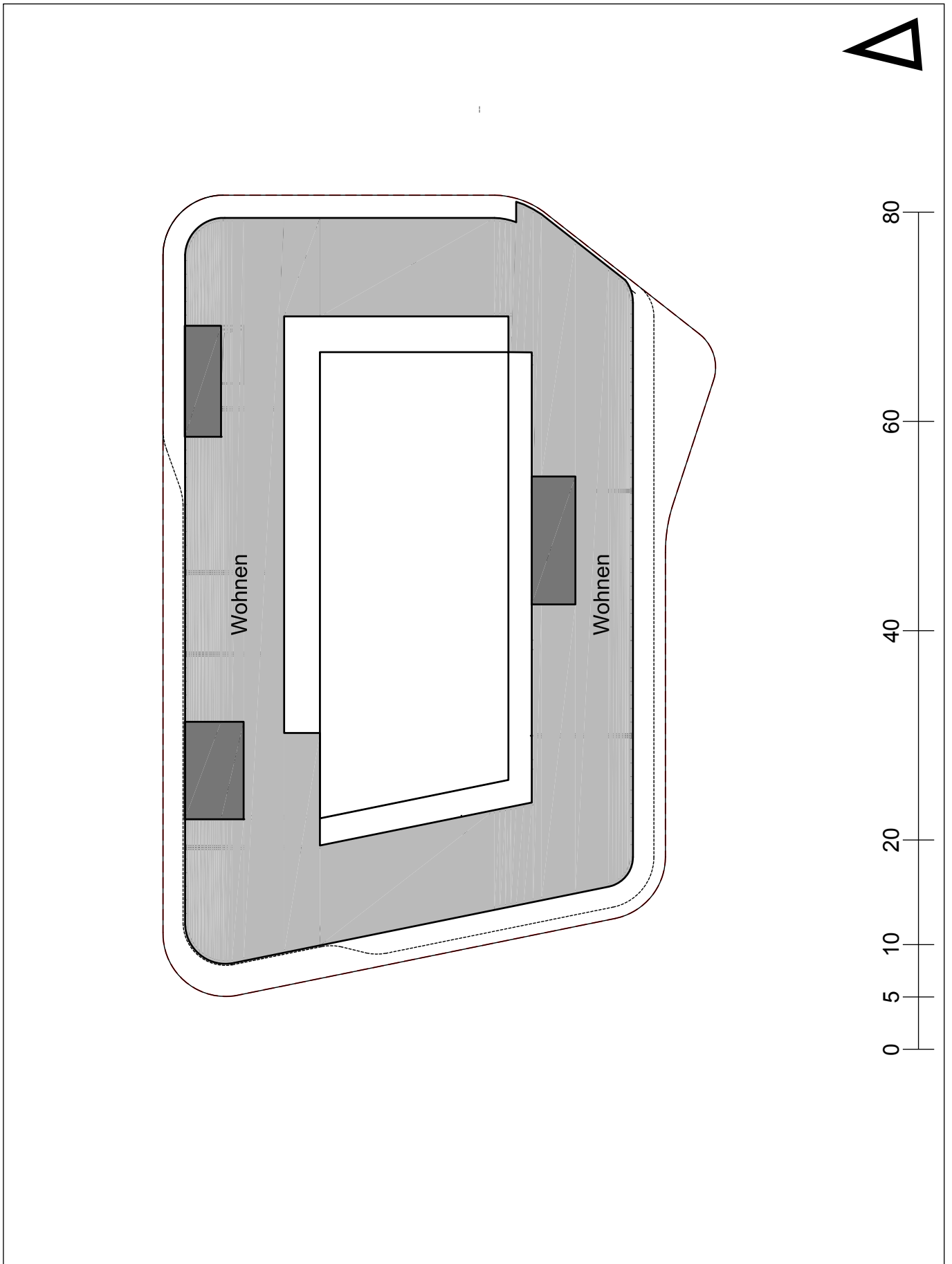
Perspektive Schützenstraße

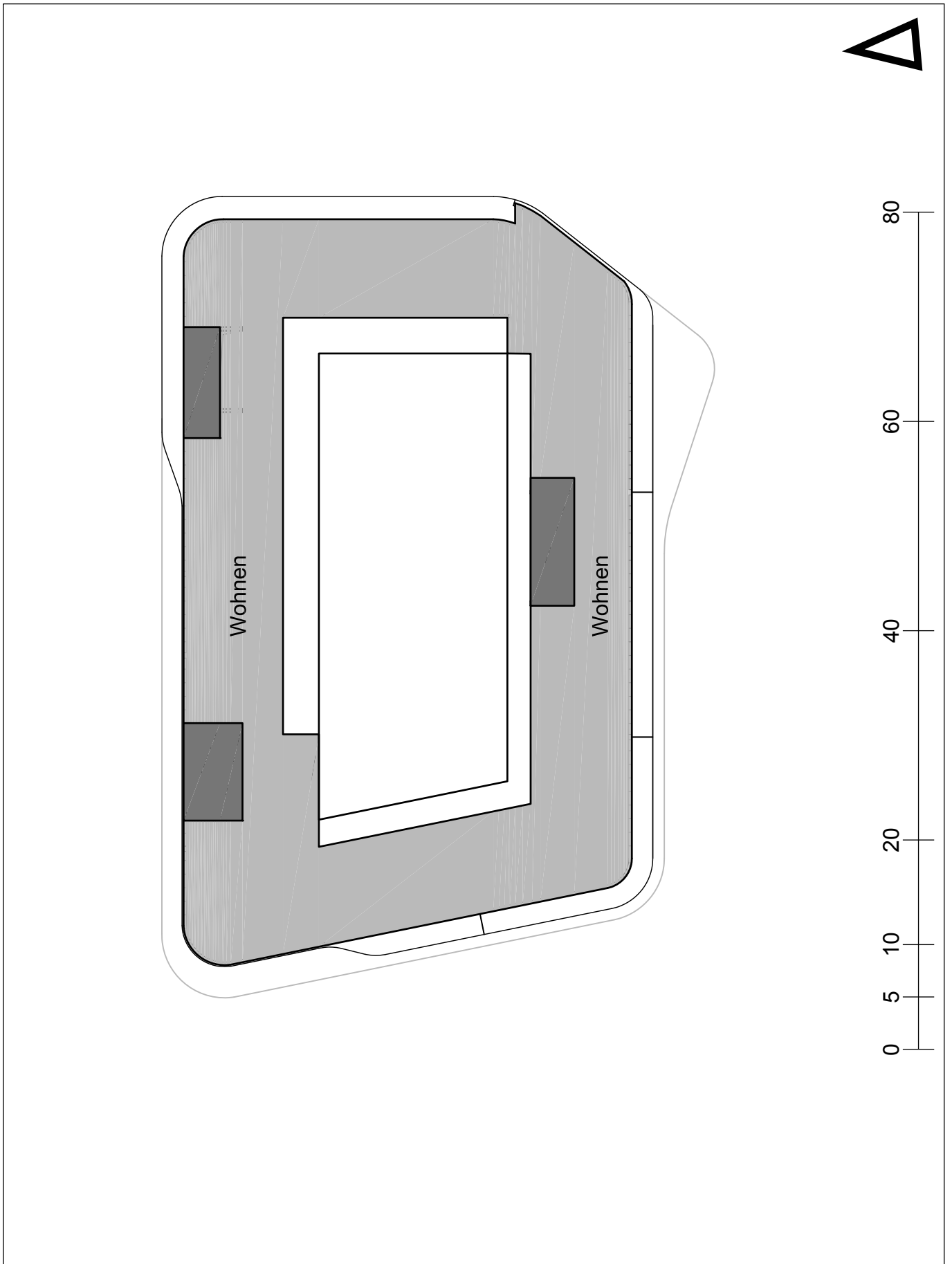


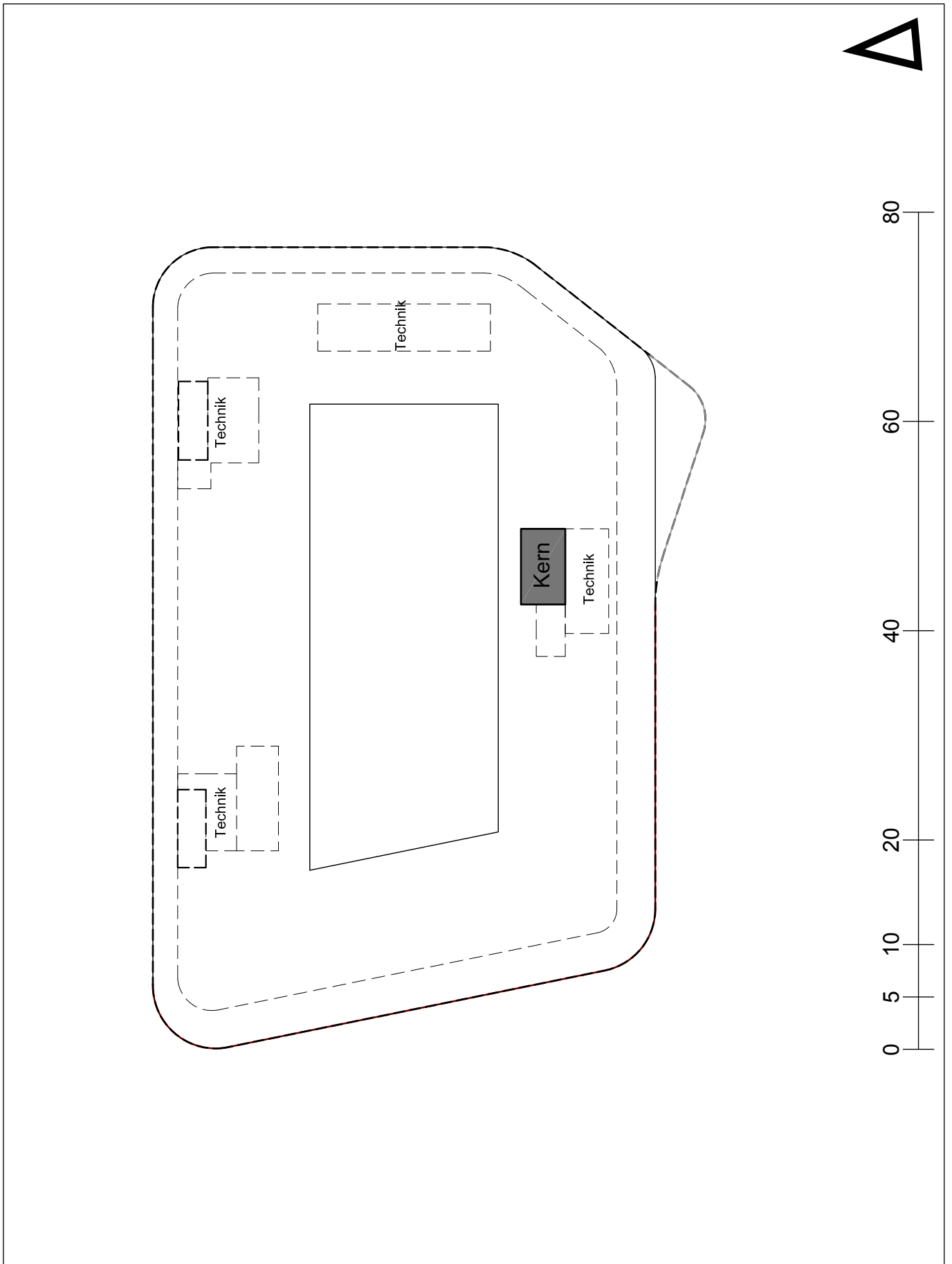


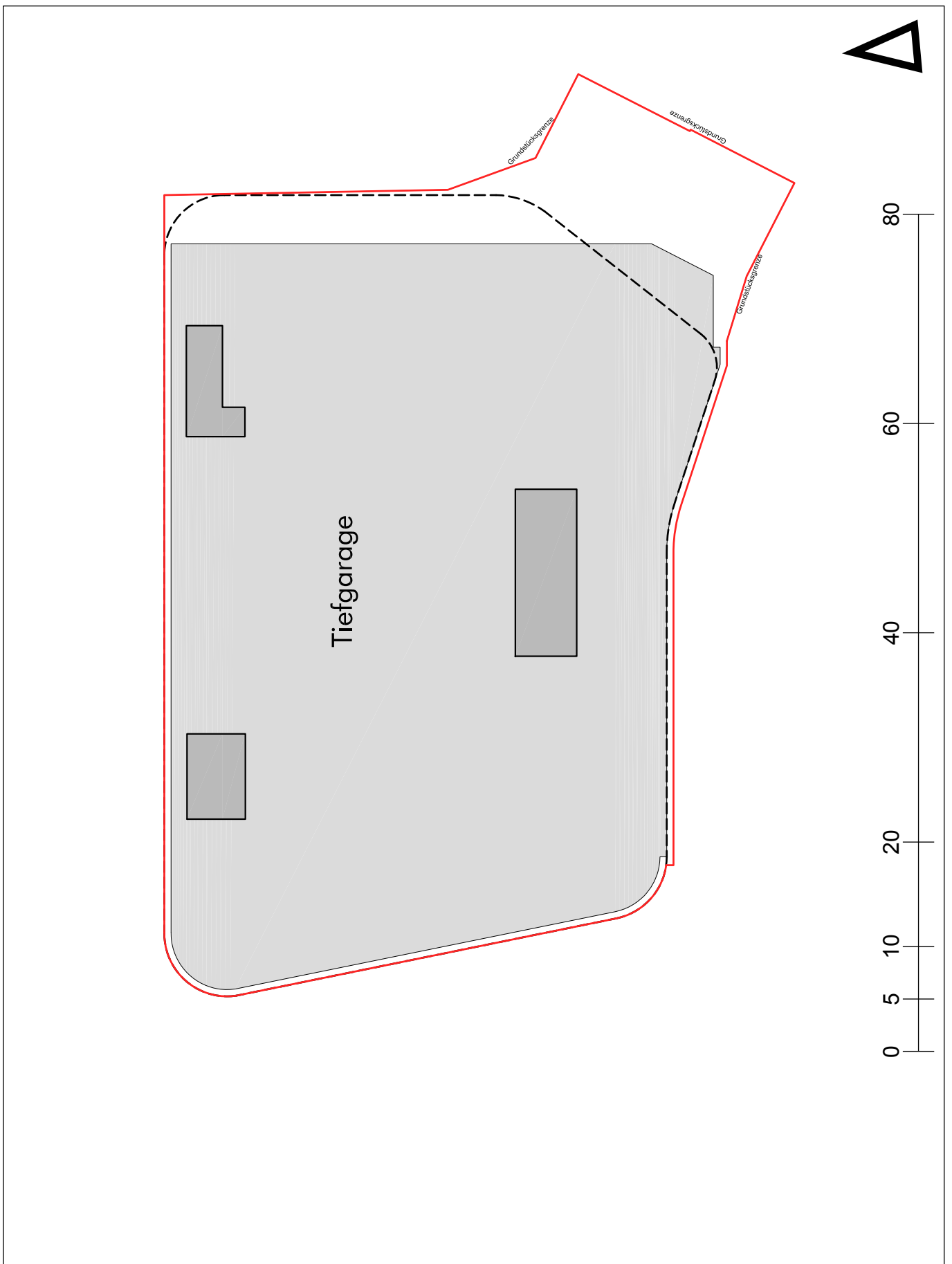




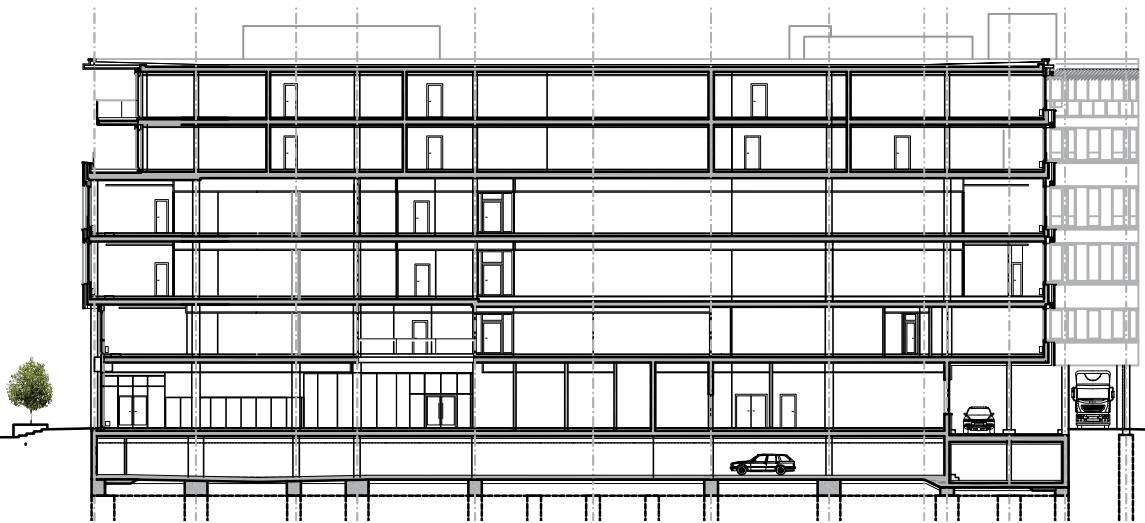




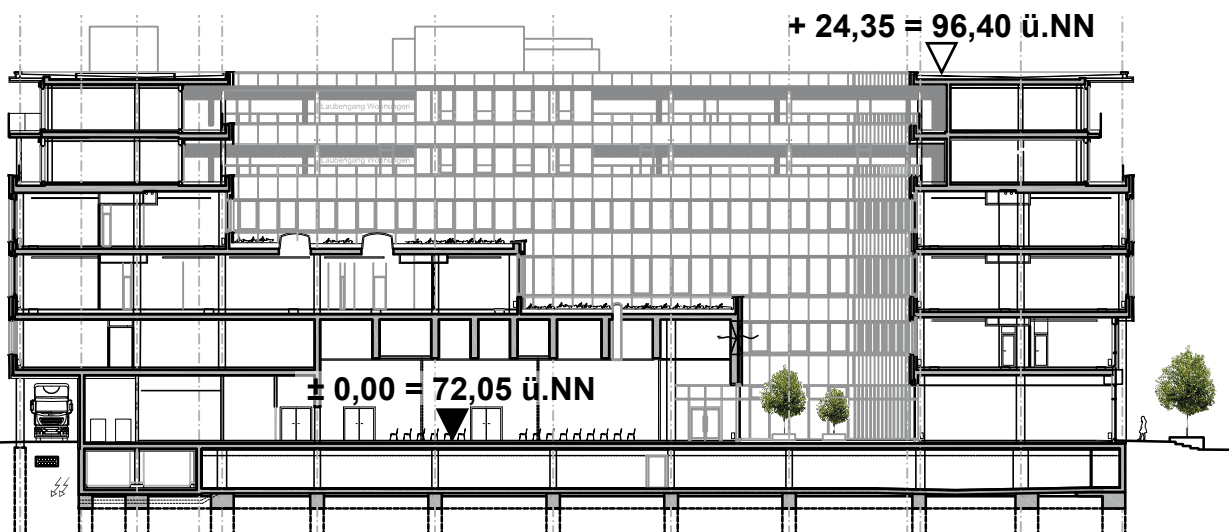




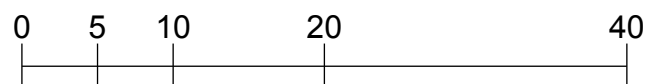
Aufbauten sind einzuhausen



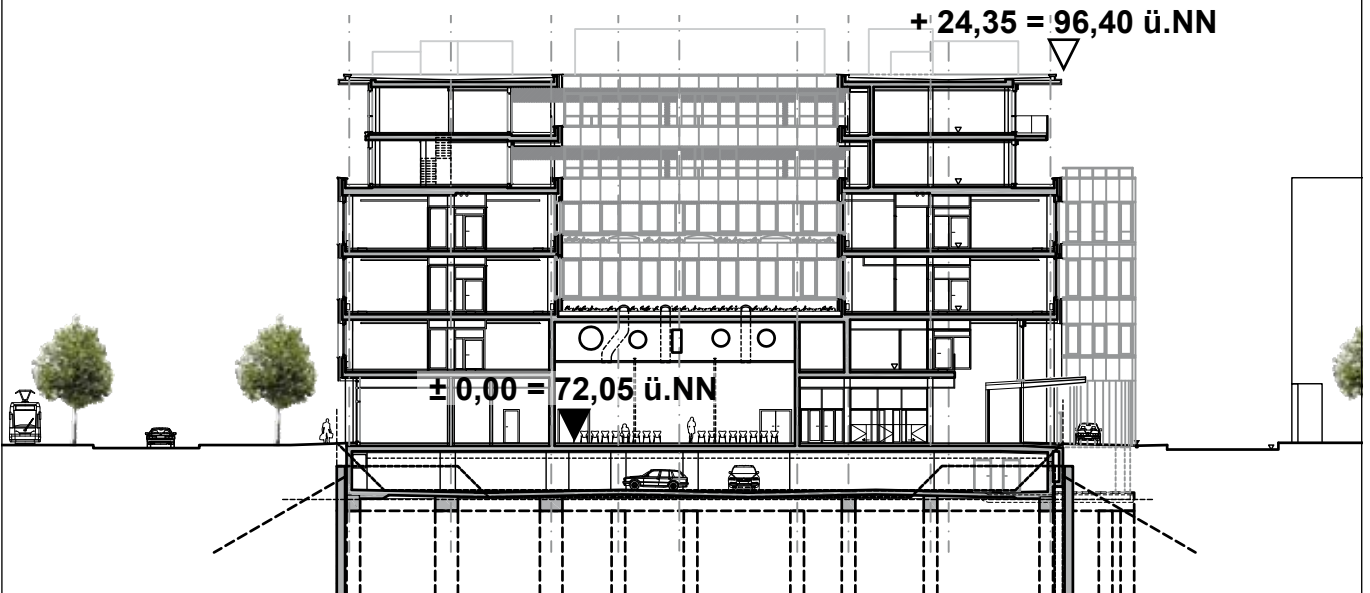
Schnitt längs



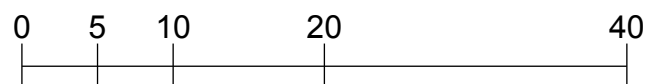
Schnitt längs



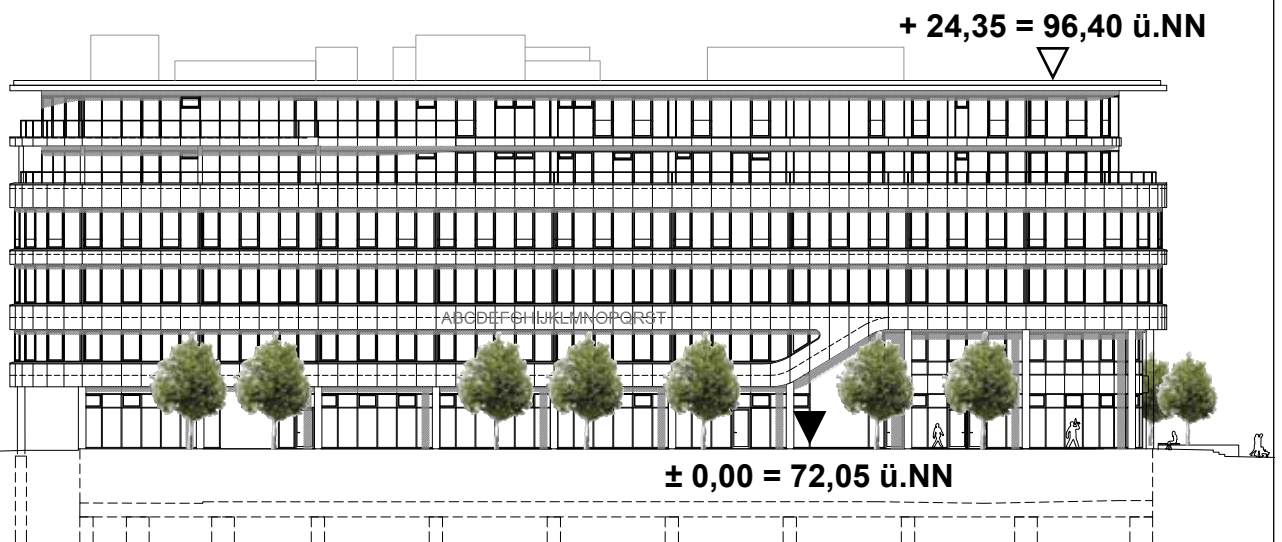
Aufbauten sind einzuhausen



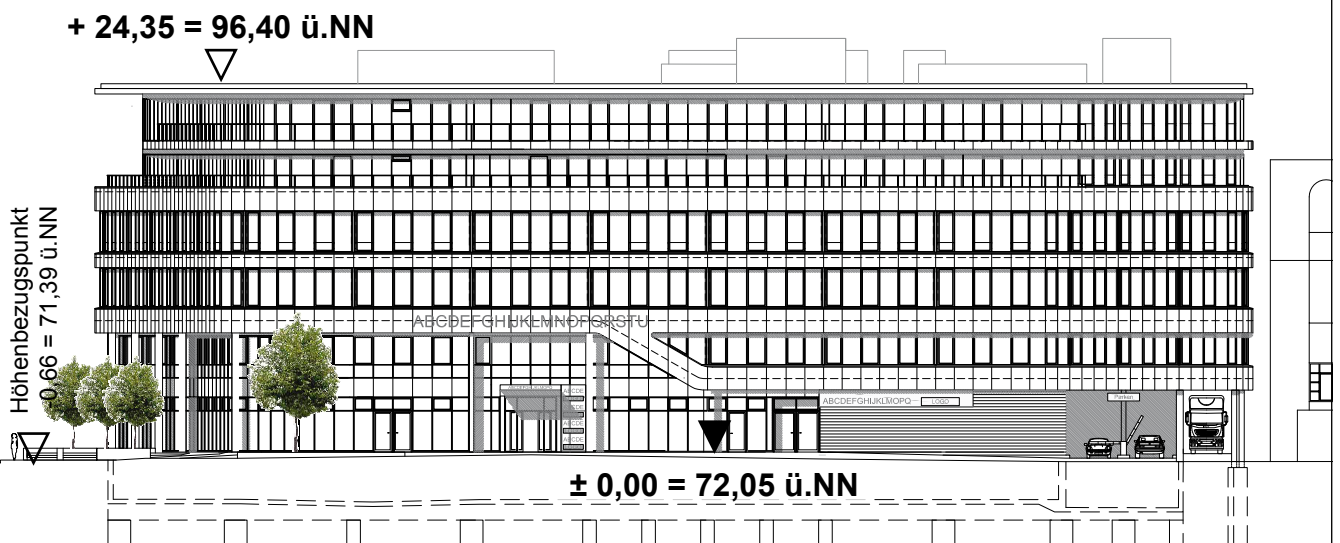
Schnitt quer



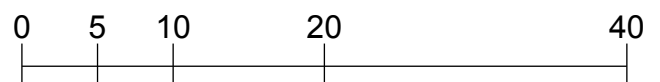
Aufbauten sind einzuhausen



Nordansicht - Ansicht Lange Straße

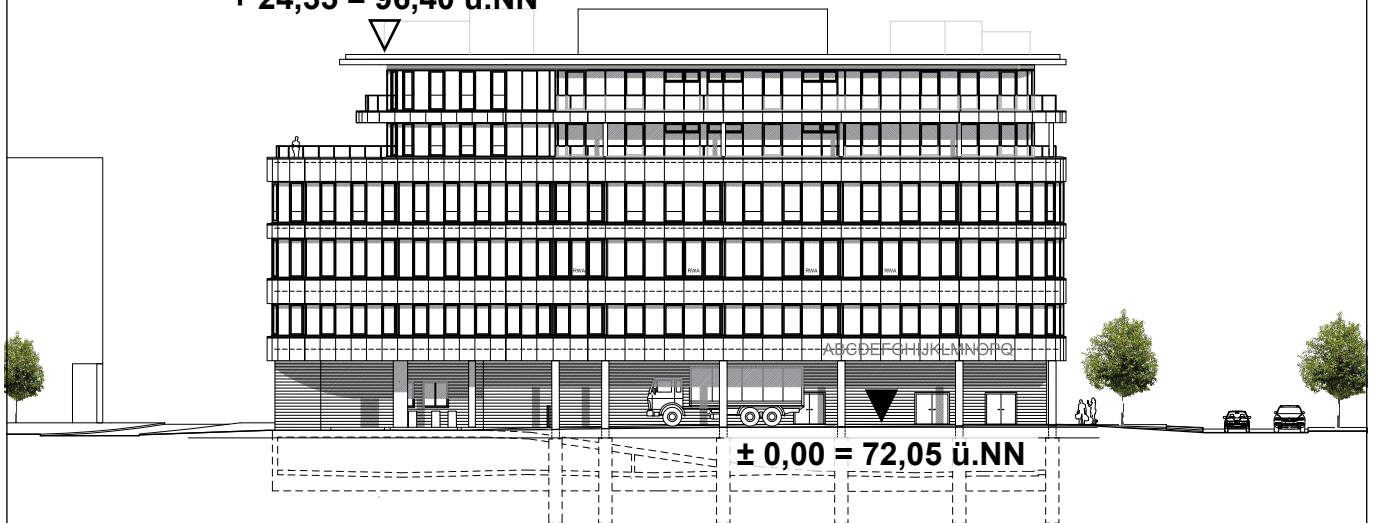


Südansicht - Ansicht Hintern Brüdern



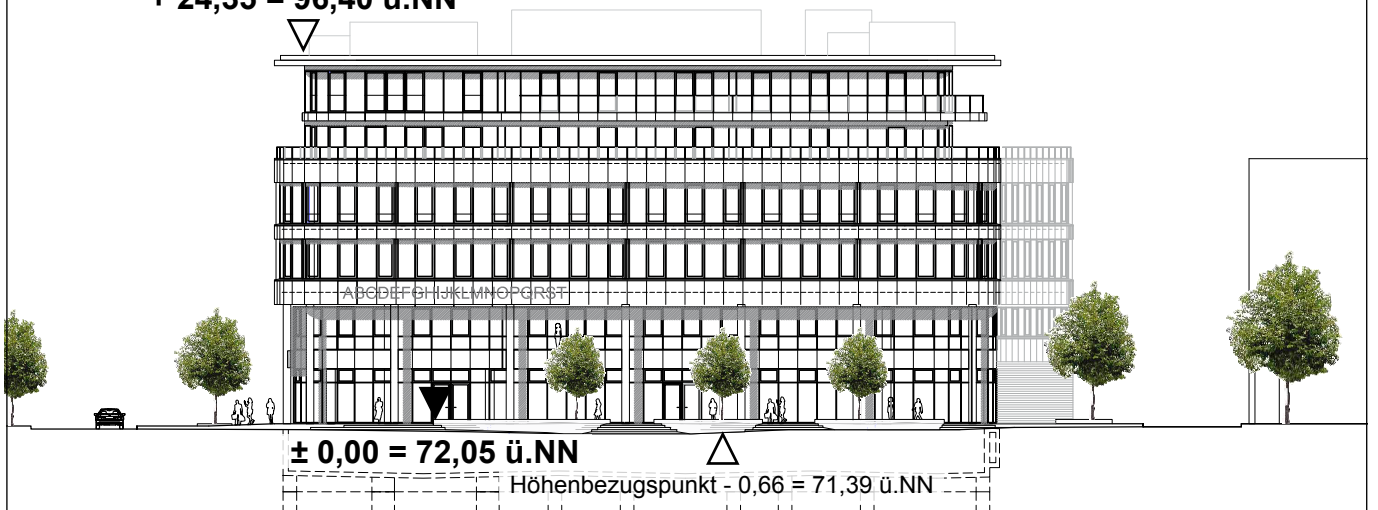
Aufbauten sind einzuhausen

+ 24,35 = 96,40 ü.NN

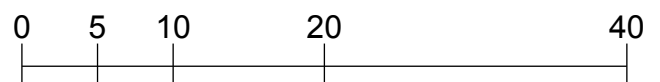


Ostansicht

+ 24,35 = 96,40 ü.NN



Westansicht - Ansicht Gördelinger Straße



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Büro- und Wohnhaus Lange Straße

IN 230

Vorhaben- und Erschließungsplan

Erläuterung zum Vorhaben

Nutzungskonzept

Auf dem Grundstück der ehemaligen öffentlichen Bücherei im Innenstadtbereich zwischen Gördelinger Straße, der Langen Straße und Hintern Brüdern soll ein neues sechsgeschossiges Büro- und Wohngebäude entstehen. Hierzu wurde das Gebäude der öffentlichen Bücherei zurückgebaut. Neben den ebenerdig zugänglichen Flächen für Veranstaltungs- und Büroflächen sind in den oberen Geschossen Büro- und Wohneinheiten geplant. Im Untergeschoss entstehen 87 Stellplätze.

Der Baukörper beinhaltet auf sechs oberirdischen Geschossen Flächen für eine Wohn- und Büronutzung. Er gliedert sich vertikal in verschiedene Nutzungsbereiche.

Im Erdgeschoss befindet sich an zentraler Stelle ein Veranstaltungsraum für hauptnutzeraffine Veranstaltungen wie bspw. Vortragsreihen, Lesungen oder Konferenzen bis zu 360 Personen. Umgeben ist er von Flächen für Dienstleistungen, Gewerbe oder Gastronomie, Hausmeisterdiensten, Nebenräumen und einem TV-Studio. Im östlichen Bereich liegt die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Untergeschoss, die von der Straße Hintern Brüdern angefahren wird.

Im ersten bis dritten Obergeschoss sind Büroräume geplant, die sich um einen in der Grundfläche geschossweise nach oben grösser werdenden Innenhof arrondieren. Technik- und Nebennutzflächen ergänzen diese Bereiche.

Im vierten und fünften Obergeschoss sind ein- und zweigeschossige Wohnungen geplant, die umlaufende Loggien im Aussenfassadenbereich des vierten Obergeschosses haben, so dass im vierten und fünften Obergeschoss ein Fassadenrücksprung entsteht.

Im Anschluss an die südöstlich an das Grundstück angrenzende bestehende Bebauung Hintern Brüdern 25 wird ein separater eingeschossiger Baukörper realisiert, der eine Müll- und Trafostation aufnimmt.

Materialität

Die Fassadenbekleidung wird aus vorgehängtem sandfarbenem Naturstein erfolgen. Die Verglasungen sind als Wärmeschutzverglasungen mit geplant, die Farbgebung der Fassadenprofile erfolgt nach Abstimmung mit dem Auftraggeber zu einem späteren Zeitpunkt. Die Dachaufbauten erhalten eine Verkleidung aus beschichteten Aluminiumblechen. Im Ost- und Südostbereich des Erdgeschosses erhält die Wand ein Wärmedämmverbundsystem.

Erschließung

Die Erschließung der Büroräume erfolgt südlich von der Straße Hintern Brüdern.

Der Zugang zur Gastronomieeinheit erfolgt fußläufig direkt im Nordwesten des Gebäudes vom Kreuzungsbereich Lange Straße / Gördelinger Straße.

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über zwei Treppenhäuser, die im Norden an der Langen Straße und im Süden Hintern Brüdern ihren jeweiligen Eingangsbereich haben. Auf der Geschossebene werden die einzelnen Wohneinheiten über einen am Innenhof liegenden Laubengang erschlossen.

Ein drittes Treppenhaus an der Nordfassade im nordöstlichen Bereich dient sowohl der internen Verknüpfung der Bürogoschosse als auch als brandschutzrechtlich notwendiges Treppenhaus für die Wohneinheiten.

Die notwendige Anlieferungszone ist im östlichen Bereich vorgesehen, dort rückt das Gebäude im Erdgeschoss entsprechend von der Fassadenkante der Obergeschosse zurück und bildet eine Unterfahrt aus. Die Zufahrten zu dieser Zone erfolgen nur über die Lange Straße, Abfahrten erfolgen zur Straße Hintern Brüdern.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage in der Innenstadt sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt südlich des Gebäudes an der Straße Hintern Brüdern, die nächsten Straßenbahn- und Bushaltestellen Radeklint und Alte Waage befinden sich jeweils an der Langen Straße in ca. 100 Meter westlicher und östlicher Entfernung.

Ruhender Verkehr

Im Untergoschosse befinden sich für Anwohner und Büronutzer 87 Stellplätze.