

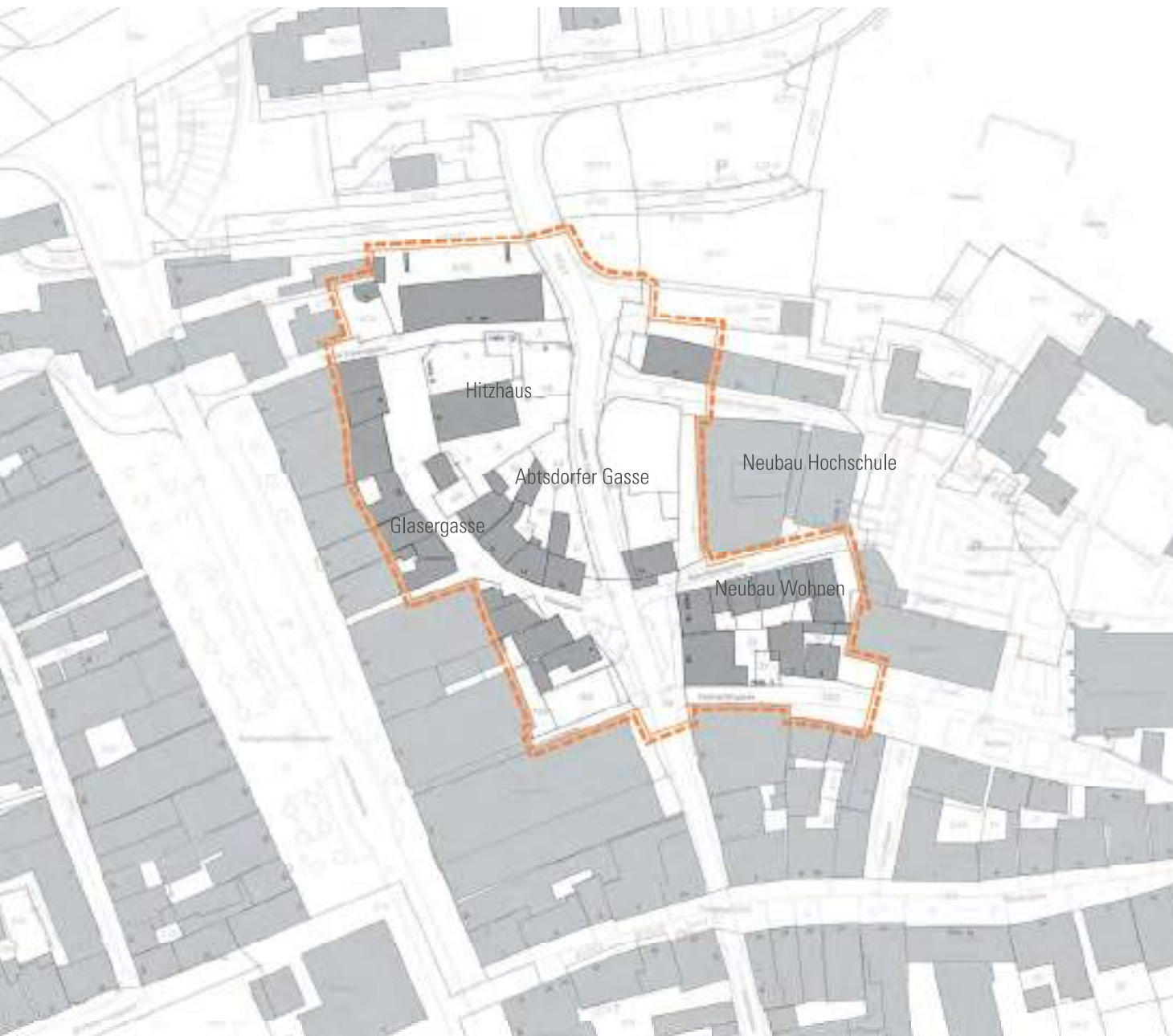
Stadt Neumarkt in der Oberpfalz

RAHMENPLANUNG ABTSDORFER GASSE / GLASERGASSE

Bericht



RAHMENBEDINGUNGEN



Ausgangslage

- Das Gebiet bedarf einer allgemeinen Aufwertung und Neuordnung. Brachen, diffuse Räume und gestalterische Defizite prägen das Bild.
- Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) gehört der Bereich zum Schwerpunktgebiet „Historischer Stadtkern“ - wichtige Maßnahmen sind hierbei definiert.
- Mit der Neuentwicklung im Osten (Neubau Hochschule mit zusätzlichem Wohnraum) eröffnet sich eine Chance zur grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung.

Aufgabenstellung und Zielsetzung

- Definition wesentlicher Entwicklungsziele zur städtebaulichen Neuordnung. Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven auf Grundlage vorhandener Planungen und Projekte.
- Erarbeitung alternativer Entwicklungsvarianten. Abschnittsweise Realisierung ermöglichen.
- Einbindung des Hitzhauses. Aufwertung und Gliederung des Freiraums.

- 11 Gebäude Plangebiet mit Hsnr.
- 11 Gebäude Umgebung mit Hsnr.
- 55 Flurstücke mit FlurNr.
- Topographische Elemente
- Betrachtungsraum





- Lage in mischgenutzter Altstadt zwischen Einkaufsschwerpunkt an der Marktstraße im Westen und Residenzplatz im Osten.
- Nach Norden über Mühlstraße direkter Anschluss an die innerörtliche Hupterschließungsstraße sowie an den Stadtpark und das Einkaufszentrum Neuer Markt.

Rahmenbedingungen

Vorhandene Planungen

Plan Idealtypische Höhenentwicklung, 1996



- Bereich zwischen Abtsdorfer Gasse und Glasergasse:
I+D / II (gelb)
- Bereich zwischen Abtsdorfer Gasse und Obere Kaserngasse:
II+D / III (orange)
-> TH 6 bis 6,50 m
FH 9 bis 12,50 m

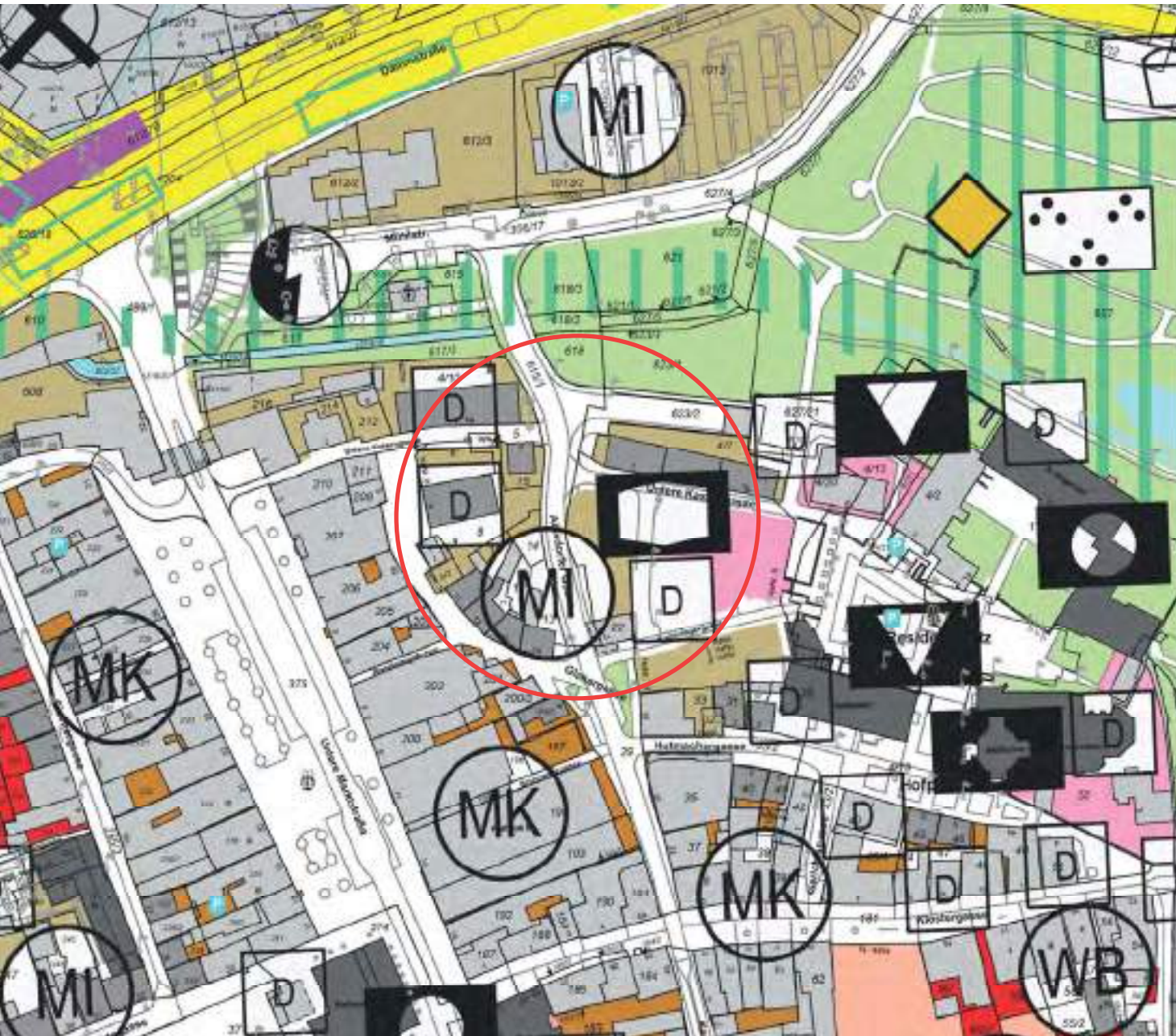


Ausschnitt Höhenzonierungsplan von Dömges+Partner von 1996, Quelle: Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz

Rahmenplanung **Abtsdorfer Gasse / Glasergasse Neumarkt**

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Rahmenbedingungen



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz

Rahmenplanung **Abtsdorfer Gasse / Glaserstraße Neumarkt**

Vorhandene Planungen

Auszug Flächennutzungsplan (FNP)

- Denkmalgeschützte Gebäude im Gebiet, u.a. historisches Hitzhaus
- Bereiche beidseitig Abtsdorfer Gasse jeweils Mischflächen
- Bereich Neubebauung Hochschule: Flächen für Gemeinbedarf.

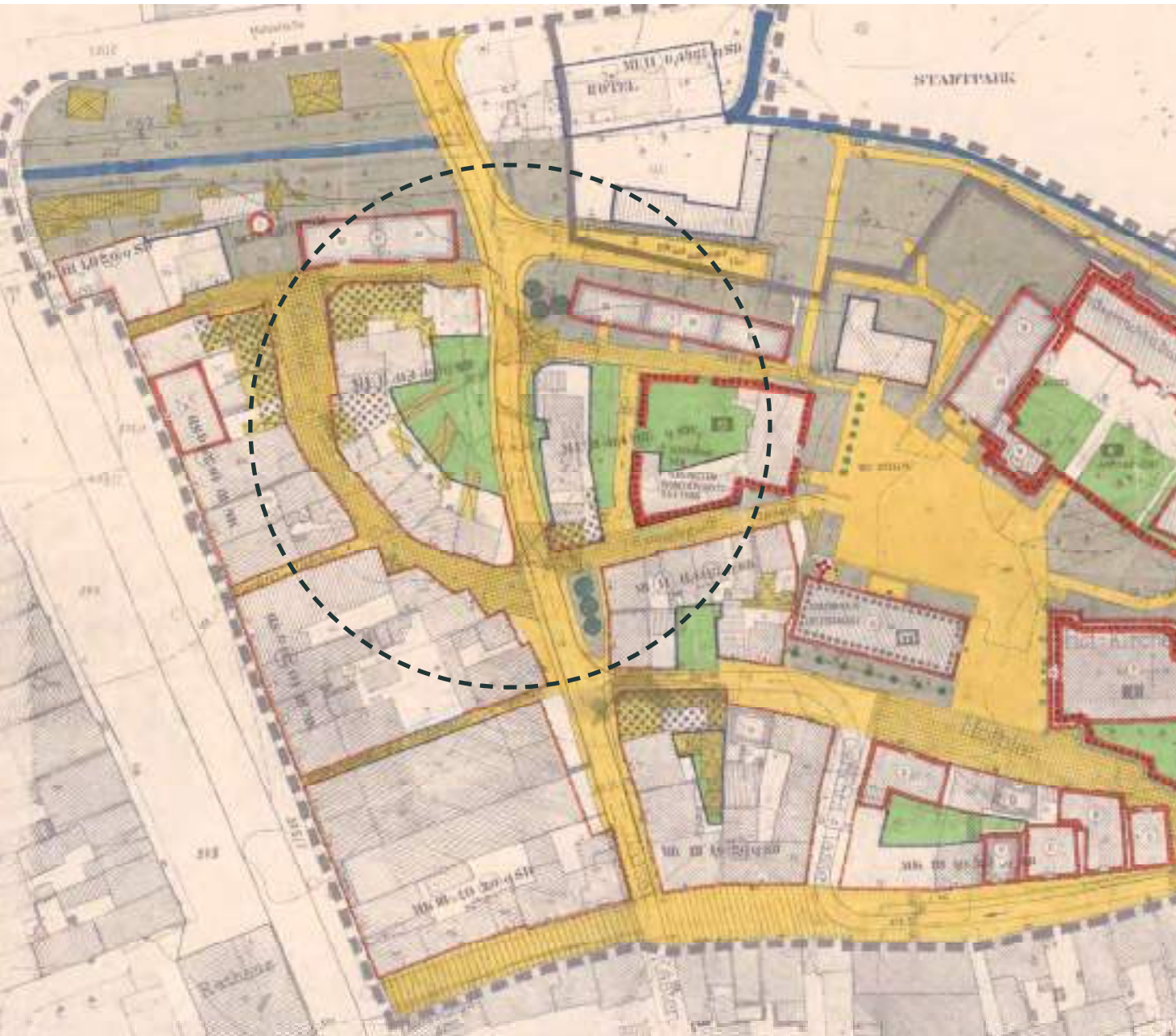


Rahmenbedingungen

Bebauungsplan (BPlan) „Sanierungsgebiet I - Schlossviertel“, 1983

Vorhandene Planungen

- Baulinien entlang Glasergasse und Unterer Kaserngasse, Abtsdorfer Gasse im Norden und Süden sowie an Ecke Abtsdorfer Gasse / Kaminfegergasse im Südosten.
 - Geschlossene Bauweise.
 - II-Geschossigkeit zwingend.
 - Satteldach.
 - Mischgebiet
-
- GRZ 0,4
 - GFZ 0,8



Ausschnitt Bebauungsplan Schlossviertel, Quelle: Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz

Rahmenplanung **Abtsdorfer Gasse / Glasergasse Neumarkt**



Rahmenbedingungen

Vorhandene Planungen

Bebauungsplan (BPlan) „155 - Fachhochschule“, 2019



- Baulinien an Ecke Abtsdorfer Gasse / Kaminfelegasse im Südosten sowie Baulinien an Obere Kaserngasse.
- Geschlossene Bauweise im zentralen Bereich für den Hochschulneubau. Offene Bauweise an Abtsdorfer Gasse.
- Festgelegte max. Trauf- und Firsthöhen (Orientierung an Höhenzonierungsplan).
- Satteldach.
- Kerngebiet im Westen, Sondergebiet Hochschule im Osten.
- GFZ 0,8 bzw. 1,0

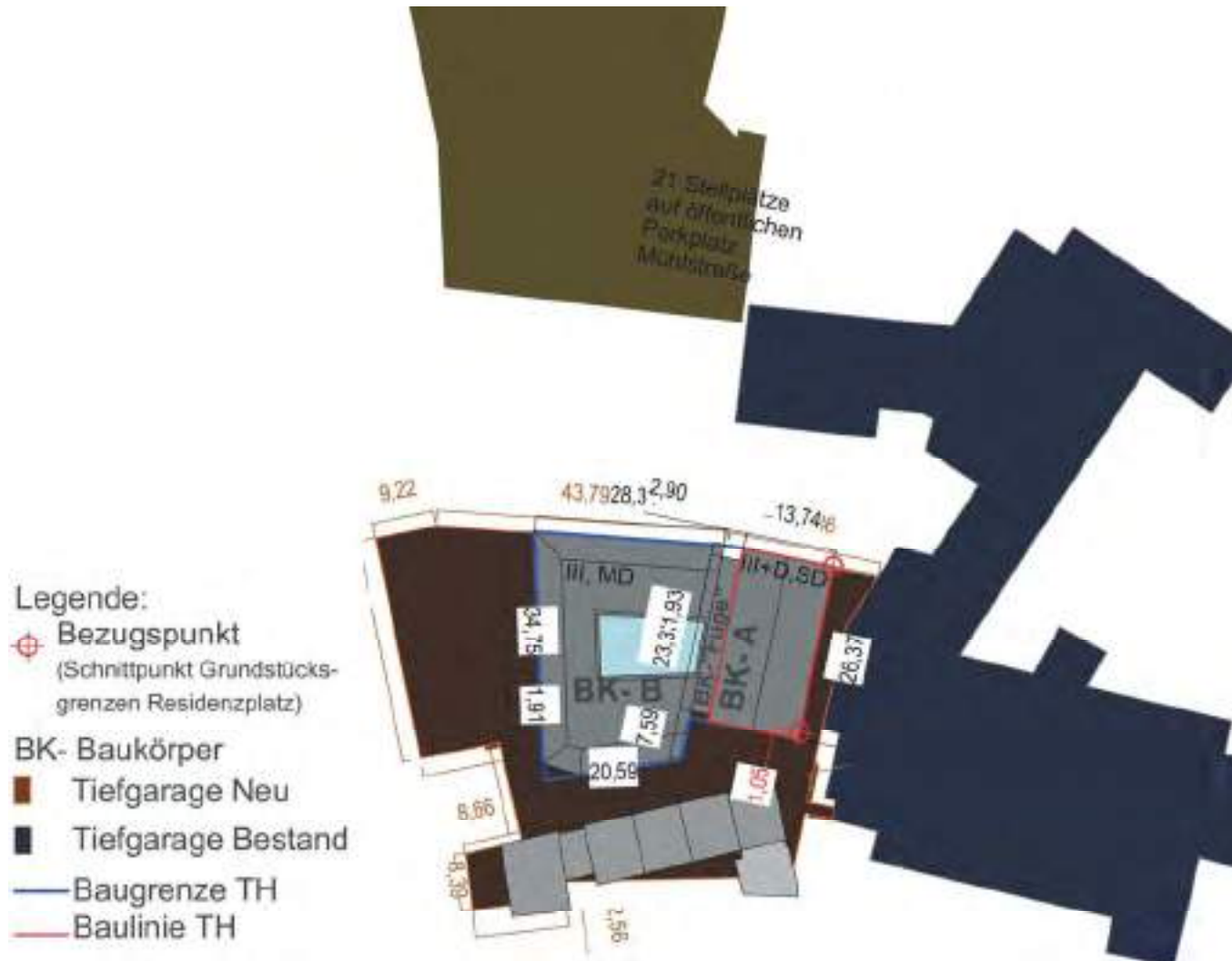


Ausschnitt Bebauungsplan Schlossviertel, Quelle: Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz

Rahmenplanung **Abtsdorfer Gasse / Glasergasse Neumarkt**

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

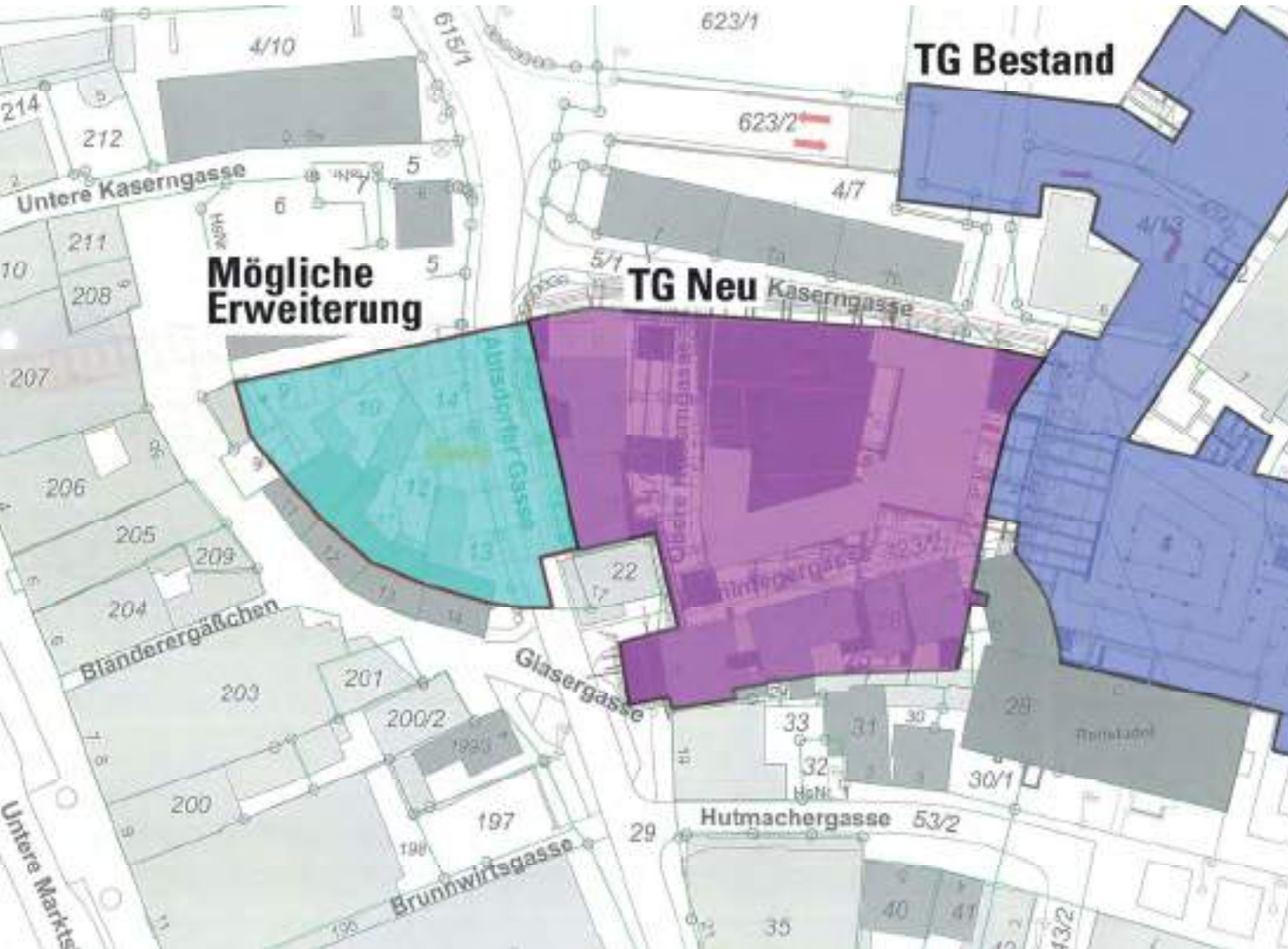
- Neubau Hochschulgebäude auf zentraler Fläche u.a. mit Hörsaal, Seminarräumen und Interaktionsräumen.
- Erweiterung bestehender Tiefgarage nach Westen bis Abtsdorfer Gasse.
- Südlich entlang Kaminfelegasse: Neubau student. Wohnen.



Rahmenbedingungen

Vorhandene Planungen

Übersicht Tiefgaragenplanung bzw. - Überlegungen



- Neubau Hochschulgebäude auf zentraler Fläche u.a. mit Hörsaal, Seminarräumen und Interaktionsräumen.
- Erweiterung bestehender Tiefgarage nach Westen bis Abtsdorfer Gasse.
- Südlich entlang Kaminfegergasse: Neubau student. Wohnen.

Planungen bzw. Überlegungen zur Erweiterung der best. Tiefgarage durch Tiefbauamt, Quelle: Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz

Rahmenplanung **Abtsdorfer Gasse / Glasergasse Neumarkt**



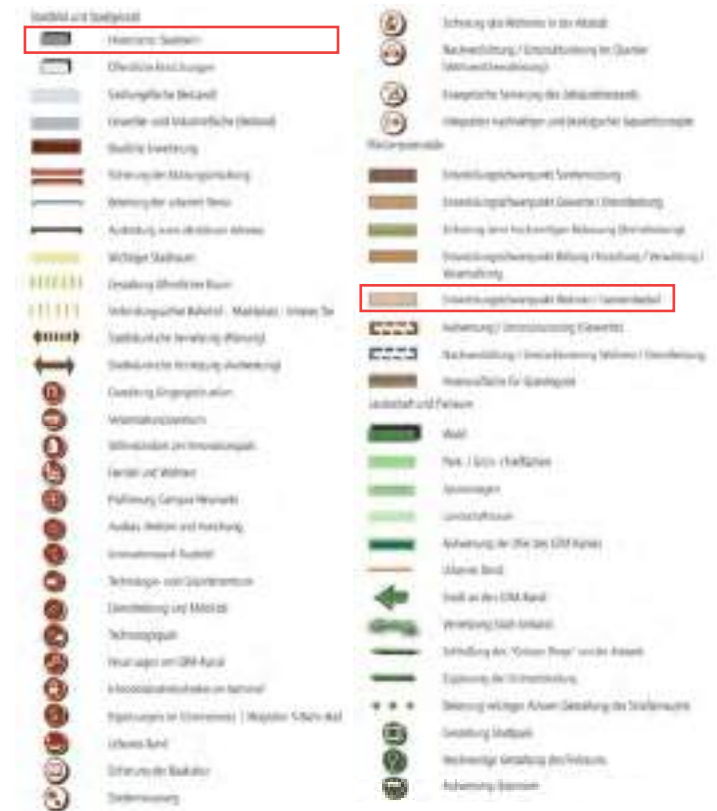
o.M.

Rahmenbedingungen

ISEK 2017

Ziele und Projekte

- Ziele u.a. für den Bereich: Sicherung und Bewahrung des baukulturellen Erbes, Qualifizierung des Gebäudebestands (u.a. energetische Sanierung), Förderung der Wohnentwicklung, Stärkung als Kulturschwerpunkt sowie Bereich entwickeln im Sinne eines wirtschaftsrelevanten Ortes der Kreativwirtschaft.



Ausschnitt Höhenzonierungsplan von Dömges+Partner von 1996, Quelle: Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz

Rahmenplanung **Abtsdorfer Gasse / Glasergasse Neumarkt**

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

DIE TRANSFORMATION DES BLOCKS

- Denkmäler im Gebiet vorhanden, u.a. das historische Hitzhaus (leerstehend, Brache).





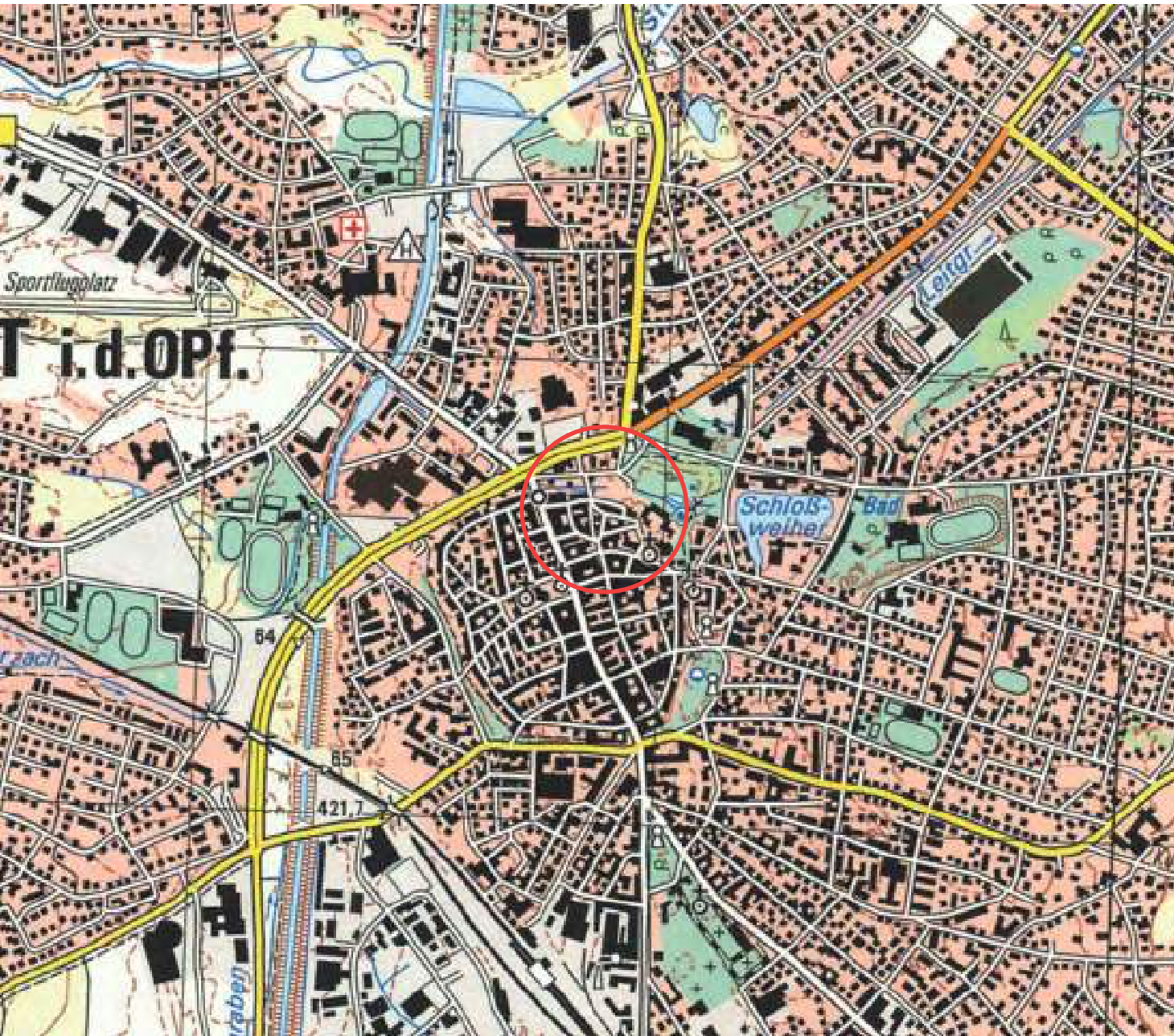
- Uraufnahme von 1830 zeigt die Lage des Bereichs in einer geschlossenen und kompakten Stadtstruktur.
- Dichte Bebauung zwischen Kaserngasse und Glasergasse.
- Stadtmauer / Hofmühle mit Wasserfläche im Norden als Begrenzung.
- An Hitzhaus mit Erweiterungsbau sowie südlich des Blocks leichte Aufweitungen der Glasergasse. Trittsteine zwischen Marktstraße und Hofplatz (heute:Residenzplatz).



- Karte aus den 1950er Jahren zeigt die beginnende Auflösung der kompakten Stadtstruktur nach außen. Stadterweiterungen vorwiegend nach Osten, Süden und Norden.
- Blockstruktur soweit bis dahin erhalten geblieben.

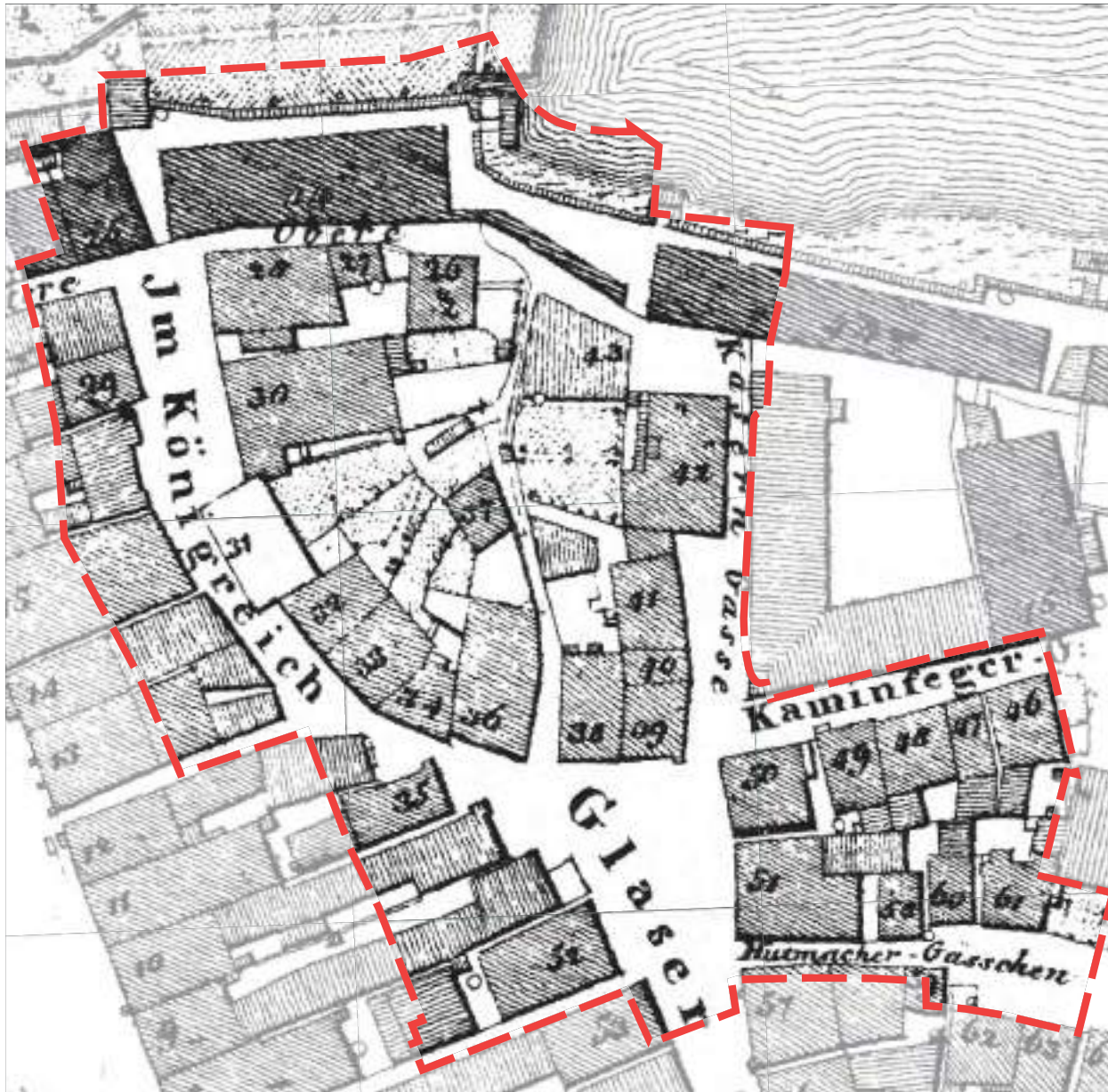


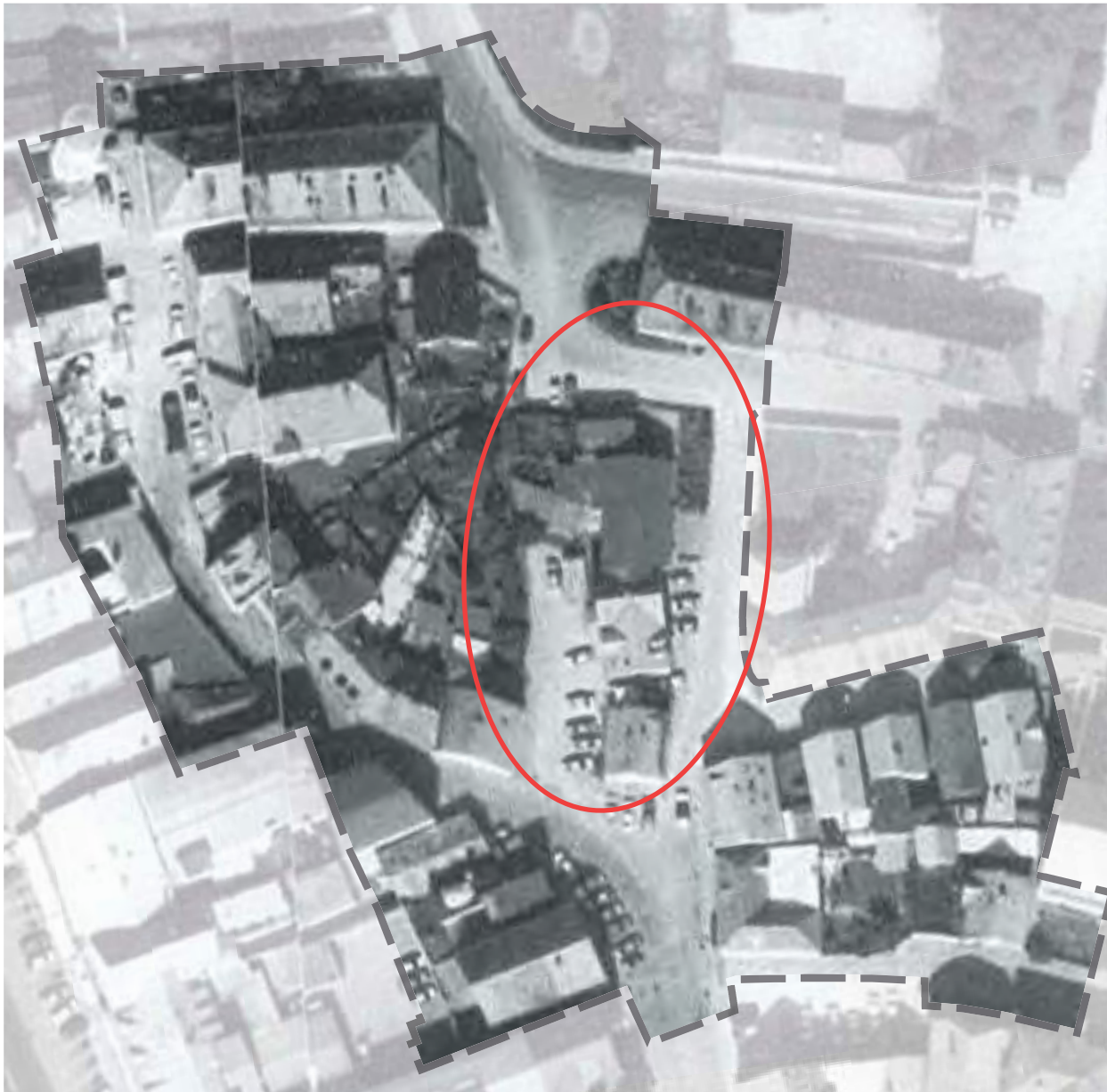
- Karte aus den 1980er Jahren zeigt die Fortführung des Trends des Stadtwachstums.



- Karte von 2008 zeigt nun die Überformung des Blocks durch den Anschluss an den übergeordneten Erschließungsring im Norden.

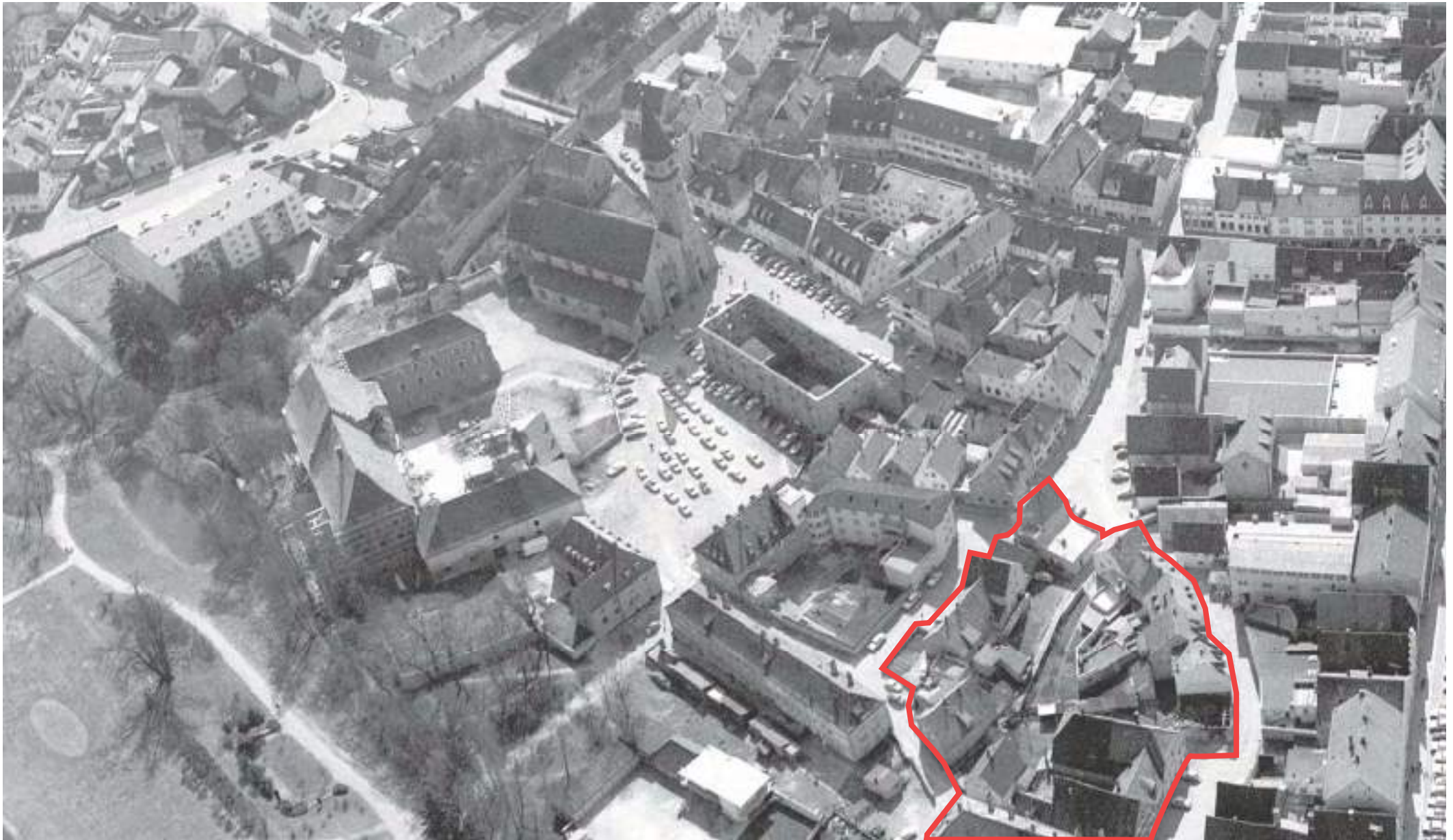
- Uraufnahme





- Luftbild 50er Jahre zeigt die ersten Baulücken und Überformungen des Blocks mit der ausgebauten Straßenverbindung entlang der Oberen Kasernengasse.

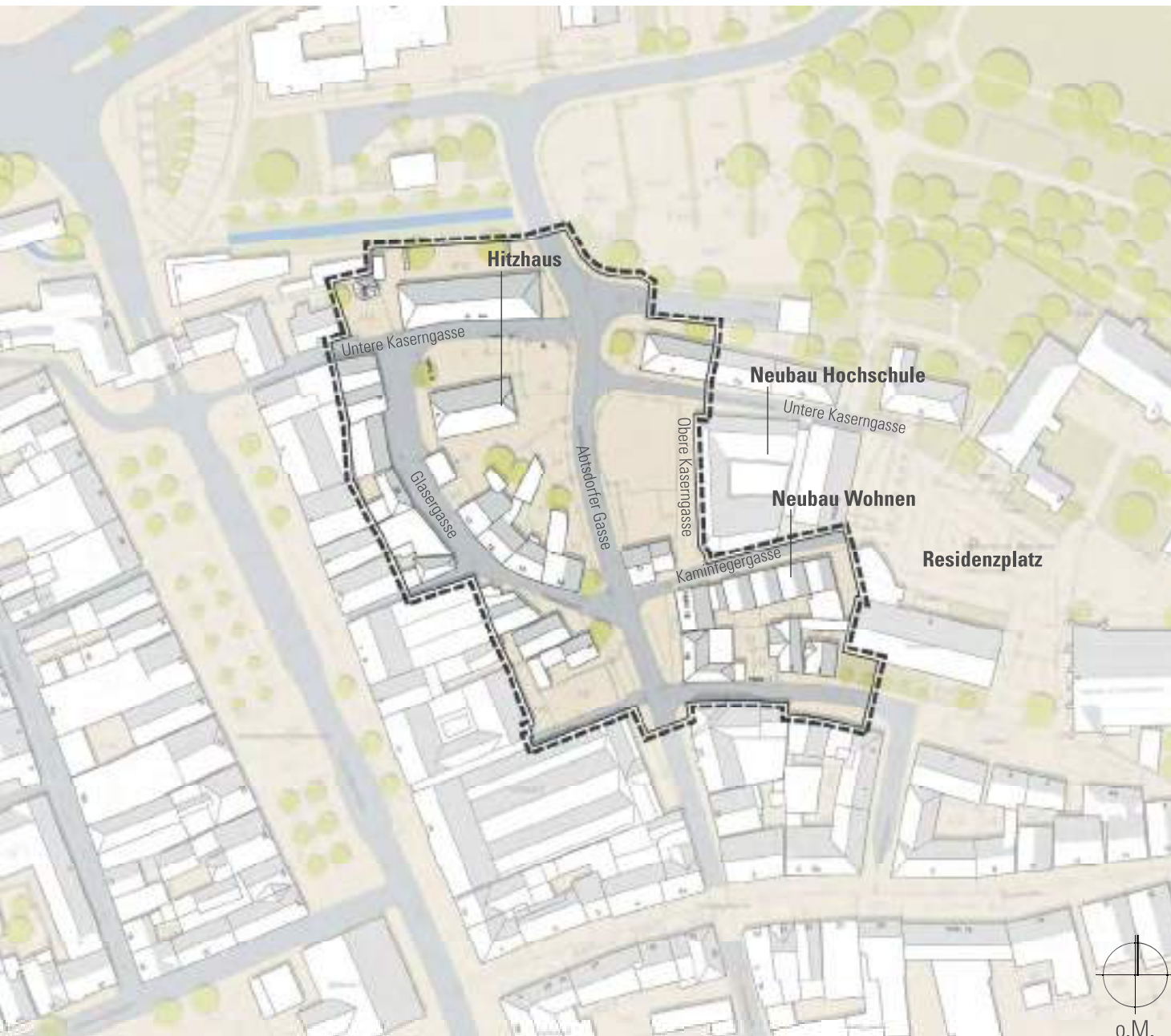






PRÄGUNGEN DES AREALS DAS LEITBILD

Prägungen des Areals



Räumlicher Bestand

- Gebiet vorwiegend geprägt durch II+D, Satteldach einer traufständigen geschlossenen Bauweise entlang der Glasergasse im zentralen Blockbereich.
- Denkmalgeschütztes Hitzhaus im Norden prägt momentan als leerstehende Brache das Bild.
- Auf westlicher Seite der Glasergasse prägen die Rückseiten der Marktstraßenbebauung das Bild.
- Abtsdorfer Gasse erfährt momentan keine bauliche Rahmung. An der Ecke Kaminfelegasse / Abtsdorfer Gasse Bestandsbebauung mit Arkadengängen.
- Neuentwicklungen an Kaminfelegasse und östl. Obere Kaserngasse durch Neubauten der Hochschule.




- Gebäude mit Hsnr.
- Bäume / Gehölzgruppen
- Fahrbahn Asphalt
- Parzellen privat / Gehwege
- Flurstücke mit FlurNr.
- Topographische Elemente
- Betrachtungsraum

Prägungen des Areals

Eigentumsstruktur

- Öffentlicher Raum und die meisten Parzellen im zentralen Bereich im Eigentum der Stadt.
- Zu beachten: Private Parzellen an Ecke Kaminfelegasse / Abtsdorfer Gasse sowie in der Glasergasse.



-  Eigentum Privat
-  Eigentum Stadt
-  Betrachtungsraum

Prägungen des Areals

Bewertung - Die Stärken





räumlich/ gestalterisch

-  historischer Marktplatz
-  grüner Alstadtring/ Stadtgarten
-  innerstädtisches Gewässer / Leitgraben
-  öffentlicher Raum mit Natursteinpflaster
-  private Freiflächen
-  prägender Baumbestand
-  Baudenkmal
-  Neubau
-  prägnante Sichtbeziehung

funktional

-  zentraler Einzelhandel
-  öffentliche Einrichtungen
-  innerörtliche Fußwegeverknüpfungen
-  öffentliche Stellplätze
-  Tiefgarage Bestand/ Planung/
optionale Erweiterung
-  E-Ladestation

-  Gebäude
 Betrachtungsraum

Prägungen des Areals

Bewertung - Die Stärken



benachbarte Marktstraße mit zentralem Einzelhandel



zentraler Einzelhandel am Marktplatz



Residenzplatz mit Amtsgericht



Natursteinpflaster im öffentlichen Raum



benachbarte öffentliche Einrichtungen (Reitstadel)



prägender Baumbestand Glasergasse-Abtsdorfer Gasse



Baudenkmäler (Hitzhaus, Glasergasse 9)



neue Identität durch den Neubau der Hochschule



prägnante Sichtbeziehung (Blick auf die Hofkirche)



kurze Fußwegeverbindungen zur Marktstraße



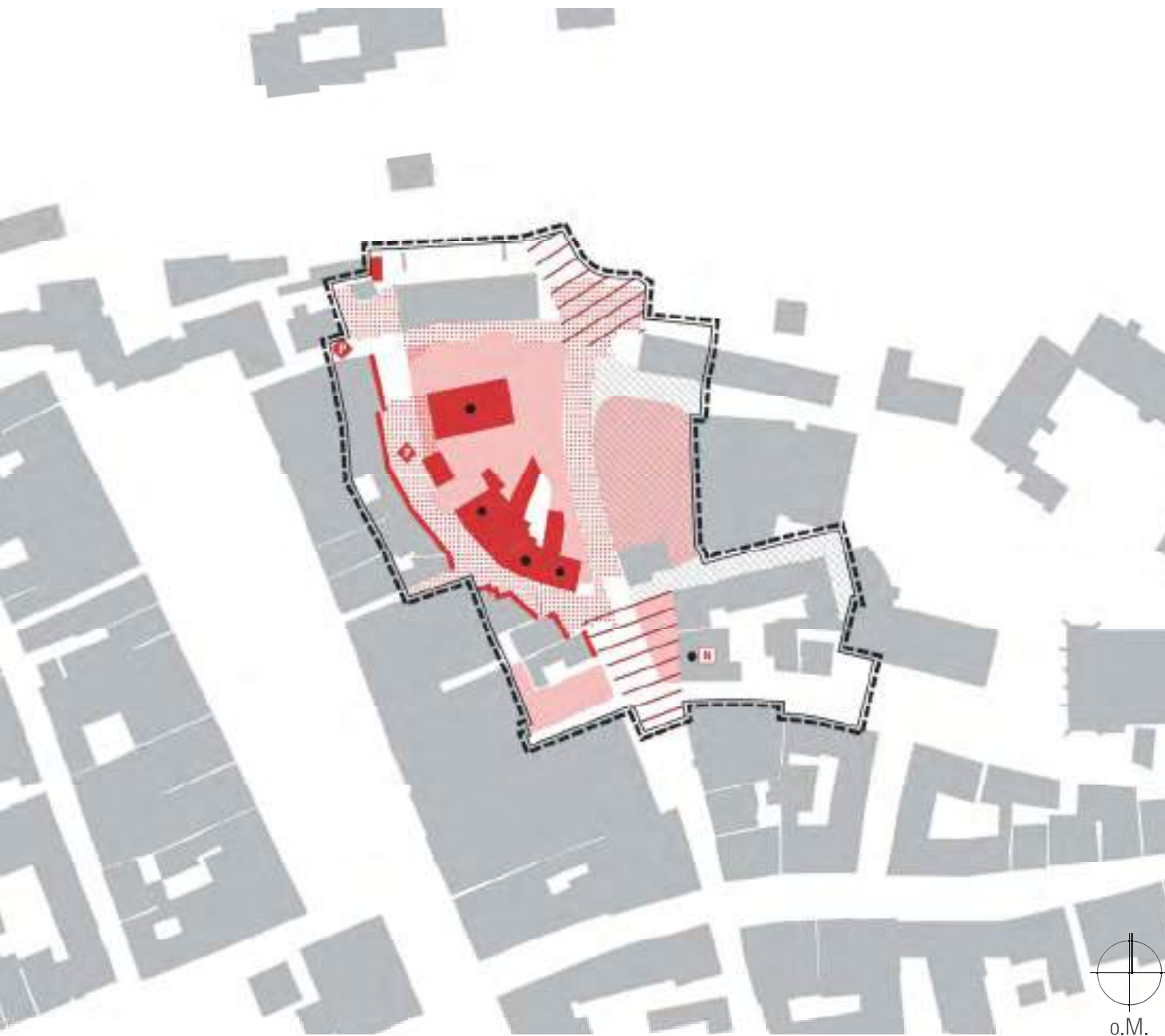
Stellplatzangebote (Tiefgarage Residenzplatz)



grüner Altstadttring (Stadtgarten) mit innerstädtischem Gewässer

Prägungen des Areals

Bewertung - Die Schwächen



räumlich/ gestalterisch

- Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
- Gestaltungsdefizit/ Erhaltungsmängel
- diffuse Eingangssituation

funktional

- untergenutzte Flächen/ Brachen
- schlechter Gebäudezustand
- öffentliche Räume im Stadtbau
- Leerstand
- hoher Parkdruck
- Nutzungskonflikt

- Gebäude
- Betrachtungsraum

Prägungen des Areals



hoher Parkdruck (Glasergasse)



öffentliche Räume im Stadtumbau



untergenutzte Flächen / Brachen (Umfeld Hitzhaus)



Erhaltungs- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum



diffuse Eingangssituation



diffuse Eingangssituation (Abtsdorfer Gasse)



Rückseiten, Gestaltungsdefizit / Erhaltungsmängel (Glasergasse)



Gestaltungsdefizit (Blanderergäßchen)



Leerstand Glasergasse



schlechter Gebäudezustand (Glasergasse)

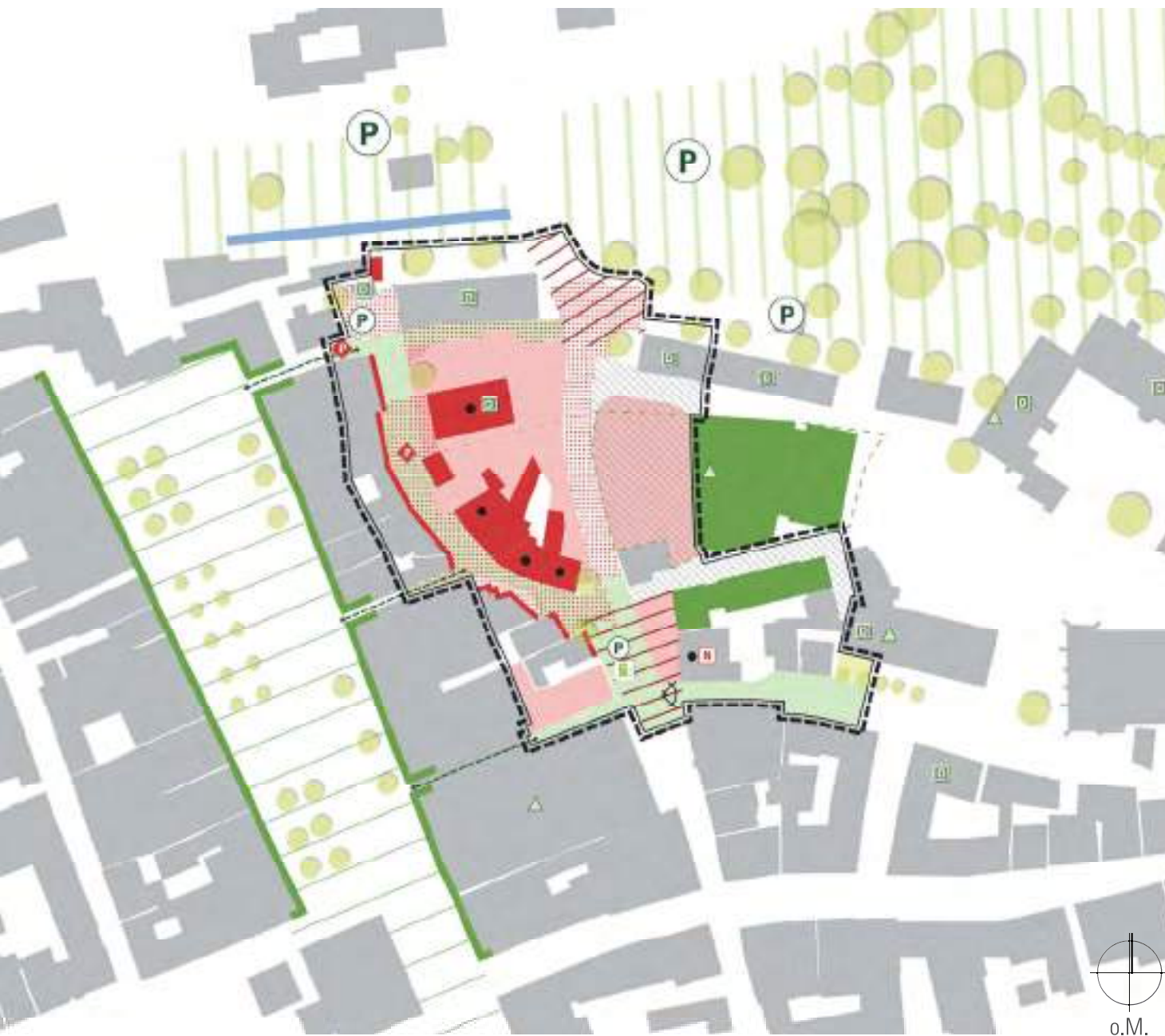


Nutzungskonflikt



diffuse Stadträume

Bewertung - Die Schwächen



räumlich/ gestalterisch	räumlich/ gestalterisch
freier Marktplatz	Erhaltungs- und Gestaltungsanforderungen im öffentlichen Raum
grüner Anbau/ Stadtpark	Gestaltungsfaktor/ Erhaltungsanforderungen
innerstädtisches Gewässer / Längsgraben	diffuse Eingangsstruktur
öffentlicher Raum mit Naturerfahrung	
private Freizeitanlage	
projektierte Baumstruktur	
Baulandmarkierung	
Mobilität	
integrierte Verkehrsplanung	
funktional	funktional
zentraler Einzelhandel	zentraler Einzelhandel/ Breiten
öffentliche Einrichtungen	schlechter Gebäudezustand
innerstädtische Fußwegenetze	öffentliche Räume im Stadtkern
öffentliche Parkplätze	Leerstand
Teilweise Bestand/ Planung/ zukünftige Erweiterung	früherer Parkdruck
E-Ladestation	Nutzungskonflikt

	Gebäude
	Betrachtungsraum

Prägungen des Areals

Merkmale Gebiet

- Lage des Quartiers zwischen Marktstraße und Residenzplatz.
- Umgebung dabei vorwiegend geprägt durch dichte, kompakt bebauten Blockstrukturen.
- Das Quartier sticht durch seinen offenen und diffusen Charakter deutlich heraus. Leerstand, schlechter Gebäudezustand und Brachen bzw. untergenutzte / ungepflegte Freiflächen schaffen keine adäquate Fassung des öffentlichen Raums.



Räumlich

- ▭ Gebäudekanten öffentlicher Raum
- ▲ Zugänge Gebäude / TG
- ▨ Prägender Grünraum
- Prägende Baumstandorte
- Platzbereich
- Zentraler öffentlicher Raum

Funktional

- Soziale / kulturelle / gem. Nutzungen
- Hochschule / Verwaltung
- Wohnen
- Dienstleistungen
- Mischung: Handel, Gastro, Dienstleistung



Prüfung Trassenverlauf Abtsdorfer Gasse
zur bestmöglichen stadtbildverträglichen
Einbindung der angedachten
Neuentwicklung im Gebiet.



Ortsbildgerechte Aktivierung
von Flächenpotenzialen für
eine attraktive Wohn- und
Mischnutzung.



Prüfung Integration besonderer Nutzungen: Alternative Arbeits- und Wohnformen, ergänzende Nutzungen für die Hochschule, gemeinschaftliche soziale und kulturelle Angebote bzw. Treffpunkte.



Sicherung des Ortsbildes,
der typischen Bauweise und der
historischen Morphologie.
Bedeutende ortsbildprägende
Gebäude sichern.



Sicherung räumlicher Kanten
und Orientierung der Höhen neuer Bauten
an Umgebung.



Grünbereich sichern, Versiegelungsgrad reduzieren. Ausbau des privaten und öffentlichen Grünbereichs. Klare Zonierung.



Aufwertung und Entwicklung des öffentlichen Raums. Schaffung zentraler und attraktiver (Quartiers-)Treffpunkte



Ortsbildverträgliche
Integration Parken.



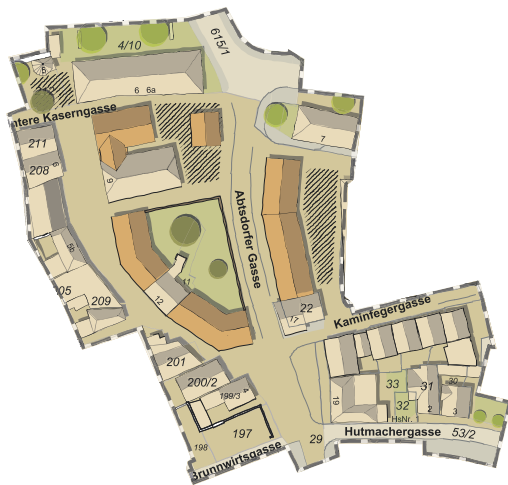
Berschneider + Berschneider, Pilsach



Berschneider + Berschneider, Pilsach

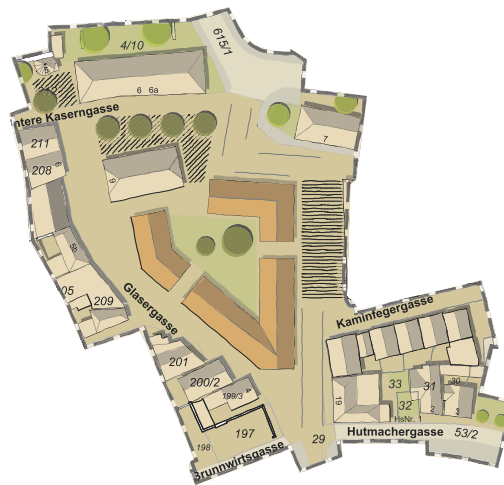
ERSTE KONZEPTIDEEN BZW. -SKIZZEN





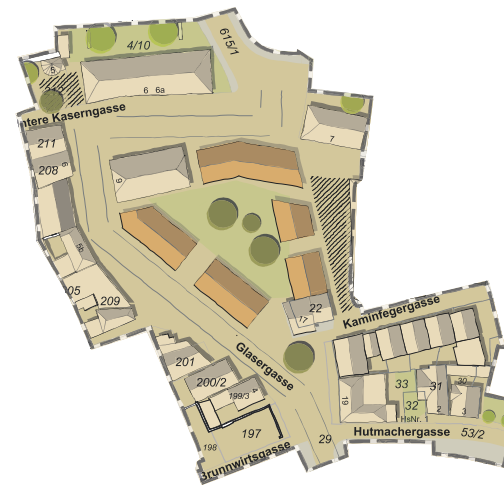
Variante 1

Abtsdorfer Gasse



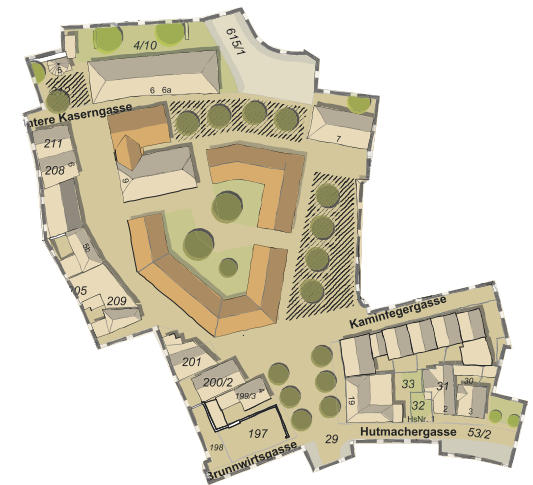
Variante 2

Kaserngasse



Variante 3

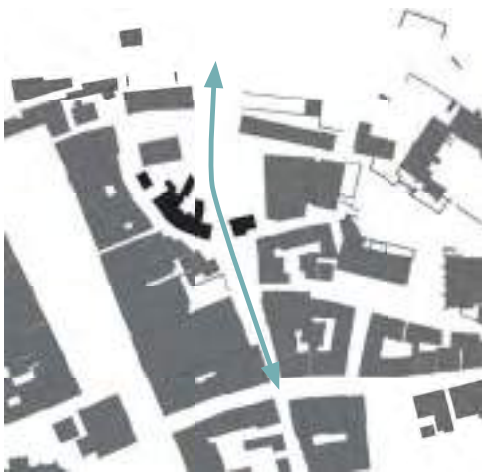
Im Königreich /
Glasergasse



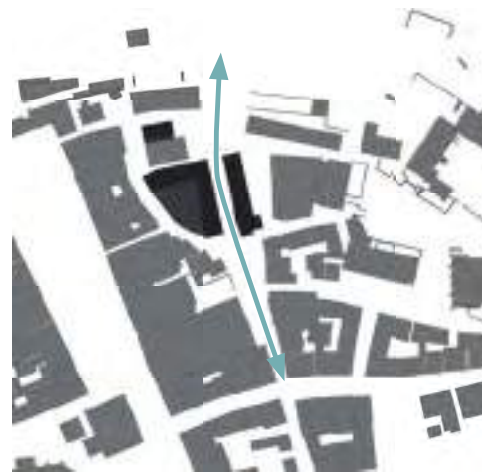
Variante 4

autofreies
Quartier





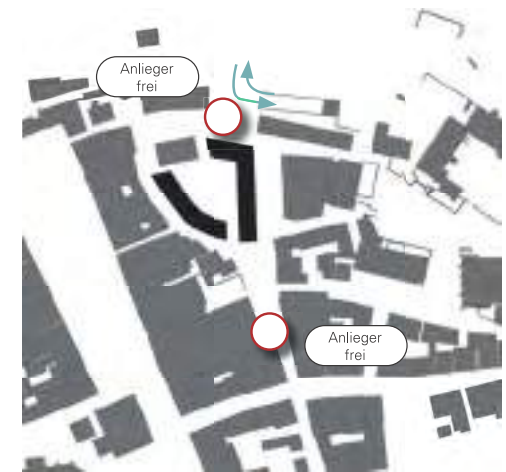
Bestand



Variante 1



Variante 2



Variante 3



Bestand
Status Quo



Variante 1
Historischer Platz



Variante 2
Grüner Anger



Variante 3
Pocket Plätze



VARIANTEN



Varianten

Die Varianten Übersicht



VARIANTE 1

Quartiersgarten

Varianten



„Quartiersgarten“ **Variante 1**

Grundsätzliches

- Gestalterische Ausbildung der Verkehrsflächen zu einem attraktiven öffentlichen Raum für bessere gestalterische Verknüpfung der Marktstraße mit dem Residenzplatz. Abtsdorfer Gasse: Übernahme des best. Straßenverlaufs. Mischverkehrsfläche, Fahrbahn markiert.
- Gestalteter öffentl. Quartiersgarten im nördl. Zugangsbereich. Grüne Rahmung der Straße im Westen.
- Fortführung des baulichen Bestands mit Arkadengängen entlang der Abtsdorfer Gasse. Fassung des östl. Straßenraumes - Ausbildung eines gestalteten und geschützten Vorbereichs zur Hochschule mit ergänzenden Nutzungen.
- Aktivierung und bauliche Ergänzung des Hitzhauses mit Schwerpunkt Kultur - Gestaltung des Vorbereichs.
- Gereichte traufständige Stadthäuser in Glasergasse ersetzen Bestand. Sicherung bauliche Fassung Gasse - gemeinschaftl. genutztes Grün, integriertes Parken im EG. Baukörper flexibel (GWB / Baugruppen etc.).
- Ausbildung einer neuen Eckbebauung Glasergasse / Abtsdorfer Gasse - mögliches Gewerbe im EG als Ergänzung zum Bestand gegenüber.

Varianten



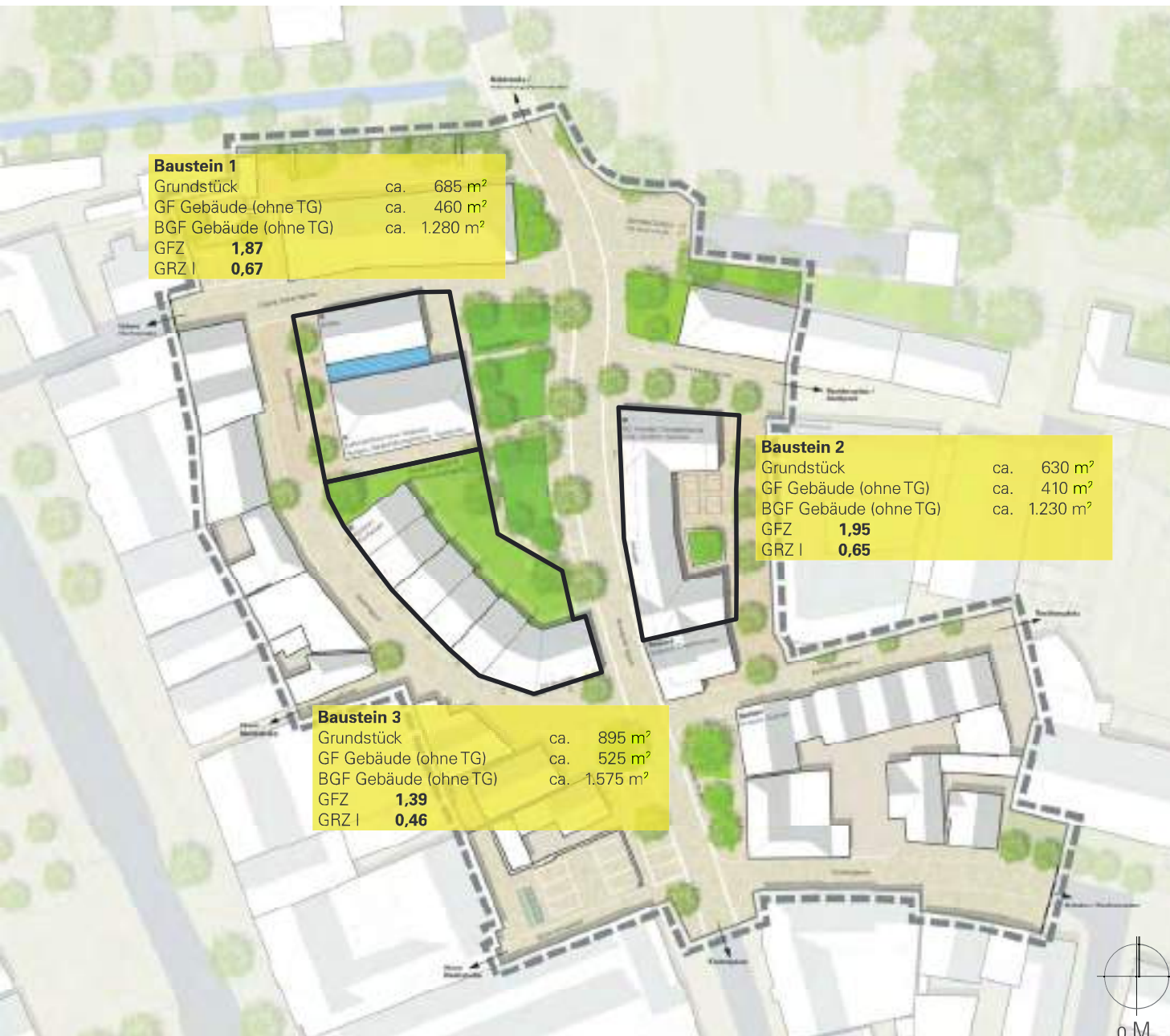
„Quartiersgarten“ **Variante 1** Entwurf

- Gestalterische Ausbildung der Verkehrsflächen zu einem attraktiven öffentlichen Raum für bessere gestalterische Verknüpfung der Marktstraße mit dem Residenzplatz. Abtsdorfer Gasse: Übernahme des best. Straßenverlaufs. Mischverkehrsfläche, Fahrbahn markiert.
- Gestalteter öffentl. Quartiersgarten im nördl. Zugangsbereich. Grüne Rahmung der Straße im Westen.
- Fortführung des baulichen Bestands mit Arkadengängen entlang der Abtsdorfer Gasse. Fassung des östl. Straßenraumes - Ausbildung eines gestalteten und geschützten Vorbereichs zur Hochschule mit ergänzenden Nutzungen.
- Aktivierung und bauliche Ergänzung des Hitzhauses mit Schwerpunkt Kultur - Gestaltung des Vorbereichs.
- Gereimte traufständige Stadthäuser in Glasergasse ersetzen Bestand. Sicherung bauliche Fassung Gasse - gemeinschaftl. genutztes Grün, integriertes Parken im EG. Baukörper flexibel (GWB / Baugruppen etc.).
- Ausbildung einer neuen Eckbebauung Glasergasse / Abtsdorfer Gasse - mögliches Gewerbe im EG als Ergänzung zum Bestand gegenüber.

Varianten

„Quartiersgarten“ **Variante 1**

Entwurf Detail



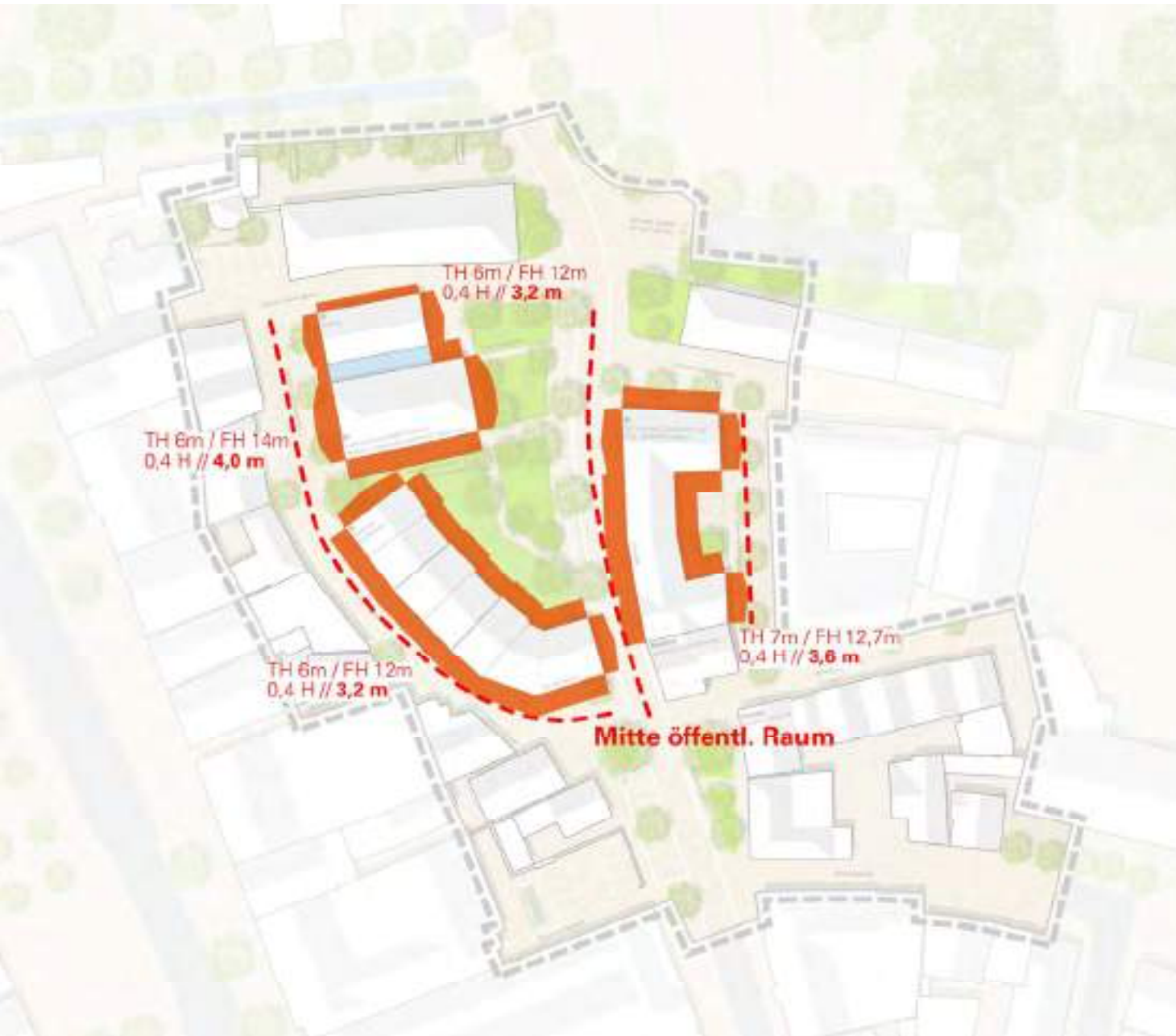
Kennwerte

- Grundstücke: ca. 2.210 m²
- GF Geb. (ohne TG): ca. 1.395 m²
- BGF Geb. (ohne TG): ca. 4.085 m²
- Ø GFZ 1,8
- Ø GRZ 0,6

Nutzungsverteilung: **ca. 4.085 m² BGF**

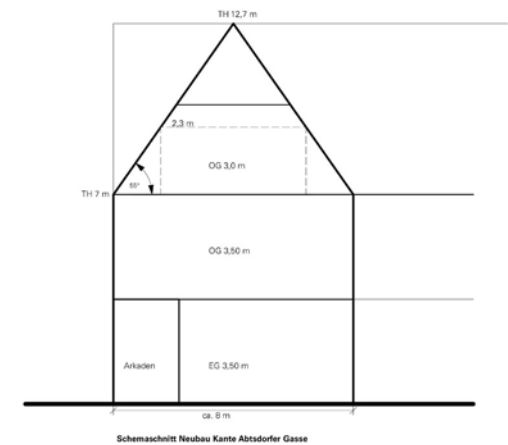
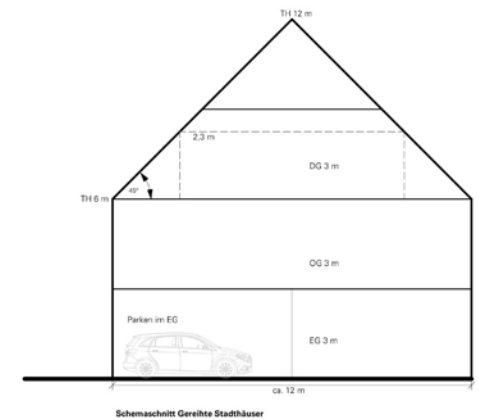
- Kultur: ca. 1.280 m² BGF
 - Gewerbe: ca. 565 m² BGF
 - Wohnen: ca. 2.240 m² BGF
- > ca. 22 WE (Ø100m²/WE)

Varianten



„Quartiersgarten“ **Variante 1** Geschossigkeit und Abstandsflächen

- Orientierung an Höhenzonierungsplan / Umgebung: II + D.



Varianten



„Quartiersgarten“ **Variante 1** Entwurf mit Überlagerung Bestand

- Übernahme des bestehenden Straßenverlaufs der Abtsdorfer Gasse.
- Glasergasse: Leichter Rücksprung der Neubebauung um Parken im EG zu ermöglichen (Mindestbreite der Gasse zur Sicherstellung der Ein- und Ausfahrmöglichkeit aus dem Gebäude).



Blick von Nord nach Süd

VARIANTE 2

Abtsdorfer Platz

Varianten



„Abtsdorfer Platz“ **Variante 2**

Grundsätzliches

- Im nördlichen Zugangsbereich zum Quartier leichter Verschwenk der Fahrbahn der Abtsdorfer Gasse nach Osten zur Ermöglichung einer westlichen Fassung des neuen hochwertig zu gestaltenden „Abtsdorfer Platzes“. Ausbildung eines attraktiven neuen Zugangsbereichs zum Quartier bzw. zur Hochschule - Sichtbarkeit!
- Bauliche Rahmung des Platzes somit an allen Seiten. Westliche Neubebauung als „Joker“-Gebäude für Hochschulzwecke gedacht.
- Fortführung des baulichen Bestands mit Arkadengängen entlang der Abtsdorfer Gasse bis Platzbereich.
- Aktivierung und bauliche Ergänzung des Hitzhauses mit Schwerpunkt Kultur - Gestaltung des Vorbereichs.
- Gereichte traufständige Stadthäuser in Glasergasse ersetzen Bestand. Sicherung bauliche Fassung Gasse - gemeinschaftl. genutztes Grün, integriertes Parken im EG. Baukörper flexibel (GWB / Baugruppen etc.).
- Ausbildung einer neuen Eckbebauung Glasergasse / Abtsdorfer Gasse - mögliches Gewerbe im EG als Ergänzung zum Bestand gegenüber.

Varianten



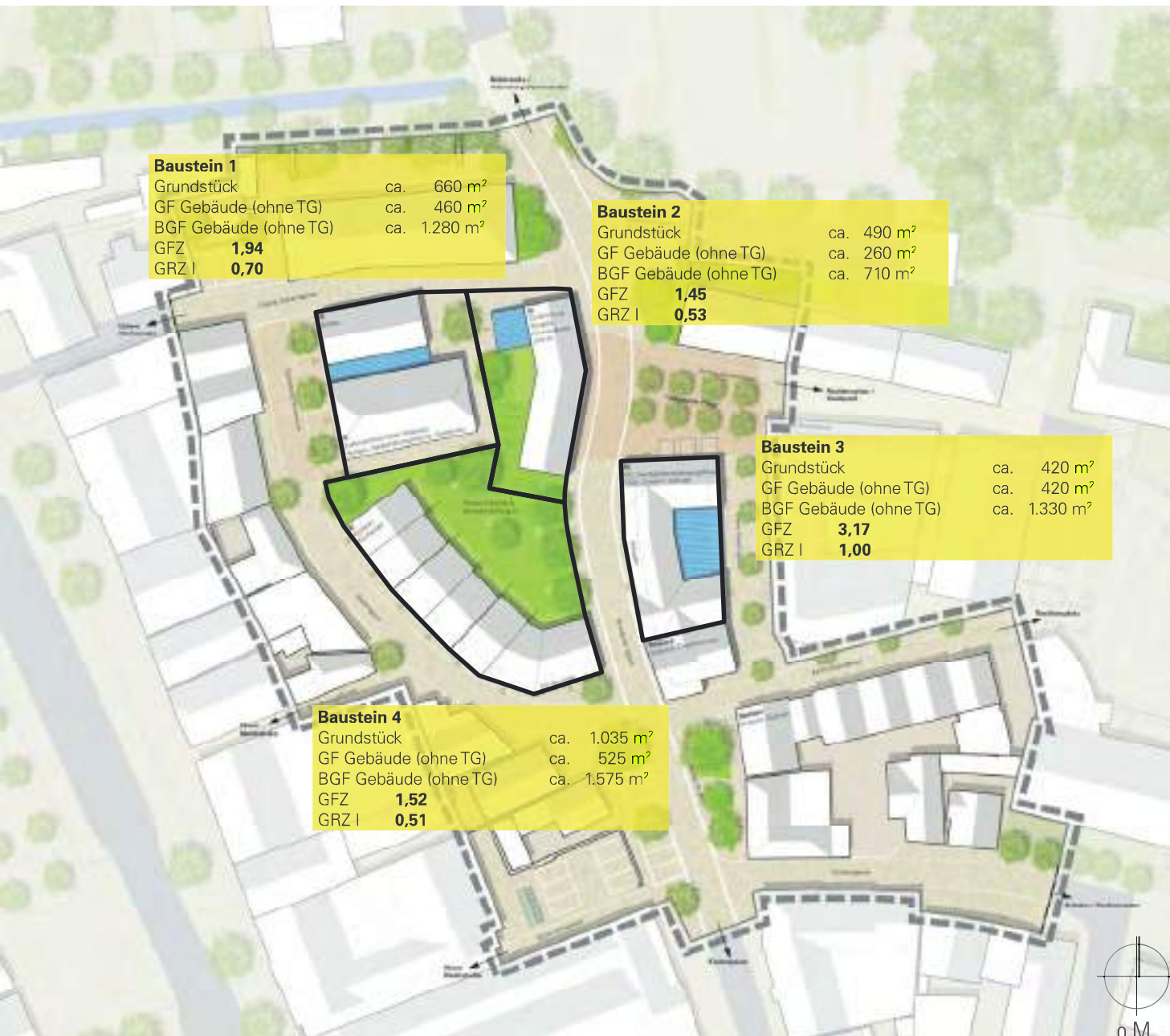
„Abtsdorfer Platz“ **Variante 2**

Entwurf

- Im nördlichen Zugangsbereich zum Quartier leichter Verschwenk der Fahrbahn der Abtsdorfer Gasse nach Osten zur Ermöglichung einer westlichen Fassung des neuen hochwertig zu gestaltenden „Abtsdorfer Platzes“. Ausbildung eines attraktiven neuen Zugangsbereichs zum Quartier bzw. zur Hochschule - Sichtbarkeit!
- Bauliche Rahmung des Platzes somit an allen Seiten. Westliche Neubebauung als „Joker“-Gebäude für Hochschulzwecke gedacht.
- Fortführung des baulichen Bestands mit Arkadengängen entlang der Abtsdorfer Gasse bis Platzbereich.
- Aktivierung und bauliche Ergänzung des Hitzhauses mit Schwerpunkt Kultur - Gestaltung des Vorbereichs.
- Gereimte traufständige Stadthäuser in Glasergasse ersetzen Bestand. Sicherung bauliche Fassung Gasse - gemeinschaftl. genutztes Grün, integriertes Parken im EG. Baukörper flexibel (GWB / Baugruppen etc.).
- Ausbildung einer neuen Eckbebauung Glasergasse / Abtsdorfer Gasse - mögliches Gewerbe im EG als Ergänzung zum Bestand gegenüber.

Varianten

„Abtsdorfer Platz“ **Variante 2** Entwurf Detail



Kennwerte

- Grundstücke: ca. 2.605 m²
- GF Geb. (ohne TG): ca. 1.665 m²
- BGF Geb. (ohne TG): ca. 4.895 m²
- Ø GFZ 1,9
- Ø GRZ 0,6

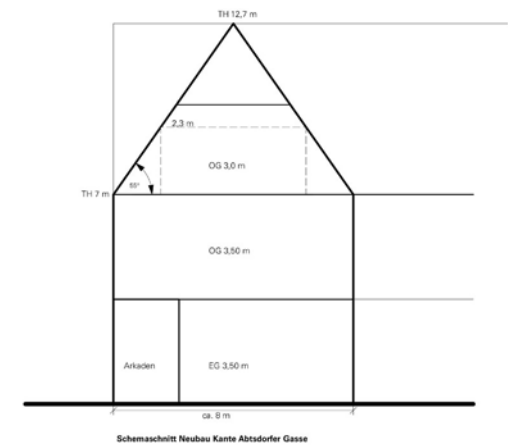
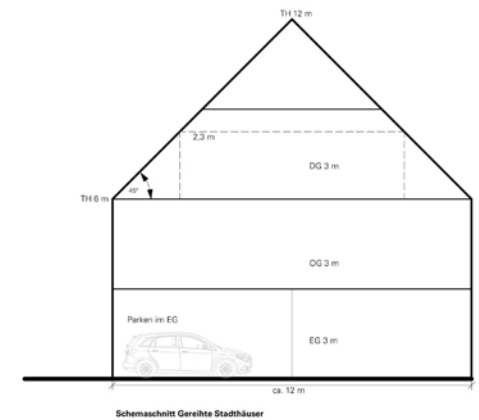
Nutzungsverteilung: ca. 4.895 m² BGF

- Kultur: ca. 1.280 m² BGF
 - Gewerbe: ca. 490 m² BGF
 - Hochschule: ca. 710 m² BGF
 - Wohnen: ca. 2.415 m² BGF
- > ca. 24 WE (Ø100m²/WE)

Varianten

„Abtsdorfer Platz“ **Variante 2** Geschossigkeit und Abstandsflächen

- Orientierung an Höhenzonierungsplan / Umgebung: II + D.



Varianten



„Abtsdorfer Platz“ **Variante 2** Entwurf mit Überlagerung Bestand

- Größtenteils Übernahme des bestehenden Straßenverlaufs der Abtsdorfer Gasse. Im nördlichen Zugangsbereich zum Quartier leichter Verswenk der Fahrbahn der Abtsdorfer Gasse nach Osten zur Ermöglichung einer westlichen Fassung des neuen hochwertig zu gestaltenden „Abtsdorfer Platzes“.
- Glasergasse: Leichter Rücksprung der Neubebauung um Parken im EG zu ermöglichen (Mindestbreite der Gasse zur Sicherstellung der Ein- und Ausfahrmöglichkeit aus dem Gebäude).



Blick von Nord nach Süd

VARIANTE 3

Zwei Plätze

Varianten

„Zwei Plätze“ **Variante 3**

Grundsätzliches

- Neuer Fahrbahnverlauf der Abtsdorfer Gasse ab Kreuzung Kaminfegergasse. Rückbau Bestandsgebäude an der Ecke notwendig.
- Ausbildung eines hochwertig gestalteten Campus-Platzes im Bereich ehem. Obere Kaserngasse.
- Westlich Fassung des Platzbereiches durch neue Blockrandbebauung mit Hochschul - ergänzenden Nutzungen, Wohnen und Gewerbe.
- Aktivierung des Hitzhauses mit Schwerpunkt Kultur - Ausbildung eines hochwertig gestalteten Hitzhaus-Platzes an Untere Kaserngasse.
- Gereimte traufständige Stadthäuser in Glassergasse ersetzen Bestand. Sicherung bauliche Fassung Gasse - gemeinschaftl. genutztes Grün, integriertes Parken im EG. Baukörper flexibel (GWB / Baugruppen etc.).
- Ausbildung einer neuen Eckbebauung Glasergasse / Abtsdorfer Gasse - mögliches Gewerbe im EG als Ergänzung zum Bestand gegenüber.
- Neubebauung an Glasergasse in Kombination mit Hitzhaus und neuer nordöstlicher Bebauung des Blockes schafft Ausbildung eines geschützten Innenhofes.



Varianten



„Zwei Plätze“ **Variante 3**

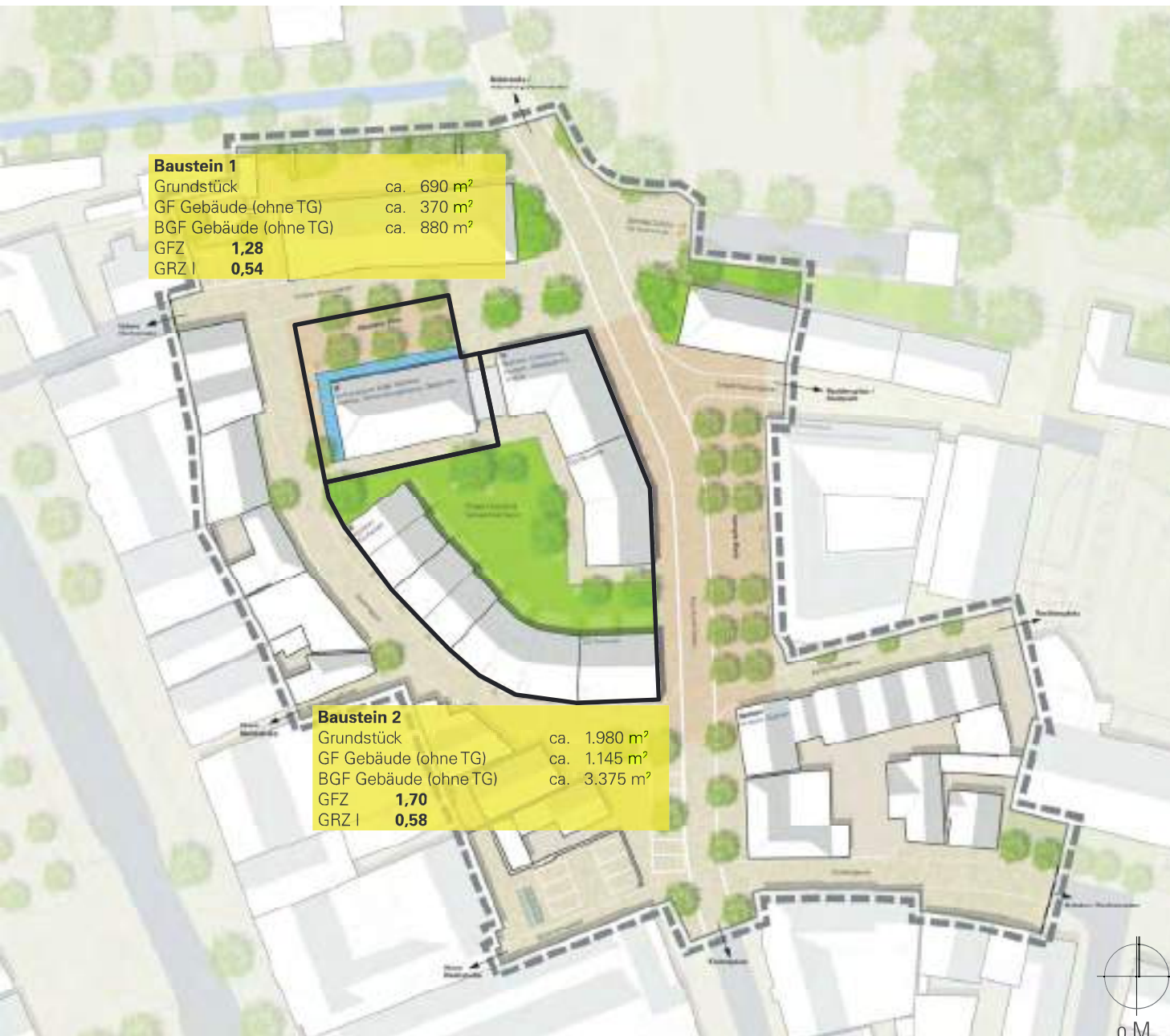
Entwurf

- Neuer Fahrbahnverlauf der Abtsdorfer Gasse ab Kreuzung Kaminfegergasse. Rückbau Bestandsgebäude an der Ecke notwendig.
- Ausbildung eines hochwertig gestalteten Campus-Platzes im Bereich ehem. Obere Kaserngasse.
- Westlich Fassung des Platzbereiches durch neue Blockrandbebauung mit Hochschul - ergänzenden Nutzungen, Wohnen und Gewerbe.
- Aktivierung des Hitzhauses mit Schwerpunkt Kultur - Ausbildung eines hochwertig gestalteten Hitzhaus-Platzes an Untere Kaserngasse.
- Gereimte traufständige Stadthäuser in Glassergasse ersetzen Bestand. Sicherung bauliche Fassung Gasse - gemeinschaftl. genutztes Grün, integriertes Parken im EG. Baukörper flexibel (GWB / Baugruppen etc.).
- Ausbildung einer neuen Eckbebauung Glasergasse / Abtsdorfer Gasse - mögliches Gewerbe im EG als Ergänzung zum Bestand gegenüber.
- Neubebauung an Glasergasse in Kombination mit Hitzhaus und neuer nordöstlicher Bebauung des Blockes schafft Ausbildung eines geschützten Innenhofes.

Varianten

„Zwei Plätze“ **Variante 3**

Entwurf Detail



Kennwerte

- Grundstücke: ca. 2.670 m²
- GF Geb. (ohne TG): ca. 1.515 m²
- BGF Geb. (ohne TG): ca. 4.255 m²
- Ø GFZ 1,6
- Ø GRZ 0,6

Nutzungsverteilung: **ca. 4.255 m² BGF**

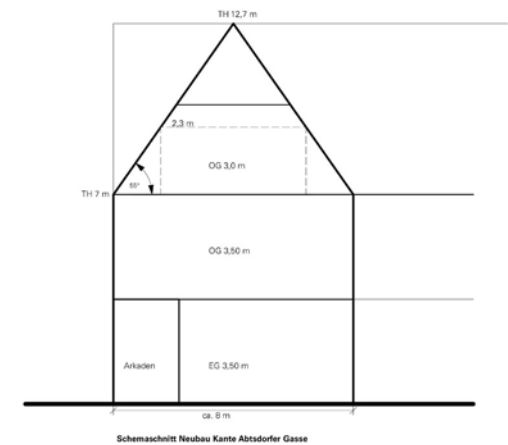
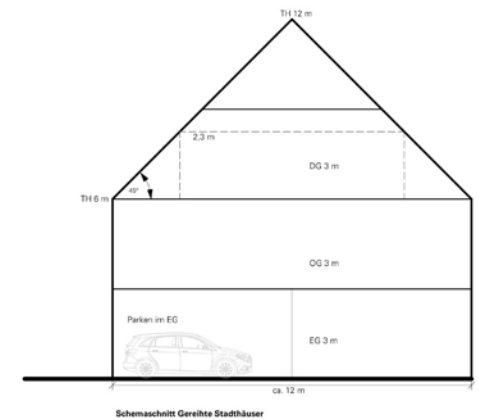
- Kultur: ca. 880 m² BGF
 - Gewerbe: ca. 360 m² BGF
 - Hochschule: ca. 780 m² BGF
 - Wohnen: ca. 2.235 m² BGF
- > ca. 22 WE (Ø100m²/WE)

Varianten



„Zwei Plätze“ **Variante 3** Geschossigkeit und Abstandsflächen

- Orientierung an Höhenzonierungsplan / Umgebung: II + D.



Varianten

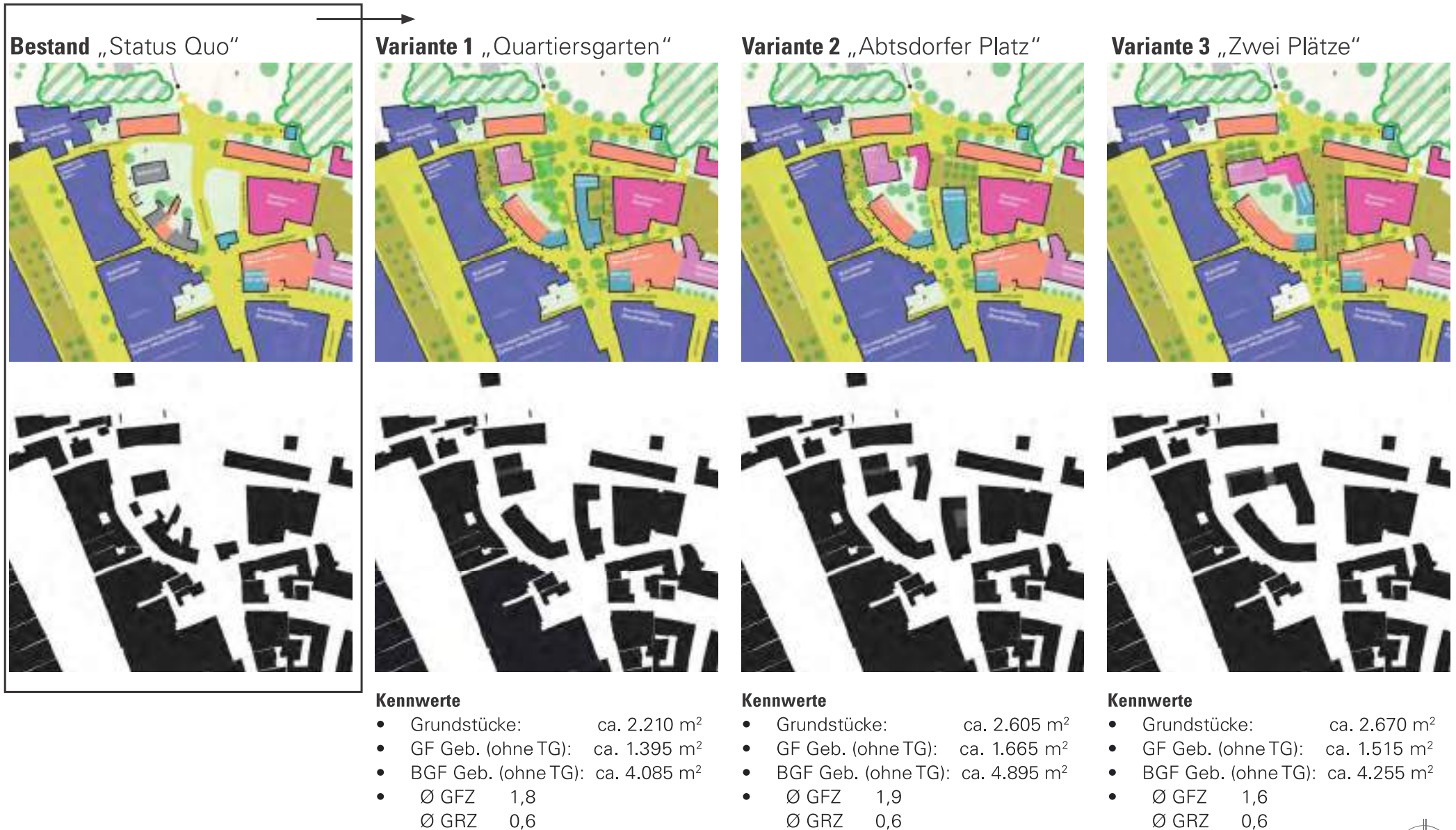


„Zwei Plätze“ **Variante 3** Entwurf mit Überlagerung Bestand

- Neuer Fahrbahnverlauf der Abtsdorfer Gasse ab Kreuzung Kaminfegergasse. Rückbau Bestandsgebäude an der Ecke notwendig.
- Glasergasse: Leichter Rücksprung der Neubebauung um Parken im EG zu ermöglichen (Mindestbreite der Gasse zur Sicherstellung der Ein- und Ausfahrmöglichkeit aus dem Gebäude).



Blick von Nord nach Süd



Bestand „Status Quo“



Variante 1 „Quartiersgarten“



Kennwerte

- Grundstücke: ca. 2.210 m²
- GF Geb. (ohne TG): ca. 1.395 m²
- BGF Geb. (ohne TG): ca. 4.085 m²
- Ø GFZ 1,8
- Ø GRZ 0,6

Variante 2 „Abtsdorfer Platz“



Kennwerte

- Grundstücke: ca. 2.605 m²
- GF Geb. (ohne TG): ca. 1.665 m²
- BGF Geb. (ohne TG): ca. 4.895 m²
- Ø GFZ 1,9
- Ø GRZ 0,6

Variante 3 „Zwei Plätze“



Kennwerte

- Grundstücke: ca. 2.670 m²
- GF Geb. (ohne TG): ca. 1.515 m²
- BGF Geb. (ohne TG): ca. 4.255 m²
- Ø GFZ 1,6
- Ø GRZ 0,6



ERGEBNIS BÜRGERWERKSTATT





Werkstatt-Plakat Variante 1

Das finde ich gut...

- offene Grünfläche lässt Gebäude wirken
- Grünfläche vor Kulturzentrum

Das gibt es zu bedenken...

- Sicht auf Hochschule versperrt
- Straßenverengung Fußgänger / Radfahrer + Auto!
- Privatgärten Norden
- öffentliches und privates Grün direkt nebeneinander

Kurze Zusammenfassung

Variante 1 geht vom Status Quo der aktuellen Straßenführung der Abtsdorfer Gasse aus. Die Variante schlägt u.a. als Innenstadtaufakt einen gestalteten Grünraum in Kombination mit dem Hitzhaus vor. Das Hochschulgebäude bekommt hierbei eine bauliche Rahmung auf ganzer Länge an der Straße und bildet dabei u.a. einen geschützten Vorbereich zur Hochschule aus. Der Bestand kann integriert werden. In der Diskussion wurde deutlich, dass die Grünfläche in Kombination mit dem angedachten Kulturzentrum Hitzhaus sehr positiv gesehen wird. Kritisch war man eher bzgl. der Ausgestaltung des Übergangs zwischen Privatgärten und öffentliche Grünfläche. Zwar wird in dem Bereich eine Umgestaltung und Neuordnung der Straße gewünscht, jedoch sollte die Hochschule im Stadtbild an dieser Stelle stärker sichtbar sein.



Werkstatt-Plakat Variante 2

Das finde ich gut...

- gut: freie Sicht auf Hochschule - Wohnen kompakt

Das gibt es zu bedenken...

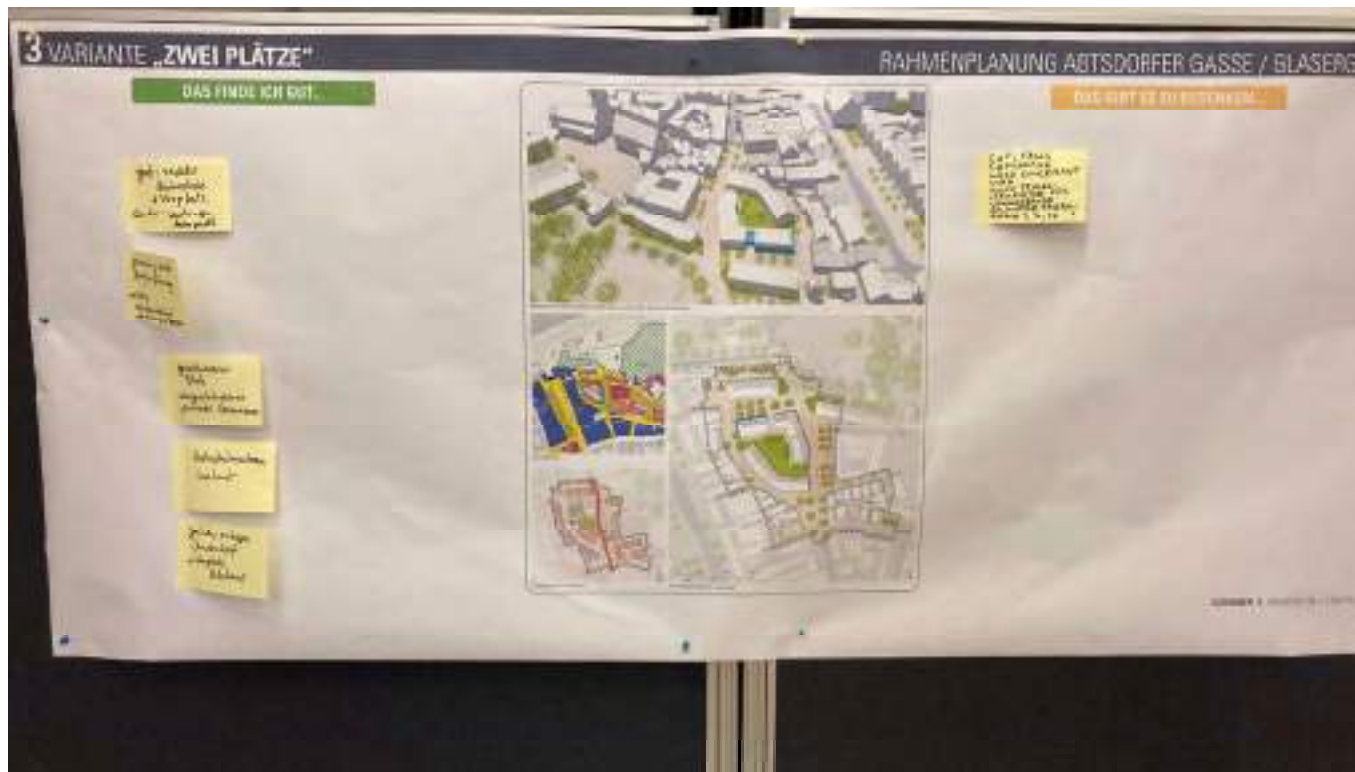
- Gebäudeverengung führt evtl. zu mehr Schall zwischen den Gebäuden
- Gebäude „Co-Working“ als Fremdkörper
- Gebäudestellung ggf. kürzen, zurücksetzen
- Kombination TG
- Oberflächenentwässerung mitbedenken

Kurze Zusammenfassung

Variante 2 erreicht u.a. mit einem leichten Verswenk der Abtsdorfer Gasse im Norden die Ausbildung eines baulich gefassten Platzes als neuer gestalteter Auftaktbereich. Die Variante wurde in der Diskussion sehr positiv gesehen. Das sog. „Jokergebäude“ mit der vorgeschlagenen Nutzung wurde in der Diskussion grundsätzlich begrüßt. Es bestand jedoch der Wunsch, für eine stärkere visuelle und funktionale Verknüpfung zw. Hochschule und Hitzhaus, diese räumliche Situation weiter auszuarbeiten. Konsens gab es grundsätzlich, wie in allen Varianten, für die angedachte Wohnbebauung entlang der Ausrundung der Glasergasse und die Hochschul-ergänzenden Nutzungen. Weitere Themen waren u.a. die Oberflächenentwässerung sowie der ruhende Verkehr. Eine Kombination mit einer Tiefgarage bzw. eine synergetische Nutzung der geplanten TG mit der Neubebauung wurden angemerkt.

Ergebnis Bürgerwerkstatt

„Zwei Plätze“ **Variante 3** Sammlung Plakate - Auszug Ergebnis



Werkstatt-Plakat Variante 3

Das finde ich gut...

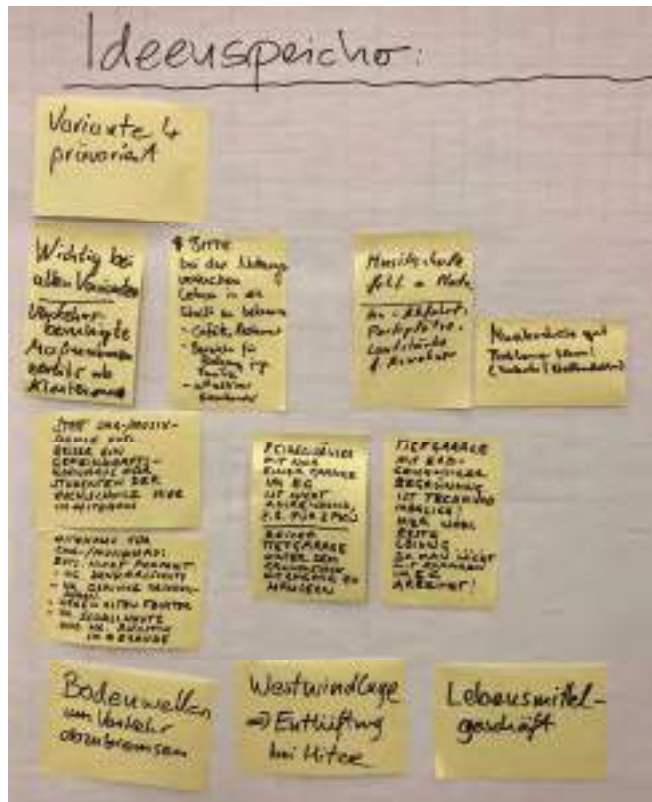
- gut: rechts Hochschule + Vorplatz, links Wohnen kompakt
- gleichmäßig breite Straßenführung, wichtig: verkehrsberuhigt ab Klostergasse planen
- geschlossener Block, abgeschlossener privater Grünraum
- Hochschulneubau betont
- grüner, ruhiger Innenhof + Vorplatz Hitzhaus

Das gibt es zu bedenken...

- gut, falls Tiefgarage noch eingeplant wird. Auch fehlen Stellplätze für Wohngebäude an unterer Kaserngasse 7, 7a, 7b!

Kurze Zusammenfassung

Variante 3 geht von einer umfänglichen Verlegung der Führung der Abtsdorfer Gasse aus. Der Bestand, das Eckgebäude an der Abtsdorfer Gasse / Kaminfelegasse, kann hierbei nicht integriert werden. Es bietet jedoch den Vorteil der Ausbildung eines klaren Bebauungsblocks zwischen Glasergasse und Hochschule und damit die Möglichkeit der Schaffung eines ruhigen Innenhofes bei gleichzeitiger Schaffung einer neuen räumlichen Kante zur auf ganzer Länge verschwenkten Abtsdorfer Gasse. Das geplante Hochschulgebäude im Osten würde nun entlang der Straße frei stehen und sichtbar sein. Diese Idee wurde positiv bewertet bzgl. klarer Kanten, der Straßenführung und der Betonung des Hochschulgebäudes in Kombination mit dem größeren gestalteten Auftaktbereich. Auch hier wurde eine Tiefgaragenlösung zur Lösung des Stellplatzthemas angesprochen. Bestehende Stellplätze sollen nicht wegfallen.



Werkstatt-Plakat Ideenspeicher

Ideenspeicher (Nennungen)

- Variante 4 wird präferiert
- Wichtig bei allen Varianten: Verkehrsberuhigte Maßnahmen bereits ab Klostergasse
- Bitte bei den Nutzungen versuchen Leben in die Stadt zu bekommen: Cafés, Restaurant / Bereiche für Förderung von jungen Familien / attraktiver Einzelhandel
- Musikschule fehlt am Platz / An- Abfahrt, Parkplätze, Lautstärke für Anwohner
- Musikschule gut. Probleme lösen! (Verkehr / Halte
- Statt Sing-/Musik-Schule evtl. besser ein Gemeinschaftshaus für Studenten der Hochschule hier im Hitzhaus
- Hitzhaus für Sing-/Musikschule evtl. nicht perfekt:
 - wg. Denkmalschutz
 - wg. geringe Geschosshöhen
 - wegen alten Fenster
 - wg. Schallschutz und wg. Akustik im Gebäude
- Reihenhäuser mit nur einer Garage im EG ist nicht ausreichend z.B. für 2 PKW. Besser Tiefgarage unter dem Grundstück mit Zugang zu den Häusern
- Tiefgarage mit erdgeschossiger Begrünung ist technisch möglich! Hier wohl beste Lösung... Da man nicht mit Garagen im EG arbeitet!
- Bodenebenen um Verkehr auszubremsen
- Westwindlage -> Entlüftung bei Hitze
- Lebensmittelgeschäft

Kurze Zusammenfassung

Der Ideenspeicher sammelte zusätzliche Anmerkungen zu den diskutierten Varianten. Die Varianten teilten sich dabei die meisten Ansätze im Rahmen der Nutzung und Gestaltung. Eine allgemeine städtebauliche Neuordnung war klarer Konsens. Der Standort einer Musikschule an dieser Stelle wurde lediglich unterschiedlich bewertet. Grundsätzlich begrüßte man jedoch die Nutzung des Hitzhauses als einen neuen gemeinschaftlichen, sozialen und/oder kulturellen Standort in der Altstadt. Die grundsätzliche Aufwertung des Bereiches um das Hitzhaus als Kulturstandort und die bessere räumliche Verknüpfung von Hochschule Richtung Innenstadt waren schließlich wichtige Hinweise zur weiteren Bearbeitung einer favorisierten Variante. Auch das Thema Verkehr als Querschnittsaufgabe ist nochmals verstärkt mitzubetrachten. Eine Umgestaltung der Abtsdorfer Gasse bzw. eine städtebauliche Neuordnung sollte auch durch verschiedene Maßnahmen eine allgemeine Verkehrsberuhigung zum Ziel haben.

ÜBERARBEITUNG FAVORIT - ENTWURF

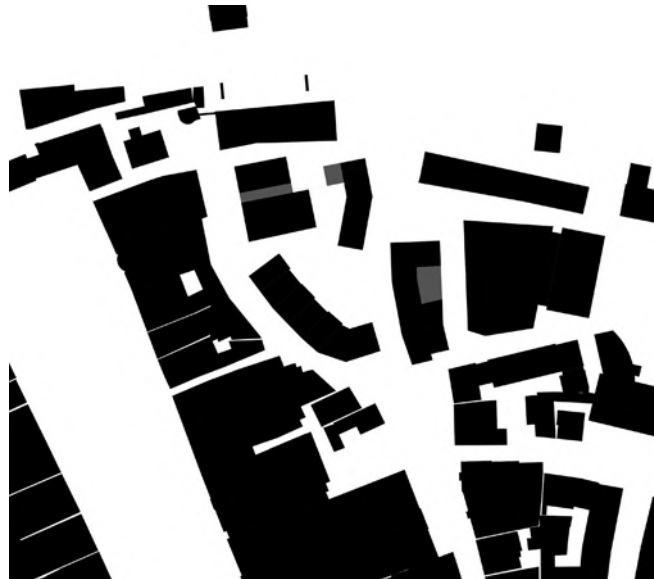
Favorit

Die Varianten Übersicht

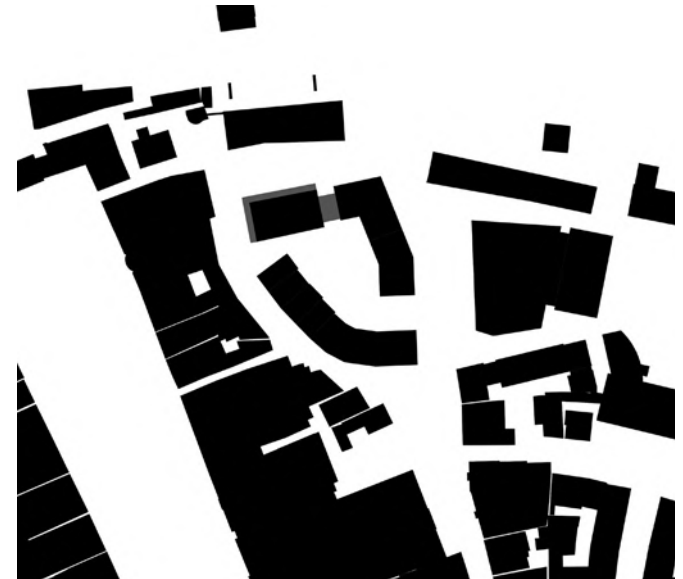
Variante 1 „Quartiersgarten“



Variante 2 „Abtsdorfer Platz“



Variante 3 „Zwei Plätze“



Favorit - Überarbeitung

Neuorientierung Hitzhaus

Parken im Westen - Aufenthaltsfläche im Osten
Attraktiver Raum zw. Hitzhaus / Jokergebäude

Anpassung „Joker-Gebäude“

Verschiebung Gebäudekante nach Süden -> Bessere Sicht Straße +
bessere Sichtbeziehung Hitzhaus / Untere Kaserngasse - Hochschule
Integration Durchwegung südl. Gebäude
Anpassung Private Grünfläche

Vorschlag Neue Kante

Städtebauliche Neuordnung, Kanten nach BPlan,
Ausbildung Vorderseiten, Orientierung an best.
Dachgestaltung und Gebäudestellung

Anpassung Eckgebäude im Südwesten

Ausbildung Vorderseiten Richtung Abtsdorfer Gasse / Nordosten
Integration Durchwegung TG - Innenstadt



Favorit



„Abtsdorfer Platz“ Entwurf Grundsätzliches

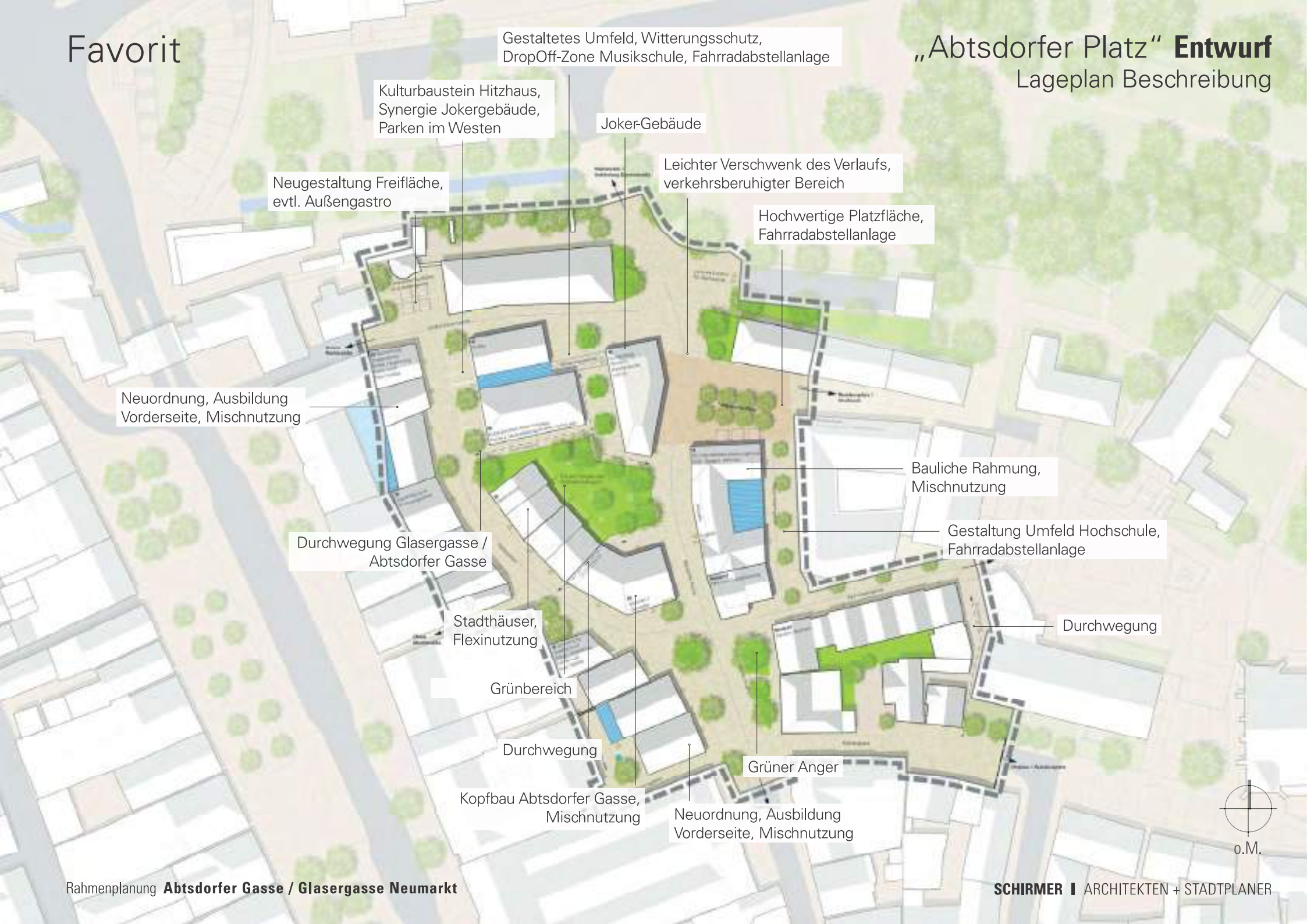
- Norden: Leichter Verschwenk der Fahrbahn der Abtsdorfer Gasse für westliche Fassung des neuen hochwertig zu gestaltenden „Abtsdorfer Platzes“ -> Attraktiver neuer Zugangsbereich zum Quartier / Hochschule - Sichtbarkeit!
- Fortführung des baulichen Bestands (u.a. Friseur EG) mit Arkadengängen entlang der Abtsdorfer Gasse bis Platz.
- Aktivierung und bauliche Ergänzung des Hitzhauses mit Schwerpunkt Kultur (Musikschule) - Orientierung Richtung „Jokergebäude“. Gestaltung des Umfelds. Parken im Westen.
- „Joker“- Gebäude für Hochschulzwecke oder Synergienutzung mit Hitzhaus (Kultur / Musikschule etc.). -> Funktionale und gestalterische Verknüpfung (einheitlich gestaltete Oberfläche / gemeinsamer Witterungsschutz Zugangsbereiche).
- Gereichte traufständige Stadthäuser in Glasergasse ersetzen Bestand. Sicherung bauliche Fassung Gasse - Gemeinschaftl. genutztes Grün. Flexible Nutzung der Baukörper (Ateliers, Wohnen, student. Wohnen, Büros).
- Ausbildung einer neuen Eckbebauung Glasergasse / Abtsdorfer Gasse - mögliches Gewerbe im EG als Ergänzung zum Bestand gegenüber.
- Westl. Glasergasse: Neuordnung, Ausbildung Vorderseiten, Nutzungsmix

Favorit

„Abtsdorfer Platz“ Entwurf

Lageplan Übersicht





Gestaltetes Umfeld, Witterungsschutz,
DropOff-Zone Musikschule, Fahrradabstellanlage

Kulturbaustein Hitzhaus,
Synergie Jokergebäude,
Parken im Westen

Joker-Gebäude

Leichter Verschwenk des Verlaufs,
verkehrsberuhigter Bereich

Hochwertige Platzfläche,
Fahradabstellanlage

Neugestaltung Freifläche,
evtl. Außengastro

Neuordnung, Ausbildung
Vorderseite, Mischnutzung

Bauliche Rahmung,
Mischnutzung

Gestaltung Umfeld Hochschule,
Fahradabstellanlage

Durchwegung Glasergasse /
Abtsdorfer Gasse

Stadthäuser,
Flexinutzung

Durchwegung

Grünbereich

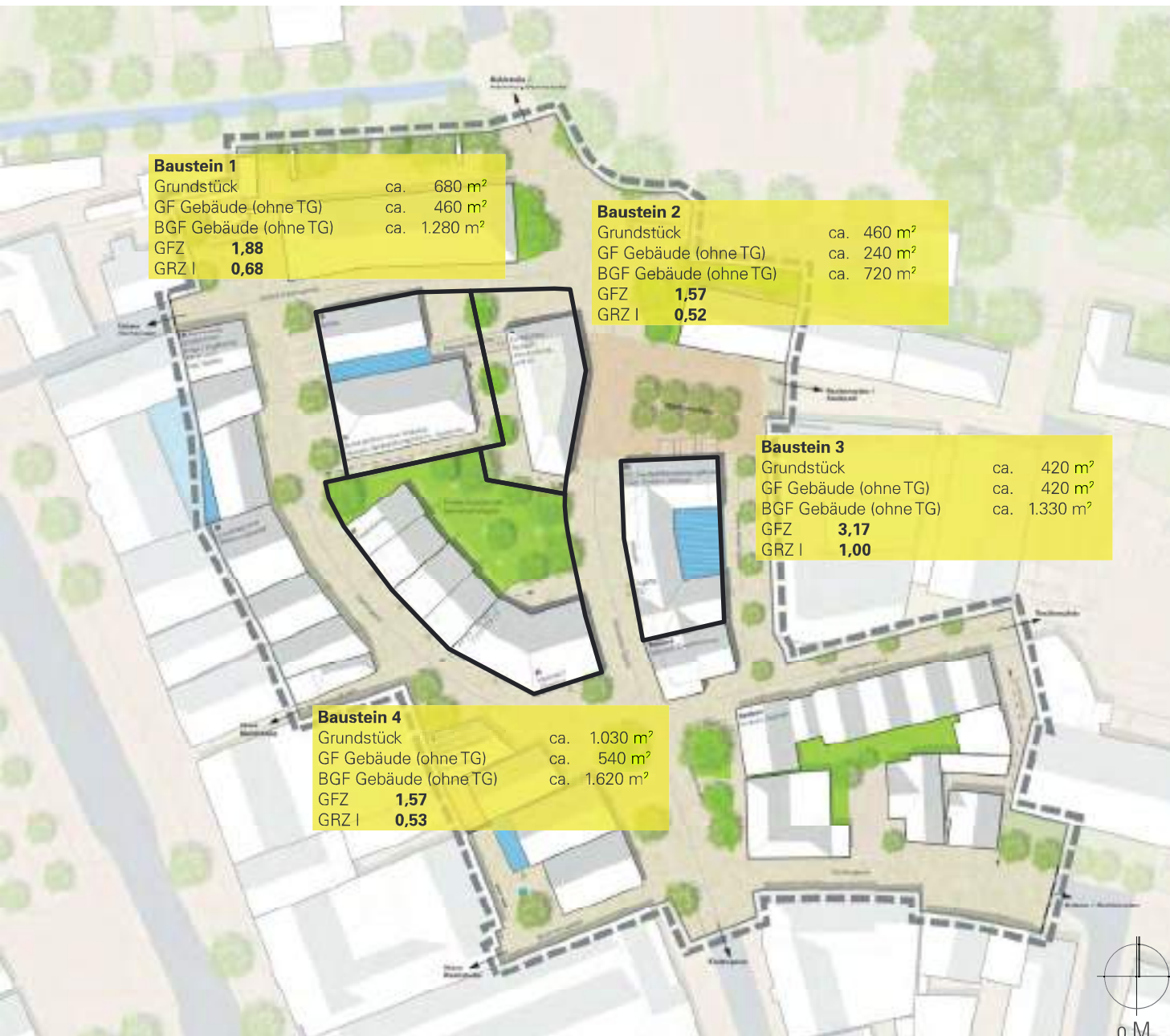
Durchwegung

Grüner Anger

Kopfbau Abtsdorfer Gasse,
Mischnutzung

Neuordnung, Ausbildung
Vorderseite, Mischnutzung





Kennwerte

- Grundstücke: ca. 2.590 m²
- GF Geb. (ohne TG): ca. 1.660 m²
- BGF Geb. (ohne TG): ca. 4.950 m²
- Ø GFZ 1,9
- Ø GRZ 0,6

Nutzungsverteilung: ca. 4.950 m² BGF

- Kultur: ca. 1.280 m² BGF
 - Gewerbe: ca. 660 m² BGF
 - Hochschule: ca. 720 m² BGF
 - Wohnen: ca. 2.290 m² BGF
- > ca. 23 WE (Ø100m²/WE)

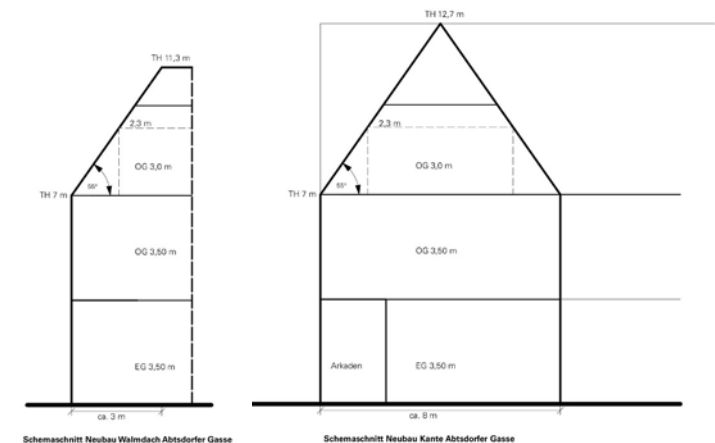
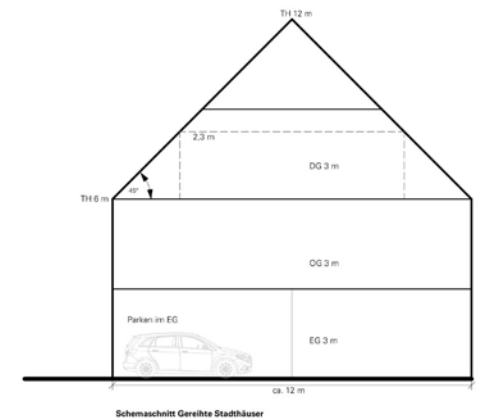
Favorit



„Abtsdorfer Platz“ Entwurf

Geschossigkeit und Abstandsflächen

- Orientierung an Höhenzonierungsplan / Umgebung: II + D.
- Entwurf zeigt ein Vorschlag der möglichen Dachformen und Firstrichtungen auf. Weitere Varianten denkbar, zu prüfen.



Favorit



„Abtsdorfer Platz“ Entwurf Überlagerung mit Bestand

- Größtenteils Übernahme des bestehenden Straßenverlaufs der Abtsdorfer Gasse. Im nördlichen Zugangsbereich zum Quartier leichter Verschwenk der Fahrbahn der Abtsdorfer Gasse nach Osten zur Ermöglichung einer westlichen Fassung des neuen hochwertig zu gestaltenden „Abtsdorfer Platzes“.
- Glasergasse: Leichter Rücksprung der Neubebauung um Parken im EG zu ermöglichen (Mindestbreite der Gasse zur Sicherstellung der Ein- und Ausfahrmöglichkeit aus dem Gebäude).

Favorit

Bestand „Status Quo“



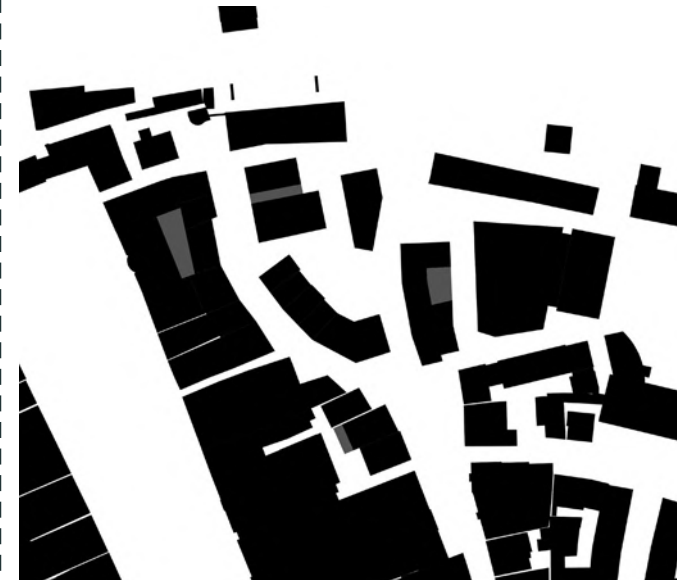
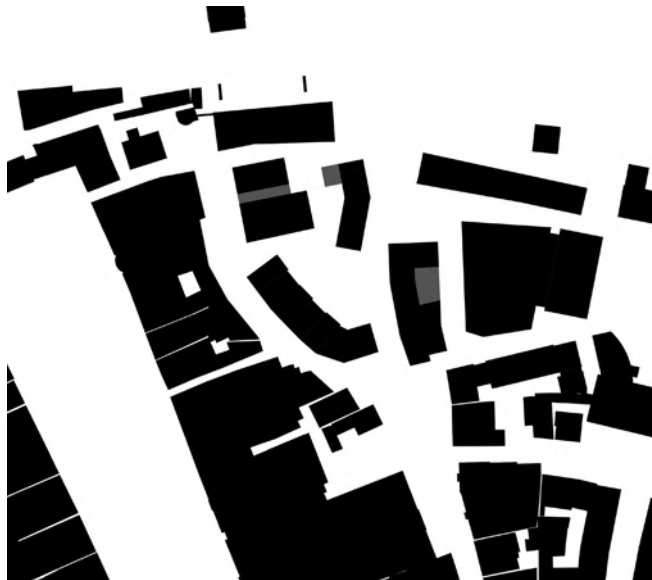
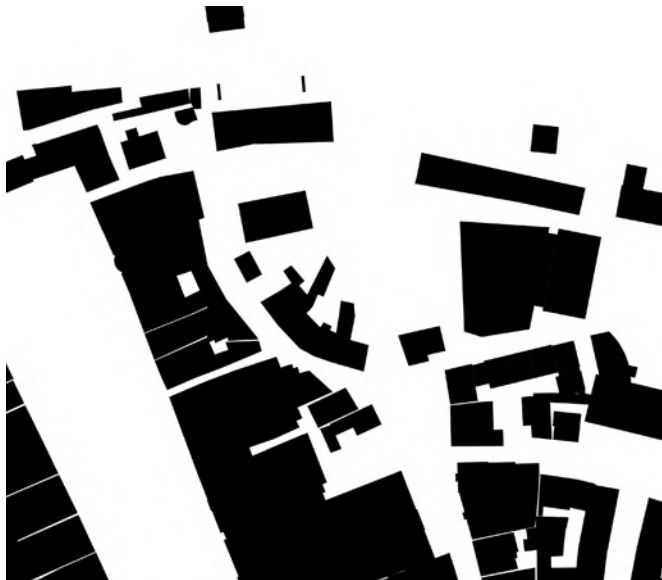
Variante 2 „Abtsdorfer Platz“



Ergebnis der Überarbeitung

Vom Bestand zum Entwurf

Variante 2 Überarbeitung



Favorit

„Abtsdorfer Platz“ **Entwurf**
Beispielhafte Visu Massenmodell



Blick von Nord nach Süd

Favorit

„Abtsdorfer Platz“ **Entwurf**
Beispielhafte Visu Massenmodell



Blick von Süd-West nach Nord-Ost

Rahmenplanung **Abtsdorfer Gasse / Glasergasse Neumarkt**

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER



Favorit, Fußgängerperspektive mit Blick nach Norden Richtung Abtsdorfer Platz / Einmündung Glasergasse



Favorit, Fußgängerperspektive mit Blick über den neuen Abtsdorfer Platz Richtung Süden



Favorit, Fußgängerperspektive Glasergasse mit Blick nach Süden

Impressum

SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER GmbH

Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg

Fon 0931 . 794 07 78 13

Fax 0931 . 794 07 78 20

info@schirmer-stadtplanung.de

www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter

Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029

Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Lukas Hoch, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner

M.Sc. Martin Gebhardt

2022 / 2023

Im Auftrag der Stadt Neumarkt in der Oberpfalz

Stand Ergebnisbericht: 9. März 2023

