

Stadt Neuss
**Gestaltleitfaden zum
Bebauungsplan 484
Augustinusviertel,
ehemaliges St. Alexius-Krankenhaus**

Stand 05.03.2020



Auftraggeber:

Stadt Neuss

Amt für Stadtplanung

Abteilung Städtebau, verbindliche Bauleitplanung

Rathaus, Michaelstraße

41456 Neuss

in Abstimmung mit:

Neusser Bauverein AG

Modernes Neuss Grundstücks und Bau GmbH

Am Zollhafen 1

41460 Neuss

Bearbeitung:

Wick + Partner

Architekten Stadtplaner

Gähkopf 18

70192 Stuttgart

T 0711. 255 09 55 – 0

info@wick-partner.de

Inhalt

1. Präambel	4
2. Gestaltleitfaden - wozu und für wen?	5
3. Das Augustinusviertel – ein besonderer Ort	7
3.1 Die Geschichte und der „status quo“	7
3.2 Die Lage und Nachbarschaft	7
3.3 Die Natur	8
4. Bisherige Planungsebenen	10
4.1 Der Wettbewerb	10
4.2 Der Städtebauliche Entwurf	11
4.3 Der Bebauungsplan	14
5. Gestaltungsaspekte	15
5.1 Gestaltung des öffentlichen Raums und vernetzender Freiraumelemente	17
5.1.1 Erschließungsräume	18
Quartierszufahrten	18
Die grüne Achse	19
Wohnstraßen	20
Fuß – und Radwege	20
5.1.2 Plätze	21
5.1.3 Retentionsflächen	21
5.1.4 Der Park	22
5.2 Gestalt Richtlinien für die Bauflächen	23
5.2.1 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	23
5.2.1.1 Die Gebäude	23
5.2.1.2 Nebengebäude und Nebenanlagen	25
5.2.1.3 Die Fassade	27
5.2.1.4 Dächer	29
5.2.1.5 Balkone, Loggien und Terrassen	32
5.2.1.6 Schutzeinrichtungen	35
5.2.1.7 Vorgärten und Hauszugänge	37
5.2.1.8 Hausgärten	41
5.2.1.9 Tiefgaragen	44
5.2.2 Spezifische Gestaltungsrichtlinien	46
5.2.2.1 Teilbereich I	46
5.2.2.2 Teilbereich II	51
5.2.2.3 Teilbereich III	54

1.**Präambel**

In der Baugeschichte war die Gestaltung von Gebäuden noch der regionalen Verfügbarkeit von Materialien und dem konstruktiven „know-how“ regionaler Baumeister unterworfen. Die Erlebbarkeit eines Wohnquartiers als homogene Einheit war damit automatisch gegeben.

Heute ist bautechnisch fast alles möglich und die in der Geschichte einheitliche Bebauung ist einer Spielwiese individueller Gestaltungsmöglichkeiten gewichen. Die Schaffung eines authentischen Gebietscharakters wird dadurch enorm erschwert und die Abwägung zwischen Gemeinwohl und individuellem Interesse notwendig.

Anforderungen an ein modernes Wohnquartier

- Identifikation mit dem Ort
- klare Trennung zwischen dem Leben im öffentlichen Raum und den privaten Freiflächen
- Nutzbare und sozial gesicherte Freiräume als verbindende Elemente zwischen einzelnen Teilflächen
- Ausgewogenheit zwischen Wunsch nach Individualität und erlebbarer Nachbarschaft
- Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, unabhängig vom familiären Stand oder etwaiger Beeinträchtigungen

2.**Gestaltleitfaden - wozu und für wen?**

Die Gestaltrichtlinien ergänzen die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und geben darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörigen privaten Freiflächen. Sie sollen auf Grundlage der bisherigen Entwurfsaspekte aus Rahmenplanung und Bebauungsplanung Gestaltungsziele für die Ebene der Objektplanung formulieren. Die Gestaltrichtlinien richten sich deshalb an Bauherrn, zukünftige Wohnungseigentümer und Planer.

Das Bauen in gewachsener Umgebung setzt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ort voraus. Lage, Größe und Gestaltung der umgebenden Bebauung setzt Maßstäbe, die es zu berücksichtigen gilt. Beim Bauen „auf der grünen Wiese“ fehlen solche Maßstäbe oftmals. Die vermeintliche gestalterische Freiheit hat aber nicht selten das Nebeneinander einzelner Gebäude ohne Bezug zueinander und zum Ort zur Folge. Der Bauherr sieht sich mit einem unüberschaubaren Feld der Möglichkeiten konfrontiert.

Gerade aber das aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild der Gebäude und Freianlagen, sowie der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum prägen den Charakter eines neuen Quartiers als Einheit und sichern dessen Qualität. Dies bestimmt nicht nur die individuelle Qualität eines Gebäudes, sondern sichert Wert und Werterhalt der Immobilie.

Der jeweilige Gestaltungsaspekt ist also nicht nur in Bezug auf die direkt angrenzende Nutzung, sondern auch hinsichtlich seiner Wirkung auf das Gesamtquartier zu überprüfen.

Der Bebauungsplan als rechtliches Regelwerk kann aufgrund seines formalen Aufbaus und der erforderlichen „rechtssicheren“ Formulierung nicht auf alle Details der Planung eingehen. Er will auch bewusst nicht rechtlich einschränken, wo die kreative Auseinandersetzung zukünftiger Investoren mit bestimmten Themenbereichen ungedachte Lösungen aufzeigen kann.

Ziel ist es nicht, die Entscheidungsfreiheit des Individuums zu beschränken, sondern für die Summe der Quartiersbewohner ein homogenes Gesamtbild ihres Quartiers entstehen zu lassen und eine Sicherheit über die zu erwartende Bebauung und Freianlagenplanung zu geben.

Die Grundstücksvergabe ist an die Einhaltung der Richtlinien gekoppelt. Die Überprüfung erfolgt im Zuge des Grundstücksverkaufs durch den Neusser Bauverein. Ergänzend

und erläuternd zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Qualität des Gesamtquartiers im Detail über den Gestaltleitfaden gesichert. Die Stadt Neuss bietet bei Umsetzungsfragen eine Beratung an.

3. Das Augustinusviertel – ein besonderer Ort

3.1 Die Geschichte und der „status quo“

Die Brudergemeinschaft der Alexianer kann auf eine über 500 Jahre lange Geschichte in Neuss zurückblicken. Seit 1886 befindet sich Kloster und Krankenhaus am heutigen Standort.

Durch den Umzug der Pflegeeinrichtungen an den Standort des St. Josefs-Krankenhauses sind weite Teile der Gebäudesubstanz auf dem Plangebiet ihrer Nutzung enthoben. Lediglich Klosterkirche und Kloster, sowie der Friedhof werden weiterhin von den Alexianern genutzt.

2016 wurde das Gesamtareal mit Ausnahme der Flächen für Kloster und Friedhof an die Neusser Bauverein AG veräußert.

Im Inneren wird das Quartier von den historischen Bestandsbauten des ehemaligen Alexianer-Krankenhauses und dem Ensemble aus Alter Wäscherei und Alter Schreinerei, sowie dem Erhalt von Kloster und Kirche aus der jüngeren Baugeschichte baulich charakteristisch bestimmt.

Das Areal war bisher durch lockere, ins Grün eingebettete Einzelbauten geprägt. Die geplante Bebauung nutzt das Gelände intensiver und reduziert das Grün auf wesentliche Achsen und Bereiche, schließt aber auch Lücken zwischen dem Wohnquartier Meertal, der Wohnbebauung am Berghäuschenweg und dem Dichterviertel im Westen.

3.2 Die Lage und Nachbarschaft

Das Augustinusgelände befindet sich im Osten der Neusser Kernstadt. Es wird im Norden von den stark befahrenen Verkehrsadern der Nordkanalallee und der Augustinusstraße, im Westen vom Landschaftsraum an der Erft, im Süden von dem in den 80-er Jahren entstanden Wohnquartier Meertal und im Süden von einer kleinmaßstäblichen Wohnbebauung am Berghäuschenweg begrenzt.

Westlich der Erft schließt das Dichterviertel an. Der Freiraum entlang der Erft, der über Fußwege und Brücken angeschlossen ist, hat für dieses Quartier eine wichtige Bedeutung als Naherholungsgebiet.

3.3

Die Natur

Entwurfsbestimmende Größe war für die Gestaltung des Wohnstandorts die Einbindung in die vorhandenen, unterschiedlichen Grünräume und deren Vernetzung untereinander.

Der ehemalige Klosterpark ist das prägende Grünelement im Inneren des Quartiers.

Er bildet für die neuentstehenden Wohnungen, das Kloster und die im ehemaligen Krankenhaus neu anzusiedelnden sozialen Einrichtungen die gemeinsame Mitte.

Die bestehende Obstbaumallee im Osten des Plangebietes, verknüpft schon heute das Wohnquartier Meertal mit dem öffentlich zugänglichen Klosterpark fußläufig.

Überdies ist der Grünraum an der Obererft, der sich südlich des Quartiers zu einer weiten Freifläche öffnet, das bestimmende Freiraumelement.

Neben den bereits bestehenden Grünelementen verknüpfen neu angelegte Retentionsflächen die Bereiche untereinander.

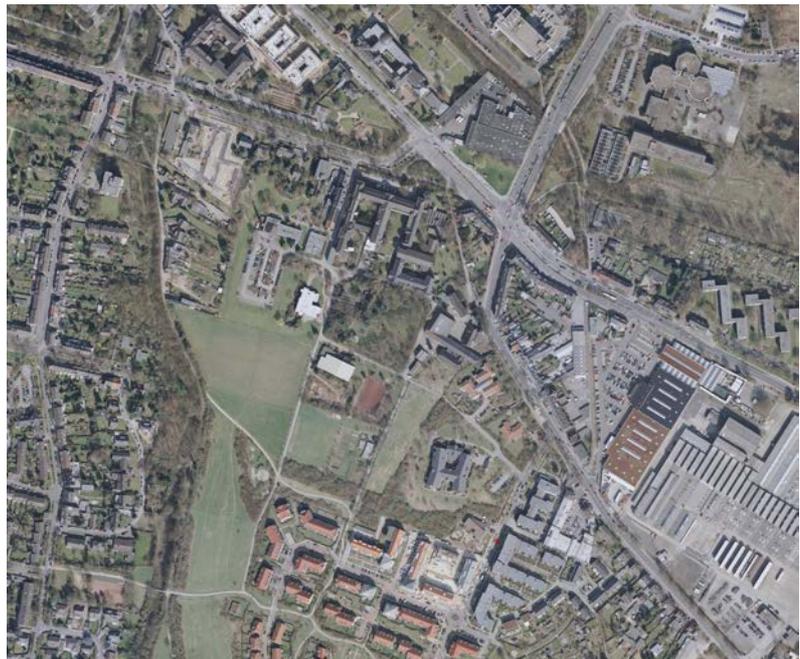


Abbildung 1: Luftbild Alexianergelände 2012, Stadt Neuss



Abbildung 2: Grünstrukturen im Städtebaulichen Entwurf 2020

4.

Bisherige Planungsebenen

4.1

Der Wettbewerb

Der Städtebauliche Wettbewerb für das Augustinusareal wurde Mitte 2012 entschieden. Ziel des Wettbewerbes war es, Konzepte für einen innenstadtnahen Wohnstandort mit ca. 400-500 Wohneinheiten zu schaffen. Aus diesem Wettbewerb ging Wick + Partner, Architekten Stadtplaner als erster Preisträger hervor.

Die diesem Konzept zugrundeliegende Idee eines Bezuges jeder Parzelle zu den bestehenden oder neugeschaffenen Freiraumelementen war verbindliche Grundlage der weiteren Bearbeitung.

4.2

Der Städtebauliche Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf wurde der Wettbewerbsentwurf hinsichtlich Dichte, Flächenausnutzung und -verfügbarkeit optimiert. Obwohl nicht rechtsverbindlich, stellt er eine Vision des zukünftigen Stadtquartiers dar, die als Orientierung für die Entwicklung von Einzelaspekten dient. Er zeigt Prinzipien und spezifische Lösungen der Gestaltung im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept auf.

Die während der Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs gewonnenen Erkenntnisse und Gestaltungsziele finden zum einen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zum anderen aber in dem hier vorliegenden Gestaltleitfaden ihren Niederschlag.

Wesentlicher Charakterzug des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung eines Wohnquartiers, das die unterschiedlichsten Bedürfnisse des Wohnungsmarktes abdeckt und für alle Wohnsituationen eine attraktive Vernetzung mit dem zentralen Grünraum des Klosterparks und den umgebenden Grün- und Landschaftsräumen schafft.

Ziel der Gestaltrichtlinien ist es, das Quartier zu einer Einheit zu verschmelzen, die Geschichte des Ortes spürbar zu machen, den umgebenden Bestand zu respektieren und dennoch für jede Nutzung attraktivste Bedingungen zu schaffen.

Übergeordnete Ziele:

- Nutzung einer innenstadtnahen, untergenutzten Fläche als Wohnstandort, Maßnahme der Innenentwicklung
- Vernetzung mit der grünen Umgebung
- Angemessene Übergänge zu angrenzenden Quartieren
- Ökologisches, nachhaltiges Bauen
- Wirtschaftlichkeit und Orientierung am Markt

Ziele des städtebaulichen Entwurfs:

- Schaffung eines Gesamtquartiers unterschiedlicher Nutzungen, Wohntypologien und vernetzenden Freiräumen
- Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts
- Vielfältiges Angebot an Wohntypologien; Vernetzung aller Wohnstandorte mit den umgebenden Freiräumen unabhängig von Typologie und Dichte
- Schaffung vernetzender Freiraumelemente; keine Trenn- oder Abstandsfunktion der Freiräume
- Identifikation im Quartier durch Integration der historischen Bausubstanz und Gebäuden mit stadtgeschichtlicher Bedeutung für das Quartier
- Minimierung der Einwirkung auf bestehende Quartiere
- Entwicklung eines Erschließungskonzepts ohne Beein-

trächtigung bestehender Erschließungssysteme

- Barrierefreiheit in allen öffentlichen Räumen und allen öffentlich zugänglichen Gebäuden im Quartier
- Schutz des Gesamtquartiers vor umgebendem Verkehrslärm
- Aufzeigen von Lösungen für den ruhenden Verkehr
- Wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf März 2020

4.3

Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan und der Gestaltleitfaden sind Instrumente des Entwicklungsprozesses des Plangebiets, die sich gegenseitig ergänzen.

Rechtsverbindliche Grundlage ist der Bebauungsplan, dessen textliche und plangrafische Festsetzungen im Gestaltleitfaden erläutert und ergänzt werden.

Grundstücksinteressenten bekommen beide Planungsinstrumente an die Hand.

Die Baufelder D1 + D2, sowie das Baufeld L sind Teil des Bebauungsplanes 484. Bebauungen auf diesen Grundstücken wurden vorgezogen und auf Grundlage §34 BauGB beurteilt und genehmigt. Daher sollten die dort entstehenden Gebäude den Gestaltrichtlinien entsprechen und für das Gesamtquartier eine gewisse Vorbildfunktion und Initialzündung übernehmen.

5.**Gestaltungsaspekte**

Die folgenden Gestaltungsaspekte sind in drei Abschnitte gegliedert:

1. Gestaltungsrichtlinien für den öffentlichen Raum und die vernetzenden Freiraumelemente
2. Allgemeingültige Gestaltrichtlinien, die für alle Teile des Plangebietes gleichermaßen gelten
3. Spezifische Gestaltrichtlinien für einzelne Teilbereiche, die sich aus der jeweiligen Lage im Quartier, den Typologien und der Vermarktungsstrategie ergeben

Die Abschnitte 1+2 gelten für alle Teile des Plangebietes und sind gleichermaßen wie die spezifischen Gestaltrichtlinien für den jeweiligen Teilbereich zu berücksichtigen.

Nach jedem Abschnitt werden die zwingend einzuhaltenden Gestaltrichtlinien mit ! markiert. Gestaltungshinweise, die als Anregungen und Hilfestellung für Bauherren und Architekten zu verstehen sind werden mit + gekennzeichnet.

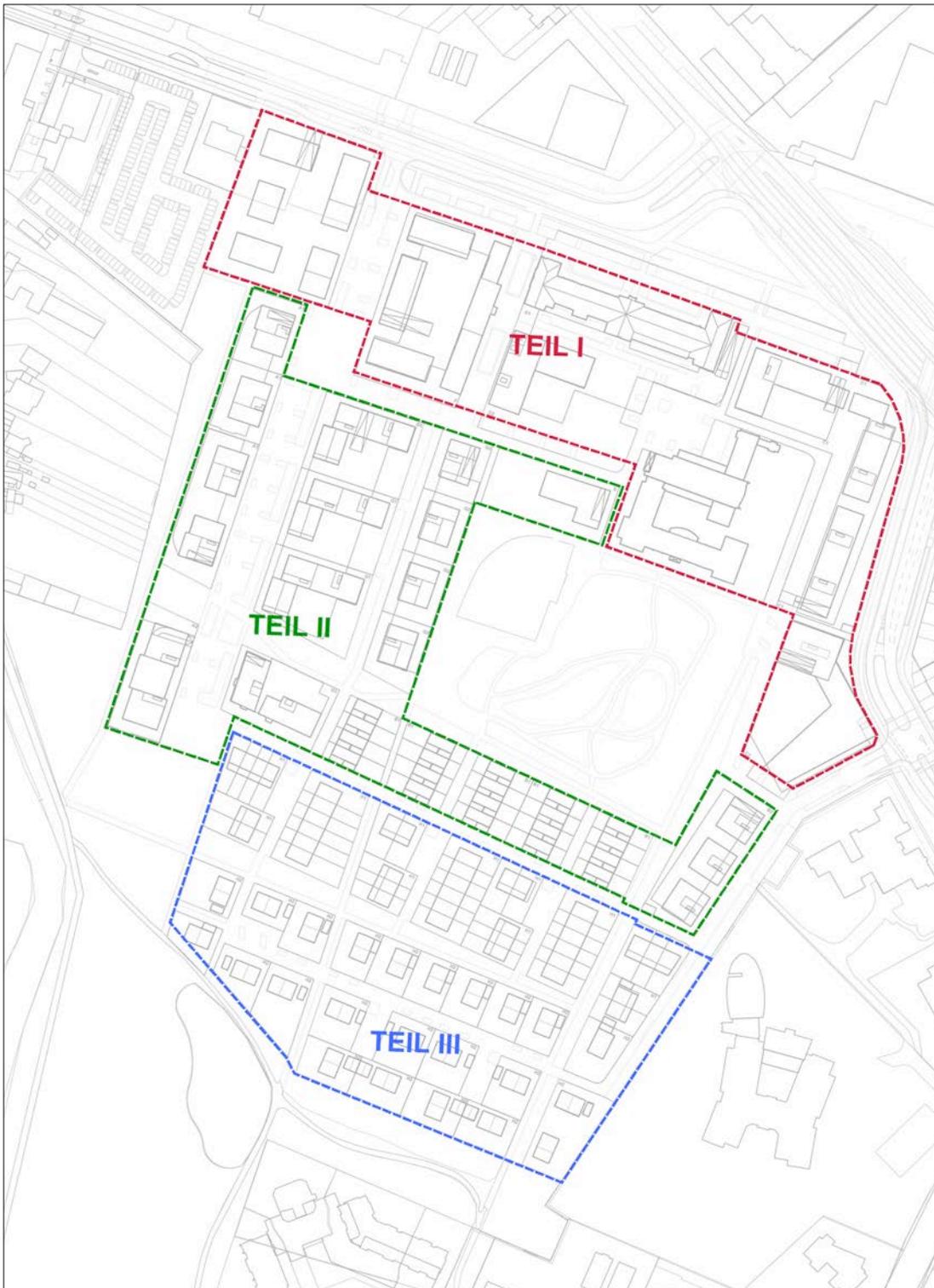


Abbildung 4: Gliederung der Teilbereiche

5.1 Gestaltung des öffentlichen Raums und vernetzender Freiraumelemente



Abbildung 5: Öffentliche Räume

	Quartierszufahrten		Retentionsbereiche
	Plätze		Obstbaumallee
	Grüne Achse		Friedhof
	Wohnstraßen		Park
	Fuß- und Radwege		

5.1.1

Erschließungsräume

Das Erschließungssystem im Quartier ist hierarchisch aufgebaut. Die Art der Gestaltung soll erkennen lassen, welche Art der Nutzung zu erwarten ist und ein angemessenes Verhalten evozieren. Alle Erschließungsräume sind, soweit dies technisch möglich ist, barrierefrei zu gestalten.

Quartierszufahrten



In diesen beiden Bereichen wird der Fokus der Gestaltung auf den Anschluss des quartiersinternen Erschließungssystems an die das Quartier umgebende Straßenräume gelegt.

Die Quartierszufahrten haben eine klare Funktionstrennung. Geh- und Fahrbereiche sind durch eine unterschiedliche Oberflächengestaltung deutlich voneinander getrennt. Während die Fahrbereiche asphaltiert sind, werden die Gehbereiche gepflastert.

Wo die funktionale Gestaltung dies zulässt werden Bäume gesetzt und Stellplätze als Längs- oder Querparker angeordnet.



Zufahrten zu Tiefgaragen oder Stellplatzanlagen können diese Bereiche queren.

Eine beidseitige Leuchtenreihe sichert den Raum bei Dunkelheit.



Die grüne Achse



Der grünen Achse kommt im Gesamtquartier eine besondere Rolle zu. Zum einen stellt sie eine wichtige Verbindung von den südlichen Quartiersteilen zur Nordkanalallee dar, zum anderen ist sie aber auch gestalterisches Element das über das Quartier den von Süden ankommenden Grünraum bis zur Nordkanalallee fortsetzt.

Dieser Doppelfunktion wird durch eine besondere Gestaltung Rechnung getragen.



Charakteristisches Merkmal ist eine doppelte Baumreihe. Zusammen mit der Überpflasterung des gesamten Erschließungsquerschnitts verleihen sie dem Raum das Ambiente eines grünen Boulevards.

Dennoch werden Fußgängerbereiche von den Fahrbereichen getrennt.

Auf der Westseite ist der Fußweg breiter und wird durch eine Baumreihe in grünen Pflanzbeeten ergänzt. Auf der Ostseite wird der Fußweg von einer grünen Retentionsmulde begleitet. Die mittige Fahrbahn und die begleitenden Senkrechtparker mit Baumstandorten setzen sich durch einen Pflasterwechsel von den Gehbereichen ab.



Der gesamte Raum wird in seiner Länge durch „Fußgängerinseln“ in vier Abschnitte gegliedert. In diesen „Inseln“ geht der Belag des Gehbereichs in den Fahrbereich über. Schwellen schaffen eine niveaugleiche Fläche, die mit Bänken möbliert wird.

Durch diese Verbindungsstücke wird der Fahrverkehr gebremst und der Raum wird mehr zur Aufenthalts- denn zur Erschließungsfläche.

Wohnstraßen



Die Wohnstraßen im Quartier sind Mischverkehrsflächen, d.h. Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer bewegen sich gleichberechtigt im selben Raum.

Die Oberfläche ist durchgehend gepflastert und weist alternierend Baumstellungen mit dazwischengeschalteten, öffentlichen Stellplätzen auf. Die offenen Baumbeete sind begrünt. Die Oberfläche ist durchgehend hellgrau gepflastert. Die Stellplätze werden in anthrazitfarbenem Pflaster markiert.

Eine einseitige Leuchtenreihe sichert den Raum bei Dunkelheit.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Teil 3) bilden kurze Stichstraßen kleine Nachbarschaften. Diese Stiche sind für Müllfahrzeuge nicht befahrbar.



Fuß – und Radwege

Ein wesentlicher Charakterzug des neuen Quartiers ist die fußläufige Verknüpfung des Quartiers mit den angrenzenden Quartieren und Freiräumen.

Ein weites Netz an Fuß- und Radwegen durchzieht das Quartier. Fuß- und Radwege sind dabei nicht voneinander getrennt. Die bestehende Obstbaumallee begleitet den östlichen Fuß- und Radweg zwischen Baugebiet Meertal und dem Augustinusviertel. In der westlichen Achse zwischen Meertal und Augustinusviertel wird der Baumbestand zur Allee ergänzt.

Die Oberfläche wird als wassergebundene Decke ausgeführt.

Eine funktionale Beleuchtung durch Pollerleuchten sichert die Benutzung der Wege bei Nacht.



5.1.2



Plätze

Am nördlichen und südlichen Abschluss der grünen Achse sind Platzbereiche im öffentlichen Raum vorgesehen, die in Teilbereichen überfahrbar sein müssen.

Die Platzbereiche erhalten durch die Verwendung großformatigerer Platten eine großzügigere Gestaltung.

In Teilen der Platzflächen schaffen großkronige Bäume, Grünflächen oder wassergebundene Flächen und Mobiliar (Müllbehälter, Sitzgelegenheiten etc.) in einem zeitgemäßen, schlichten Design definierten Raum für Aufenthaltsflächen.

Der Platzbereich zwischen den historischen Gebäuden der Alten Wäscherei, Schreinerei und dem Krankenhaus ist der eigentliche Quartiersplatz. Er dient der Identifikation des Gesamtquartiers und als Vorbereich für den Kindergarten. Wassergebundene Teilflächen und Mobiliar verleihen ihm einen ruhigen Aufenthaltscharakter.

5.1.3



Retentionsflächen

Die öffentlichen Retentionsflächen sind durch einen natürlichen Geländeverlauf, Gräser; Stauden und Findlinge naturnah zu gestalten und so auszuführen, dass sie nicht eingezäunt werden müssen.

Private Zugänge können diese Flächen queren, sie müssen aber auf das notwendige Minimum beschränkt und gestalterisch auf den öffentlichen Raum abgestimmt werden.

Retentionsmulden auf privatem Grund müssen ebenfalls offen und naturnah gestaltet werden und sollen mit dem öffentlichen Raum eine gestalterische Einheit bilden.



Private Grundstücke können nicht in die öffentlichen Retentionsräume entwässert werden. Auf den privaten Grundstücken sind Mulden und Rigolen zur Sammlung der Oberflächenwässer vorzusehen.

5.1.4



Der Park

Im Herzen des neuen Wohnquartiers liegt der ehemalige Klosterpark. Er soll in seinem Charakter als im Grundsatz ruhiger, kontemplativer Ort erhalten bleiben.

Spielflächen können in die Parkanlage integriert werden, müssen sich in ihrer Gestaltung jedoch dem Charakter des Ortes und seiner Bepflanzung unterordnen. Daher sollte bei der Gestaltung auf grelle Farben, sowie künstliche Oberflächen (z.B. Gummiböden) verzichtet und stattdessen naturnahe Materialien verwendet werden.

Die Parkwege sollen in ihrer Beschaffenheit barrierefrei angelegt und barrierefrei mit dem umliegenden Wegenetz verknüpft werden.

Zur Sicherung der sozialen Kontrolle sollen die Randwege am Park beleuchtet werden und die Parkfläche nicht durch Hecken oder Mauern eingefriedet werden.

5.2

Gestalttrichtlinien für die Bauflächen

5.2.1

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Die folgenden Gestaltungsansätze gelten für alle Teilbereiche gleichermaßen.

5.2.1.1

Die Gebäude



Die Volumina der Gebäude sollen mit ihrer Anordnung auf den Grundstücken Zusammengehörigkeit ausstrahlen, ohne dass dabei monotone Räume entstehen. Eine rechteckige Anordnung entlang der Erschließungswege soll dies unterstützen.

Alle Baukörper sollten, schon aus Gründen der Energieeffizienz eine ruhige und kompakte Gebäudeform aufweisen.



Reihen- Ketten- und Doppelhäuser sollen immer als Einheit in Erscheinung treten. Von einer Reihung von Gebäuden mit unterschiedlichen Architektursprachen ist abzusehen.

Die Gebäude innerhalb eines Baufelds sollen ein harmonisches Gesamtbild erzeugen. Daher sind die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen zwingend einzuhalten.



Dachgeschosse dürfen im Sinne der LBO NRW kein Vollgeschoss sein. Sie dürfen maximal $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Das Dachgeschoss soll gestalterisch eine Einheit mit den darunterliegenden Geschossen bilden. Es soll sich in der Ausrichtung auf den Hauptbaukörper beziehen und an mindestens zwei Gebäudekanten die Linie der darunterliegenden Vollgeschosse fortsetzen.



Alle Gebäude sollten unter den Aspekten Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit barrierefrei gestaltet sein.

Genauere Informationen hierzu liefert die Checkliste „Bauen für Alle, Barrierefrei“. Öffentlich zugängliche Gebäude sollten den Grundsätzen des Signets „Neuss barrierefrei“ entsprechen.



Zusammenfassung Gebäude

- ! Orthogonale Ausrichtung der Gebäude am öffentlichen Raum
- ! Ruhige kompakte Bauformen
- ! Einheitliche Gestaltung gereihter oder verketteter Gebäudetypen
- ! Aufnahme der Fassadenlinie im Dachgeschoss an mindestens 2 Gebäudekanten

5.2.1.2

Nebengebäude und Nebenanlagen



In welcher Form sich das einzelne Haus zum öffentlichen Raum präsentiert, macht in der Summe die Atmosphäre der öffentlichen Räume im Quartier aus.

Sind diese Räume geprägt von reiner Funktionalität, seien dies im Vorbereich Mülltonnen oder Mülltonnenhäuschen, Fahrradunterstände, Stellplätze oder im rückwärtigen Bereich Gartenschuppen o.ä. verkommen diese Räume zu reinen Versorgungsräumen. Die Aufenthaltsqualität wird stark beschnitten.



Aus diesem Grund sind die Übergangsbereiche besonders sorgfältig zu gestalten.

Es wird daher empfohlen, die erforderlichen Nebenanlagen für Fahrräder und Müll im Geschosswohnungsbau nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen oder in die Außenwand zu integrieren. Für eine ausreichende Dimensionierung ist Sorge zu tragen.



Die Unterbringung außerhalb des Gebäudes ist aus hygienischen und optischen Gründen grundsätzlich in allseits umschlossenen Unterständen vorzusehen. Die dafür vorgesehenen Nebengebäude und Nebenanlagen sollen eingegrünt werden, so dass sie im öffentlichen Raum optisch nicht in Erscheinung treten.



Nebengebäude und Nebenanlagen sollen auf die Architektursprache des Hauptgebäudes abgestimmt sein (Farbigkeit, Material etc.) und nicht als additive Elemente hinzugefügt sein.

Die bauliche Höhe sollte dabei 2.50m nicht überschreiten. Diese Funktionsbauten sollen mit flachen, begrünten Dächern versehen werden. Nebenanlagen unterschiedlicher Nutzung sollten baulich zusammengefasst werden.



Zusammenfassung Nebengebäude und Nebenanlagen

- ! Nebengebäude oder Nebenanlagen dürfen im öffentlichen Raum nicht in Erscheinung treten
- ! Mülltonnen, Fahrräder u.ä. sind in allseits geschlossenen Unterständen unterzubringen; diese sind durch Hecken- oder Rankelemente einzugrünen
- ! Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2.50m zulässig und in der Architektursprache auf das Hauptgebäude abzustimmen
- + Unterbringung erforderlicher Nebenanlagen im Gebäude ermöglicht eine hochwertige Gestaltung der Vorbereiche
- + im Geschosswohnungsbau ist auf ausreichend große und gesicherte Fahrradstellplätze zu achten

5.2.1.3

Die Fassade



Die Fassaden sind Ausdruck der Entstehungszeit eines Wohnquartiers. Die historischen Gebäude im Plangebiet sollen als solche erkennbar bleiben.

Es wird daher Wert auf eine zeitgemäße Fassadengestaltung der Neubauten gelegt, die den heutigen Anforderungen, z.B. an Energieeinsparung entspricht. Historisierende Elemente, wie z.B. Säulen, Sprossenfenster und die künstliche Nachbildung von Materialien dienen nicht der Authentizität und sollten daher vermieden werden.



Die Fassaden bilden Raumkanten zu Straßen, Plätzen und Parks und sind daher so auszubilden, dass sie eine Interaktion zwischen Gebäude und dem öffentlichem Raum zulassen. Auf die Ausbildung von reinen „Rückseiten“ zum öffentlichen Raum, auch wenn die Himmelsrichtung dies zuließe, sollte verzichtet werden.

Die Anordnung der Fassadenöffnungen zum öffentlichen Raum ist für dessen soziale Kontrolle von immenser Bedeutung. Die Einsehbarkeit des öffentlichen Raums aus den Gebäuden vermeidet dessen Anonymität und fördert die Attraktivität.



Die Gestaltung sollte an der Wahrnehmung der Fußgänger, insbesondere aber auch an der umgebenden Nachbarschaft ausgerichtet werden. Abweisende, überwiegend geschlossene Fassaden mit kleinen Fensteröffnungen und Laubengangschließungen sind zum öffentlichen Raum nicht erwünscht.



Es sollen „steinerne Häuser“ entstehen. Die Fassaden sind im Fenster/Wandprinzip (Lochfassade) auszubilden, d.h. die Fenster sollen Öffnungen in einer steinernen Fassade sein. Von Elementfassaden (z.B. reinen Glasfassaden) ist abzu-sehen.

Die Formate der Fensteröffnungen sollen Gebäude- und Raumtypologien ablesbar machen. Dabei ist auf ein spannungsvolles Gesamtbild und auf den Bezug unterschiedlicher Formate untereinander zu achten. Dem Fassadenbild ist ein erkennbar ordnendes Gestaltungsprinzip (Symmetrie, Rhythmisierung...) zugrunde zu legen.

Zusammenfassung Fassade

- ! Fassadengestaltung im Fenster-Wand-Prinzip (Lochfassade)
 - ! Der Fassadengestaltung ist ein ordnendes Gestaltungsprinzip zugrunde zu legen
 - ! Keine Ausbildung von abweisenden oder anonymen Fassaden zum öffentlichen Raum
 - ! Öffnungen zum öffentlichen Raum zur Sicherung der sozialen Kontrolle
 - ! Verwendung zeitgemäßer Fassadenelemente
- + größere Abwicklungen erhalten durch Wiederholung von Teilfassadenbildern ein ruhigeres Gesamtbild

5.2.1.4

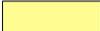
Dächer



Abbildung 6: Verortung der Dachformen

 flache, begrünte Dächer ohne Dachüberstand

 flache, begrünte Dächer ohne Dachüberstand
oder flach geneigte Dächer bis 15° mit
max. 30 cm Dachüberstand

 bestehende Dachformen
(Sattel- oder Walmdach)

Stand 05.03.2020



Zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Minimierung notwendiger Retentionsflächen sind die Dächer der Geschosswohnungsbauten im Grundsatz flach, begrünt und ohne Dachüberstand auszubilden. Es wird die Verwendung von trockenheitsverträglichen Pflanzen in Kombination mit wasserspeichernden Mineralböden empfohlen.



Notwendige Dachaufbauten, wie Fahrstuhlüberfahrten, Antennenanlagen etc. sind zusammen- und baulich einzufassen. Sie sollten auf der Dachfläche so platziert werden, dass sie aus der Fußgängerperspektive nicht in Erscheinung treten. Dachflächen, die aus einem Wohngeschoss betreten werden können, dürfen als Dachterrassen ausgebildet werden. Die notwendigen Einfassungen sind dann als Teil der vertikalen Fassade auszubilden.



Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus können Teile der Dachflächen als Pultdächer mit einer Neigung bis zu 15° mit einem Dachüberstand von max. 0,30m ausgeführt werden.

Diese Dachflächen sind ebenfalls zu begrünen. Eine Deckung aus anderen Materialien, wie z.B. Blech ist nicht zulässig.



Die geneigten Dächer dürfen keine Dachaufbauten (z.B. Gauben) oder Fensteröffnungen aufweisen. Notwendige Anlagen auf Dächern und Fassaden (Antennen o.ä.) sind so zu platzieren, dass sie vom öffentlichen Raum nicht wahrgenommen werden können.

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig, sollten aber möglichst unauffällig in die Dachfläche integriert werden.



Zusammenfassung Dächer

- ! Flachdächer sind begrünt und ohne Dachüberstand auszubilden
- ! geneigte Dächer müssen als einheitlich geneigte Flächen ausgeführt werden
- ! Pultdächer, wo dies zulässig ist, dürfen eine maximale Neigung von 15 ° aufweisen, maximal 30 cm Dachüberstand haben und sind zu begrünen
- ! Dachaufbauten sind zusammenzufassen und dürfen aus der Fußgängerperspektive nicht in Erscheinung treten; gleiches gilt für Antennen und ähnliche Anlagen

- + begrünte Dachflächen können im Zusammenspiel mit begehbaren Dachflächen hochattraktive Freibereiche für Wohnungen darstellen. Die Brüstungen sind dabei in Fassadenebene und als Teil der Fassade herzustellen

5.2.1.5

Balkone, Loggien und Terrassen



Abbildung 7: Zulässige Balkonbereiche

- Auskragung Balkone max. 0,50m
- Auskragung Balkone max. 2.00m



Private Freisitze tragen maßgeblich zur Wohnqualität bei. Den Wohnungen sollen daher, soweit dies möglich ist, private Freibereiche zugeordnet werden.

Allerdings tragen Freisitze auch immer ein Stück des Privatlebens in den öffentlichen Raum.

Die Ausbildung von Loggien vermeidet dieses Problem weitgehend und bietet insbesondere zum öffentlichen Raum hin mehr Schutz vor Einblicken. Die Aufenthaltsqualität wird dadurch gesteigert.



Aus diesem Grund dürfen Balkone zu den Erschließungsräumen hin maximal 0,50m vor die Fassadenebene springen und sind aus dieser heraus zu entwickeln.

Zu den privaten Freiräumen (Wohnhöfe) dürfen die Balkone bis zu 2,00 m vor die Fassadenebene springen.

Die Balkone sind stützenfrei zu konstruieren (keine vorgestellten Balkone).

Ein schon bauseits blickdichter Schutz der Balkonbrüstung vermeidet eine später durch die Bewohner individuell herbeigeführte Problemlösung. Die getroffenen Schutzmaßnahmen müssen aus der Architektur entwickelt werden.



Terrassen sollten baulich oder durch Pflanzelemente bis zu einer Höhe von 1,50 m gefasst werden, um so den Übergang zwischen Gemeinschaftsgärten und privater Terrasse deutlich zu machen. Niveausprünge zu Gemeinschaftsgärten unterstreichen den privaten Charakter von Terrassenbereichen. Auf individuelle Schutzmaßnahmen, z.B. durch Holzpaneele aus dem Baumarkt ist abzusehen.



Trennelemente zwischen dicht nebeneinanderliegenden Terrassen sollten bereits bauseits mitgeplant werden, mit dem Hauptbaukörper abgestimmt sein und mit diesem eine gestalterische Einheit bilden.

Zusammenfassung Balkone und Loggien

- ! Auskragung von Balkonen und Loggien zum Erschließungsraum max. 0,50m
- ! Auskragung von Balkonen und Loggien zum privaten Freibereichen max. 2,00m
- ! Stützenfreie Konstruktion
- ! Balkonbrüstungen sind bauseits blickdicht auszuführen
- ! Terrassenbereiche sind durch Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1.50m einzufassen
- ! Terrassentrennwände sind bauseits vorzusehen

- + Niveauunterschiede zu gemeinschaftlichen Freibereichen unterstützen die Privatheit von Terrassen

5.2.1.6

Schutzeinrichtungen



Ein weiteres Gestaltungselement der Fassade und entscheidend für den Gesamteindruck und die Wertigkeit eines Gebäudes, ist der Sonnen- oder Einbruchschutz.

Hochwertige Schutzelemente, wie z.B. Schiebe- oder Klappläden können eine Fassade bereichern, sie sorgen für Abwechslung und machen eine Fassade interessant.

Manche Systeme, wie Vorbaurolladenkästen, können sich negativ auf die Erscheinung und Wertigkeit eines Gebäudes auswirken.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist es wichtig, ein einheitliches Verschattungssystem für Freibereiche (Markisen o.ä.) bereits bauseits vorzusehen, um eine spätere Vielzahl an individuellen, additiven Einzellösungen zu vermeiden.



Zusammenfassung Schutzeinrichtungen

- ! Einheitliche, bauseits geplante Lösungen
- ! Verwendung hochwertiger, auf die Architektur des Gebäudes abgestimmter Materialien

- + Schutzelemente können Teil des architektonischen Konzeptes sein und dem Gebäude einen individuellen Ausdruck verleihen

5.2.1.7

Vorgärten und Hauszugänge



Abbildung 8: Einfassung der Grundstücke

-  Hauszugangsbereiche
-  Einfassung durch Hecken
-  Vorgartenbereiche
-  Einfassungsmauer max. 0,50m



In welcher Form private Grundstücksflächen an den öffentlichen Raum oder öffentliche Freiflächen anschließen ist von zentraler Bedeutung für den Charakter des neuen Quartiers.

Hauszugangsbereiche definieren den Bereich zwischen Hauszugang und Grundstückszugang. Dieser Übergang liegt im Bereich der Vorgärten oder grenzt direkt an den öffentlichen Raum. Wo es Vorgärten gibt, erstrecken sich diese immer über die gesamte Fläche zwischen dem öffentlichen Raum auf der Hauszugangsseite und der Gebäudekante.

Ein Vorgarten ist die Visitenkarte des Gebäudes. Er sollte offen und einladend wirken.

Hohe Einfriedungen oder Begrünungen, sowie große, versiegelte Flächen wirken hingegen abweisend und anonym.



Vorgärten sollten daher nur in den notwendigen Bereichen vor Zugängen und Zufahrten befestigt werden. Diese befestigten Flächen sollen zugunsten eines einheitlichen Gestaltungsbildes nur naturnahe Farben, die mit dem Material im öffentlichen Raum abgestimmt sind, aufweisen.

Auffällige Farben, wie blau, rot, schwarz und weiß sollen vermieden werden.

Auf die Verwendung eingefärbter Betonsteine und Platten oder andersartiger Oberflächenmaterialien soll verzichtet werden.



Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch durch heimische Stauden und Einzelgehölze oder Einzelbäumen zu begrünen. Die Gestaltung durch Stein oder Glasmaterialien ist nicht zulässig.

Die Pflanzung eines Hausbaums im Vorgartenbereich schafft eine individuelle Adresse und Akzentuierung im öffentlichen Raum. Zugleich schafft er eine gewisse Distanz zwischen Gebäude und öffentlichem Raum und schützt so die Privatsphäre der Bewohner.

Von einer geschlossenen Einfassung der Vorgärten ist abzusehen.



Im Geschosswohnungsbau ist für eine angemessene, die Nachbarschaft aber nicht beeinträchtigende Beleuchtung in den Hauszugangsbereichen Sorge zu tragen. Hauszugänge im Geschosswohnungsbau sind ausreichend mit Tageslicht zu versorgen.



Von vor die Gebäude gestellten Briefkastenanlagen ist abzusehen. Briefkasten- und Klingelanlagen sind zusammen mit den Vordächern in die Fassade des Gebäudes zu integrieren und architektonisch mit diesem abzustimmen.



Zusammenfassung Vorgärten + Hauszugänge

- ! Hauszugänge sind offen und einladend zu gestalten
- ! Befestigung der Vorgärten und Hauszugangsbereiche nur in notwendigen Bereichen
- ! Verwendung naturnaher Farben und Materialien in Abstimmung mit dem öffentlichen Raum
- ! Begrünung nichtbefestigter Flächen in Vorgärten und Hauszugangsbereichen durch niedere Stauden und Gehölze; keine Einfriedungen
- ! Vordächer, Klingel- und Briefkastenanlagen sind in baulichem Zusammenhang mit dem Zugangsbereich zu schaffen
- + Pflanzung eines Hausbaums schafft eine weithin sichtbare Adresse und wirkt beschützend

5.2.1.8



Hausgärten

Der bisherige Charakter des Standorts war geprägt von einer starken Durchgrünung mit eingestreuten Einzelbauten. Im Zuge der Neubebauung soll der Charakter von ins Grün eingebetten Baukörpern bestehen bleiben.

Die Gärten sind daher niveaugleich zum öffentlichen Raum anzulegen.

Die grünen Einfassungen der Privatgrundstücke sollen einen fließenden Übergang zwischen Bauflächen und Freiräumen unterstützen.



Im Bereich des Geschosswohnungsbaus soll den Erdgeschosswohnungen ein kleiner Gartenbereich zugewiesen werden, um insbesondere jungen Familien eine günstige Alternative zum Einfamilienhaus zu bieten.

Diese sollen vom Erdgeschoss direkt und möglichst barrierefrei zugänglich sein.

Die verbleibenden Flächen sind als Gemeinschaftsgärten mit Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und für den nachbarschaftlichen Austausch zu entwickeln.





Grundstücksgrenzen, die einen gewissen Schutz zum öffentlichen Raum herstellen sollen, sind durch Liguster- oder Hainbuchenhecken bis zu einer Höhe von 1,60m-1,80m einzufassen. Zäune sind in die Hecken zu integrieren und dürfen zum öffentlichen Raum nicht in Erscheinung treten.



Tore zu privaten Gartenbereichen, sofern es sich nicht um Hauszugangsbereiche oder Vorgärten handelt, sind grundsätzlich möglich, müssen aber blickdicht ausgeführt werden, um dem Wunsch nach Privatheit der Bewohner Rechnung zu tragen und ein später individuelles „Nachrüsten“ zu vermeiden.



An den stark befahrenen Außenrändern des Quartiers entlang der Nordkanalallee und des Berghäuschenswegs sind in Analogie zum Bestand zusätzlich niedere Mauern aus Beton oder Natursteinmauerwerk von max. 0,50m zulässig.



Zusammenfassung Hausgärten

- ! Gärten sind niveaugleich zum öffentlichen Raum anzulegen
- ! Versiegelung auf ein Minimum beschränken; naturnahe Gestaltung
- ! Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Räumen mit Ausnahme der Vorgärten und Hauszugangsbereichen, sind durch Hainbuchen- oder Ligusterhecken max. 1,60m – 1,80m Höhe einzufassen; Zäune müssen integriert werden
- ! Tore müssen einheitlich und blickdicht ausgeführt sein

- + wenn genügend Platz vorhanden können gestaltete Gemeinschaftsgärten neben dem Spielen von Kleinkindern auch dem nachbarschaftlichen Austausch dienen

5.2.1.9

Tiefgaragen



Das neu entstehende Wohngebiet soll einen vom Grün dominierten Charakter aufweisen. Parkende Autos im öffentlichen Raum bestimmen jedoch häufig das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Anwohner ist daher so herzustellen, dass private Stellplätze den öffentlichen Raum nicht dominieren.



Im Bereich des Geschosswohnungsbaus bietet sich hierfür der Bau einer Tiefgarage an. Bei kleineren Einheiten kann jedoch auch die erdgeschossige Unterbringung im Gebäude zielführend sein.

Bei gereihten oder geketteten Bauformen ist von der Anlage straßenbegleitender Garagen oder Carports abzusehen, da diese den Charakter des öffentlichen Raums nachhaltig beeinträchtigen.



Tiefgarageneinfahrten sind grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren, um lange Rampen im Außenraum zu vermeiden und die Nachbarn vor Lärm der ein- und ausfahrenden Autos zu schützen.

In begründeten Einzelfällen kann hiervon eine Ausnahme gemacht werden. In diesen Fällen ist die TG-Einfahrt mit horizontalen und vertikalen Begleitelementen zu fassen und so die Optik dieser „Un-Orte“ zu verbessern. Derartige Einhausungen sind gestalterisch an die Architektur der Gebäude anzupassen. Sie sind erst ab der Linie der Vorderkante der Hauptgebäude zulässig und allseits zu begrünen.



Grundsätzlich sollen die Zufahrten so schmal wie möglich gehalten werden. Sie sollten daher mit der Schmalseite zum öffentlichen Raum ausgerichtet sein. Bei kleineren Einheiten bietet sich eine Ampelregelung an, um die Zufahrtsbreite zu minimieren.

Sogenannte „Doppelparker“ können notwendige Tiefgaragenflächen auf ein Minimum reduzieren.

Sofern auf den Tiefgaragen Gärten und bepflanzbare Freibereiche entstehen sollen, ist eine Mindestabdeckung von min. 0,80m herzustellen. Nur so haben Pflanzen ausreichend Platz zur Entfaltung ihrer Wurzeln und genügend Speichervolumen für Wasser und Nährstoffe.

Zusammenfassung Tiefgaragen

- ! Die erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sind vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen
- ! Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind zu begrünen; Mindestüberdeckung 0,80m
- ! Tiefgarageneinfahrten sind ins Gebäude zu integrieren; Zufahrten so schmal wie möglich

- + Doppelparker können notwendige Tiefgaragenflächen reduzieren

- + durch Ampelregelungen können die Zufahrtsbreiten auf ein Mindestmaß reduziert werden

5.2.2

Spezifische Gestaltungsrichtlinien

5.2.2.1

Teilbereich I

Teilbereich I umfasst die Bestandsbauten und arrondierende Neubauten entlang der Nordkanalallee und des Berghäuschenswegs.

Die Baufelder mit den Bestandsgebäuden und ihr unmittelbares Umfeld unterliegen besonderen Gestaltungsansprüchen.

Es ist darauf zu achten, dass die historischen Gebäude, bzw. Gebäudeteile in ihrer Architektursprache Bestand haben.

Obwohl die Gebäude unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden ist darauf zu achten, dass die Bestandsgebäude durch die Einbettung in ein gemeinsames Freiraumkonzept zusammengefasst werden und ihre historische und stadtgeschichtliche Bedeutung spürbar bleibt.



Werden historische Bestandsgebäude durch neue Anbauten ergänzt, sollte weiterhin erkennbar bleiben, welche Gebäudeteile alt und welche neu sind.

Bei Teilabbruch von Gebäuden ist darauf zu achten, dass der verbleibende Gebäudeteil nicht als Torso wirkt.

Bestandsgebäude

Beim Krankenhausbau ist vor allem die Symmetrie der Fassadengliederung, die gleichmäßige Aufteilung der Fassadenöffnungen und die Skulptur im Mittelgiebel zur Nordkanalallee, sowie Geschossigkeit und Dachform zu erhalten. Die zukünftige Nutzung als Einrichtung mit Öffentlichkeitsverkehr erfordert eine Klärung der Eingangssituation, die sich dem Archetypus des Gebäudes unterwerfen sollte (z.B. zentraler Zugang und/oder Zugang über die Stirnseiten der Seitenflügel).



Die südlichen Anbauten sind später ergänzte Bauteile, die keine einheitliche Architektursprache mehr sprechen. Ein Rückbau oder Ergänzung von Gebäudeteilen oder eine Anpassung der Fassadengestaltung an die zukünftige Nutzung ist hier möglich. Eine Veränderung der Kubatur oder Fassadengestaltung, die die Südausrichtung und die Öffnung zum Park unbeachtet lässt, ist hingegen nicht wünschenswert.





Die Alte Wäscherei mit Kopfbau und angrenzender Schreinerei ist als Gebäudeensemble zu sehen. Die Gebäude sollten in ihrer äußeren Form erhalten werden. Die Fassade sollte in Material, Fensteröffnungen und Ornamentik beibehalten werden.

Die Fassade Richtung Westen kann im Sinne einer besseren Nutzbarkeit verändert werden. Insbesondere der eingeschossige Anbau an die Schreinerei sollte entfallen oder ersetzt werden.



Kloster und Klosterkirche sind heute baulich mit dem Krankenhaus verbunden. Eine bauliche Trennung kann durch die neuen Nutzungen im Krankenhaus sinnvoll werden. Das Kloster sollte eine in sich abgeschlossene Einheit werden.

Die durch die Trennung der Funktionen entstehenden Gebäudeteile sollten keine Torsowirkung haben, sondern eine eigenständige Architektursprache sprechen. Eine Ergänzung durch neue Gebäudeteile oder Mauerelemente kann notwendig werden.

Alt-Neu

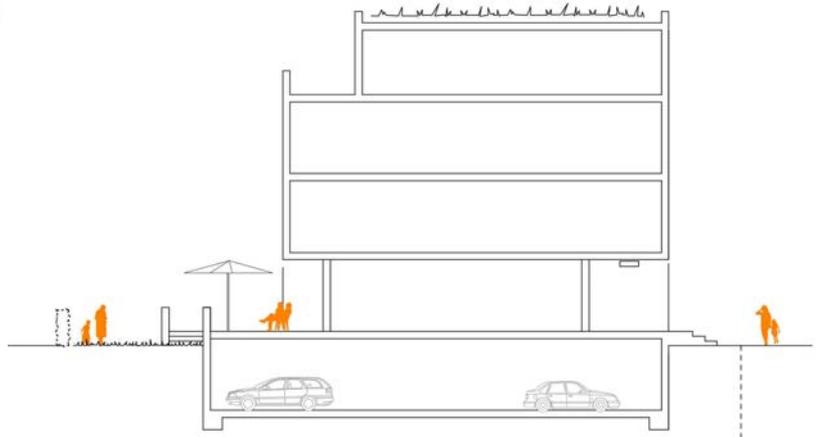
Neubauten

Neubauten, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bestandsgebäuden stehen oder direkt an diese anbauen, sollten architekturprägende Linien wie Trauf-, First- oder Brüstungslinien des Bestandes übernehmen und sich im architektonischen Ausdruck diesen unterordnen.

Gebäudesockel



Die Gebäude der Baufelder entlang der Nordkanalallee und des Berghäuschenswegs können, analog zu den Bestandsgebäuden einen Sockel aufweisen, da die begrenzenden Straßen relativ stark befahren sind. Dies kann den Schutz der Privatheit dorthin orientierter Räume unterstützen.



Dieser Sockel sollte sich dann jedoch eindeutig auf das Gebäude beziehen und nicht bis zur Grundstücksgrenze gezogen werden. Sockelkanten, die im öffentlichen Raum in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

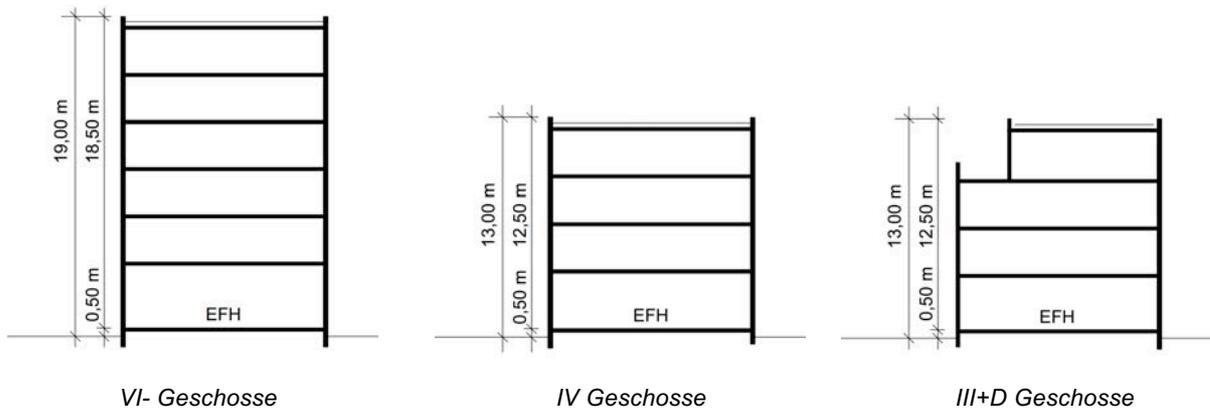
Sockelbereiche, die vor die Fassadenebene springen (z.B. im Bereich von Terrassen, Zugangsbereichen etc.) sollen sich in ihrer baulichen Ausprägung in die Architektur des Gebäudes eingliedern. Trotz Ausbildung von Sockeln ist auf eine barrierefreie Zugänglichkeit zu achten.

Die Höhe dieses Sockels darf 50 cm nicht überschreiten.

Dächer / Gebäudehöhen

Die Dächer sind flach, begrünt und ohne Dachüberstand auszuführen.

Die Gebäudehöhen können in diesem Bereich inklusive Attika und Sockel bei VI Geschossen 19,00m, bei IV und III+D Geschossen maximal 13,00m betragen.



Fassadenmaterial



Die Fassaden der Neubauten sind als weiße Putzbauten mit einem untergeordneten Klinkeranteil z.B. in stark beanspruchten Eingangsbereichen oder zur Akzentuierung besonderer Fassadenabschnitte.

Die Putzflächen sind aus glattem, mineralischen Putz herzustellen. Die Klinkerflächen können als Vollklinker, Verblender oder Riemchenflächen ausgeführt werden.

Der Klinker sollte in seiner Farbigkeit auf die Fassaden der Bestandsgebäude abgestimmt sein, nicht glänzen und sich changierend im Spektrum Rot-Braun bewegen. Die Fugen sind farblich auf den Klinker abzustimmen (keine Kontrastfarbe).



Alle übrigen Materialien, wie z.B. Briefkästen, Fronten der Mülltonneneinhausung, Garagentore, Türen und Fensterlaibungen etc. sind in ihrer Farbigkeit auf das Klinkermaterial abzustimmen.

Materialien wie Kunststoffe, polierte oder glänzende Werk- oder Natursteine, Keramikplatten und strukturiertes, spiegelndes oder farbiges Glas sollten nicht verwendet werden.

Zusammenfassung Teilbereich I

- ! Ablesbarkeit von Alt und Neu
- ! Erhalt von archetypischen Elementen der Bestandsgebäude, wie Fassadenaufbau, -material, Dachformen etc.
- ! keine Torsowirkung der verbleibenden Bauteile bei Abriss von Gebäudeteilen
- ! Dächer flach, begrünt und ohne Dachüberstand
- ! Kombination von weißen Putzflächen und untergeordneten Klinkerflächen im Farbspektrum Rot-Braun
- ! Abstimmung anderer farbiger Fassadenelemente auf die verwendete Klinkerfarbe
- ! Keine Verwendung von glänzenden, spiegelnden oder artifizieller Werkstoffe
- ! Sockel (max. 0,50m) zulässig; müssen gebäudebezogen ausgeführt werden
- ! Gebäudehöhe bei VI Geschossen max. 19,00m, bei III+D oder IV Geschossen max. 13,00m
- + Ergänzende, neue Bauteile können eine Torsowirkung aufheben und die Gebäude besser nutzbar machen
- + Gebäudesockel stärken an stark frequentierten öffentlichen Räumen Schutz der Privatheit angrenzender Wohnräume

5.2.2.2

Gebäudesockel

Teilbereich II

Kernthema des Entwurfes ist die Einbettung in die umgebenden Grünstrukturen. Der grüne Boden soll unabhängig von Art und Eigentumsverhältnis einen durchgehenden grünen Teppich bilden, auf dem die Gebäude unmittelbar verwurzelt sind.

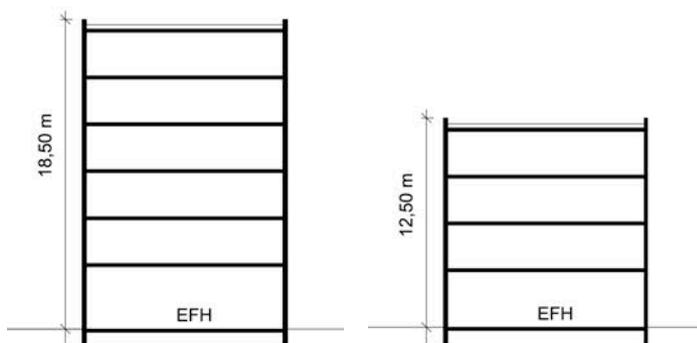
Die einzelnen Baugrundstücke sollen keine Einzelschollen im Netz des öffentlichen Raums werden. Sockelkanten an den Grundstücksgrenzen hätten bauliche Kanten zum öffentlichen Raum zur Folge, die wiederum einer einheitlichen Gestaltung unterliegen müssten.

Von der Ausbildung eines Sockels ist in diesem Teilbereich abzusehen.

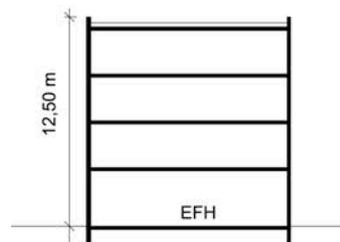
Dächer / Gebäudehöhen

Die Dächer sind flach, begrünt und ohne Dachüberstand auszuführen.

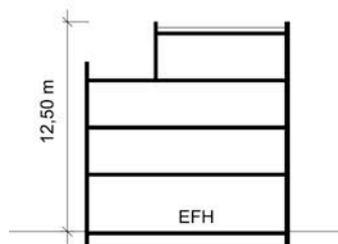
Die Gebäudehöhen können in diesem Bereich inklusive Attika bei VI Geschossen 18,50m, bei IV und III+D Geschossen maximal 12,50m, bei III Geschossen maximal 9,50m betragen (siehe Anhang Übersicht über die Gebäudehöhen).



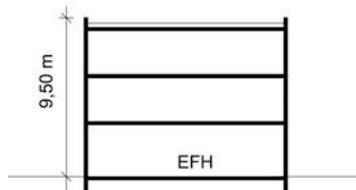
VI Geschosse



IV Geschosse



III + D Geschosse



III Geschosse

Fassadenmaterial



Die Fassaden der Neubauten sind als weiße Putzbauten mit einem untergeordneten Klinkeranteil z.B. in stark beanspruchten Eingangsbereichen oder zur Akzentuierung besonderer Fassadenabschnitte.

Die Putzflächen sind aus glattem, mineralischen Putz herzustellen. Die Klinkerflächen können als Vollklinker, Verblender oder Riemchenflächen ausgeführt werden.

Der Klinker sollte in seiner Farbigkeit auf die ortstypischen Materialien abgestimmt sein, nicht glänzen und sich changierend im Spektrum Rot-Braun bewegen. Die Fugen sind farblich auf den Klinker abzustimmen (keine Kontrastfarbe).

Alle übrigen Materialien, wie z.B. Briefkästen, Fronten der Mülltonneneinhausung, Garagentore, Türen und Fensterlaibungen etc. sind in ihrer Farbigkeit auf das Klinkermaterial abzustimmen.

Materialien wie Kunststoffe, polierte oder glänzende Werk- oder Natursteine, Keramikplatten und strukturiertes, spiegelndes oder farbiges Glas sollten nicht verwendet werden.

Zusammenfassung Teilbereich II

- ! Keine Gebäudesockel
- ! Gebäudehöhe bei VI Geschossen max. 18,50m, bei IV und III+D Geschossen max. 12,50, bei III Geschossen max. 9,50m
- ! Dächer flach, begrünt und ohne Dachüberstand
- ! Kombination von weißen Putzflächen und Klinkerflächen im Farbspektrum Rot-Braun
- ! Abstimmung anderer farbiger Fassadelemente auf die verwendete Klinkerfarbe
- ! Keine Verwendung von glänzenden, spiegelnden oder artifizieller Werkstoffe

5.2.2.3

Gebäudesockel

Teilbereich III

Kernthema des Entwurfes ist die Einbettung in die umgebenden Grünstrukturen. Der grüne Boden soll unabhängig von Art und Eigentumsverhältnis einen durchgehenden grünen Teppich bilden, auf dem die Gebäude unmittelbar verwurzelt sind.

Die einzelnen Baugrundstücke sollen keine Einzelschollen im Netz des öffentlichen Raums werden. Sockelkanten an den Grundstücksgrenzen hätten bauliche Kanten zum öffentlichen Raum zur Folge, die wiederum einer einheitlichen Gestaltung unterliegen müssten.

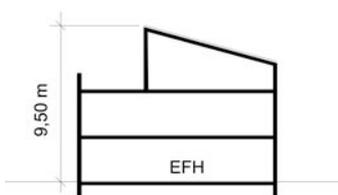
Von der Ausbildung eines Sockels ist in diesem Teilbereich abzusehen.

Dächer / Gebäudehöhen

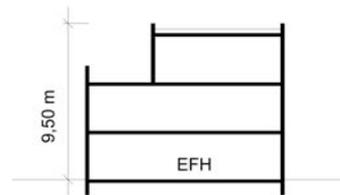


Die Dächer sind flach, begrünt und ohne Dachüberstand oder als flachgeneigte Pulldächer mit maximal 15° Neigung und einem Dachüberstand von maximal 30cm mit anthrazitfarbener Ziegeldeckung auszuführen.

Die Gebäudehöhen können in diesem Bereich bei flachen Dächern inklusive Attika und bei geneigten Dächern maximal 9,50m betragen.



II + D Geschosse mit geneigtem Dach



II + D Geschosse mit Flachdach

Fassadenmaterial



Die Fassaden der Neubauten sind als weiße Putzbauten oder als weiße Putzbauten mit einem untergeordneten Klinkeranteil zu gestalten.

Die Putzflächen sind aus glattem, mineralischen Putz herzustellen. Die Klinkerflächen können als Vollklinker, Verblender oder Riemchenflächen ausgeführt werden.

Der Klinker sollte in seiner Farbigkeit auf die ortstypischen Materialien abgestimmt sein, nicht glänzen und sich changierend im Spektrum Rot-Braun bewegen. Die Fugen sind farblich auf den Klinker abzustimmen (keine Kontrastfarbe).



Alle übrigen Materialien, wie z.B. Briefkästen, Fronten der Mülltonneneinhausung, Garagentore, Türen und Fensterlaibungen etc. sind in ihrer Farbigkeit auf das Klinkermaterial abzustimmen.

Materialien wie Kunststoffe, polierte oder glänzende Werk- oder Natursteine, Keramikplatten und strukturiertes, spiegelndes oder farbiges Glas sollten nicht verwendet werden.

Garagen



Garagen sind als Einheit mit den Gebäuden zu planen und zu bauen. Sie dürfen zum öffentlichen Raum nicht vor der Fassadenebene der Hauptgebäude angeordnet werden.

Bei der Verwendung von Fertiggaragen sind diese durch ergänzende Maßnahmen in das Gestaltungskonzept des Hauptgebäudes zu integrieren.



Zusammenfassung Teilbereich III

- ! Keine Gebäudesockel
- ! Gebäudehöhe bei geneigtem Dach und bei flachem Dach max. 9,50m
- ! Dächer flach, begrünt und ohne Dachüberstand oder als flachgeneigte Pultdächer (max. 15°)
- ! Weiße Putzbauten oder eine Kombination von weißen Putzflächen und Klinkerflächen im Farbspektrum Rot-Braun
- ! Abstimmung anderer farbiger Fassadelemente auf die verwendete Klinkerfarbe
- ! Keine Verwendung von glänzenden, spiegelnden oder artifizieller Werkstoffe
- ! Garagen sind als gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude zu planen und herzustellen