



Gestaltungshandbuch PFAFF

Sachstand: 17.10.2018

Stand: 17.10.2018

Verfasser:

ASTOC

Dipl.-Ing. Sebastian Hermann

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH

Maria-Hilf-Straße 15

50677 Köln

www.astoc.de

MESS

Dipl.-Ing. Florian Groß

Dr.-Ing. Thomas Müller

MESS Stadtplaner

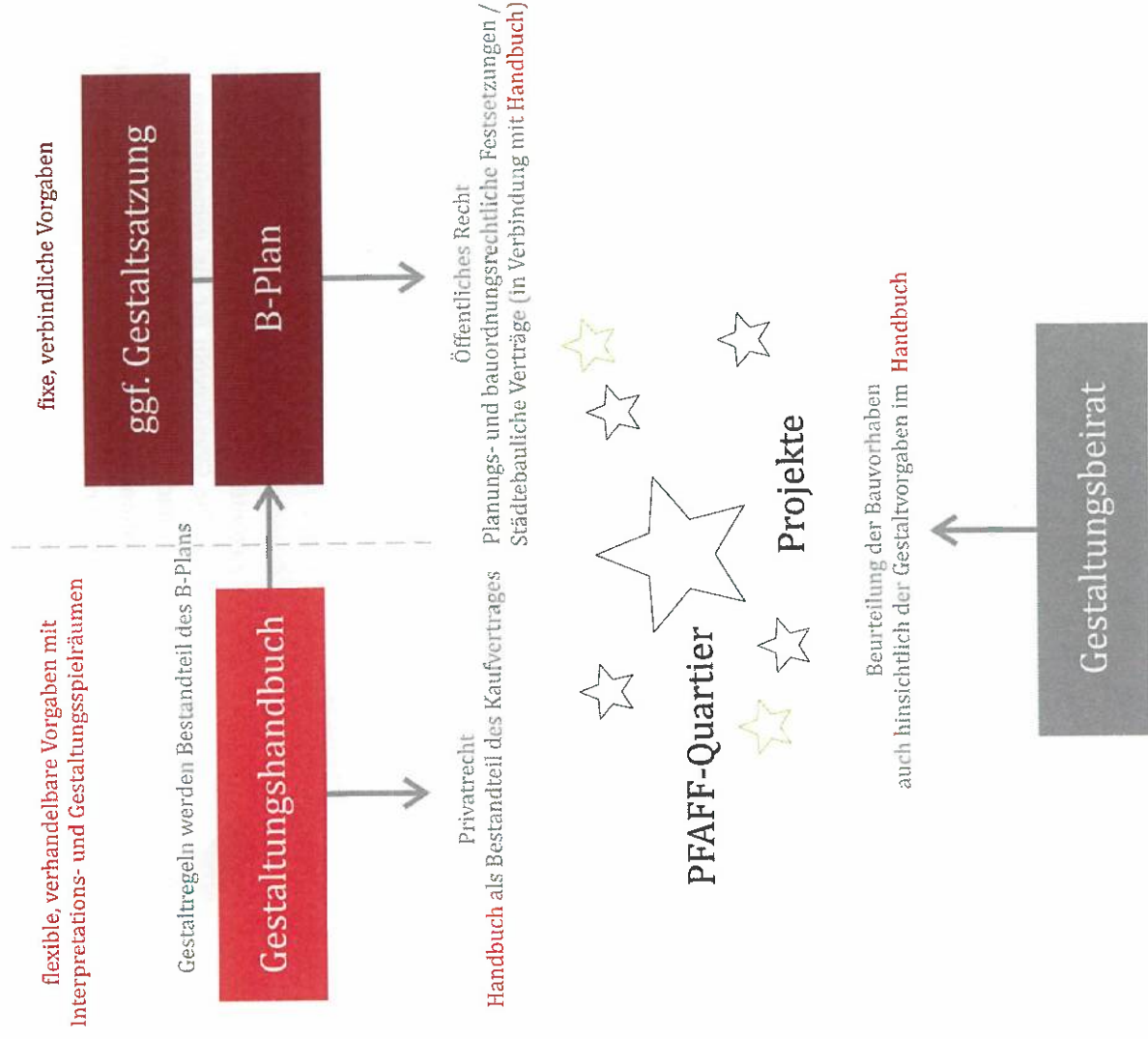
Amann & Groß PartGmbB

St.-Marien-Platz 3

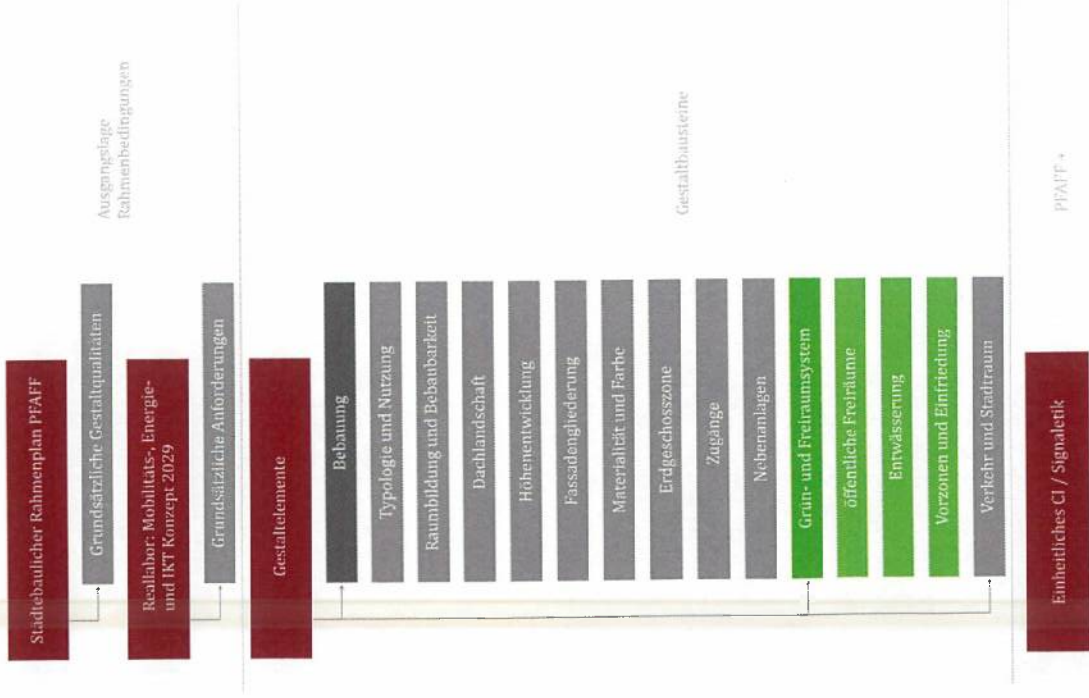
67655 Kaiserslautern

www.m-e-s.de

- Festlegung und Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des neuen Stadtquartiers, Sicherung der langfristigen Werterhaltung
- verbindlicher Rahmen und individuelle Spielräume (Regeln und Ausnahmen)
- Empfehlungen und Vorgaben (Städtebau, Freiraum, Mobilität) ...für privates und öffentliches Recht
- Kommunikationsinstrument für Planung, Investoren, Eigentümer und Bürgerschaft



Inhalt



01_Ausgangslage

Rahmenplan PFAFF - Entwicklungsziele
Reallabor - Entwicklungsziele
Grundsätzliche Gestaltungsqualitäten

02_Gestaltbausteine Bebauung

Typologie und Nutzungen
Raumbildung und Bebaubarkeit
Dachlandschaft
Höhenentwicklung
Fassadengliederung, Öffnungen
Fassadengliederung, Vor- und Rücksprünge
Materialität und Farbe
Belebte Erdgeschosse
Zugänge
Abstellanlagen, Abfall- und Wertstoffsammlung
Nebenanlagen für technische Infrastruktur
einheitliche Signaletik / Werbeanlagen
Kamin

Stadtraum

Parken
Zufahrten und Durchgänge
Mobilitätsstationen
Grün- und Freiraumsystem
PFAFF Park
Rückhaltepark
Entwässerung
Vorzonen und Einfriedung
Stadtraum und Verkehr
Straßenraumhierarchie und -gestaltung
PFAFF-Achse
Stadt- und Freiraumqualitäten

03_CI

einheitliches CI / Stadtmöblierung

1 Ausgangslage

1.2 Übergeordnete Qualitätsziele - EnStadt:Pfaff

Freiraum

Im dichten baulichen Zusammenhang der Innenstadt sind die wenigen öffentlichen Freiräume ein entscheidender Beitrag zur Lebens- und Aufenthaltsqualität. So sind größere, gestaltete Grünflächen wie der in der Nähe gelegene Stadtpark ein Anziehungspunkt zur Kommunikation und Naherholung weit über die nachbarschaftlichen Grenzen hinaus. Grünflächen und ein zahlreicher Baumbestand haben zudem klimabegünstigende und luftreinhaltende Eigenschaften, die gerade in Zeiten des Klimawandels verstärkt im Fokus der Stadtentwicklung sein müssen.

Das neue Stadtquartier soll daher qualitative und nutzbare Freiräume für die Anwohner und die Nachbarschaft der Innenstadt bieten. Die schwer zu bebauende nördliche Hangkante bietet die Möglichkeit zur Schaffung einer großzügigen, gestaltprägenden Grünfläche – dem PFAFF-Park.

Das notwendige Freihalten einer Regenwasserrückhaltefläche und deren Ausgestaltung zum „Rückhaltepark“ ist neben privaten Freiflächen in den Blockinnenbereichen ein weiterer wichtiger Qualitätsbaustein für den neuen, lebenswerten Stadtteil. Zudem dürfen die neuen Straßenräume als Stadträume verstanden werden, die mit einer entsprechenden Ausgestaltung mehr als nur Verkehrsraum sind. Möglichkeiten für Kontakte und Begegnungen sollen eine vielfältige urbane Nachbarschaft fördern helfen und das PFAFF-Quartier zu einem lebendigen Stadtteil werden lassen.

Verbundvorhaben EnStadt:Pfaff – energieeffizientes Stadtquartier (Forschungsprojekt BMWi und BMBF)

Das PFAFF Areal in Kaiserslautern ist eines von sechs ausgewählten Modellquartieren der Förderinitiative „Solares Bauen / Energieeffiziente Stadt“ des BMBF in Zusammenarbeit mit dem BMWi und soll als Impulsgeber für die Umsetzung der Energiewende in Deutschland dienen. Die Stadt Kaiserslautern und ihre Partner wollen im Rahmen der Konversion aufzeigen, „wie mit einem hohen Anteil lokaler, erneuerbarer Energie sowie zu sanierenden, denkmalgeschützten und neuen Gebäuden die Energiewende im Quartier erfolgreich umgesetzt werden kann.“ Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Quartier dient das PFAFF Areal in einem Teilgebiet als Reallabor zur Erarbeitung eines Energie-, Mobilitäts- und IKT Konzepts für die Entwicklung des gesamten Quartiers bis 2029, zur Erforschung und Demonstration innovativer, digital gesteuerter Versorgungskonzepte, die unter sozialwissenschaftlicher Begleitung untersucht werden.

Auszug aus den Eckpunkten des Forschungsvorhabens:

„Dabei sollen bekannte Technologien optimal kombiniert und effizient eingesetzt und innovative Lösungen entwickelt und erprobt werden. Insbesondere soll ein sogenanntes elektrisches Smart Grid sowie ein smartes Wärmenetz entstehen. Hierzu werden alle Erzeuger, Verteiler, Speicher und Verbraucher mit Sensoren ausgestattet und die so gewonnenen Daten zur intelligenten Steuerung des Energiesystems genutzt.“

Durch Kopplung des Strom- und Wärmenetzes mit Wärmepumpen und Blockchain-basierten Energiemanagementlösungen werden Schwankungen in Energieerzeugung und -verbrauch möglichst schon im Quartier ausgeglichen. Batterien in Gebäuden und ein großer Stromspeicher auf Quartiersebene sowie dezentrale und ein zentraler Wärmespeicher tragen zusätzlich zum Energieausgleich bei, beispielsweise zur Speicherung möglicher Stromüberschüsse aus Photovoltaikanlagen tagsüber bis in den Abend.

Um einen möglichst hohen Anteil an im Quartier erzeugten erneuerbaren Energien zu erreichen, wird eine möglichst große Solaranlagenleistung auf den vorhandenen Dachflächen installiert werden. Dabei werden auch kombinierte Lösungen mit begrünten Dächern betrachtet, um das Mikroklima zu verbessern und Regenwasser aufzunehmen, was Überschwemmungen vorbeugen hilft. Innovative Technologien werden auch in und an Gebäuden demonstriert und erforscht. So ist der Einsatz einer neuartigen Photovoltaikfassade, eines fensterrahmenintegrierten Lüftungssystems und elektrochrom schaltender Fenster vorgesehen.

Die Integration von Elektrofahrzeugen in das Stromnetz wird optimiert, da erwartet wird, dass bis zur Fertigstellung des Quartiers die Mehrzahl der Fahrzeuge elektrisch angetrieben werden. Hierzu werden Lösungen entwickelt zum gesteuerten Be- und teilweise Entladen der Batterien in den Fahrzeugen, um das Stromnetz möglichst wenig zu belasten und Lastspitzen abzufangen. Außerdem wird untersucht, inwieweit mit Gleichstromladesäulen und deren direkter Kopplung mit Photo-

für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen genutzt werden, wobei aufgrund des innerstädtischen Kontextes mit einem höheren Anteil an Eigen- und Fremdverschattung zu rechnen ist. Anzustreben ist zudem stets die Kombination mit Gründächern zum Zwecke der Retention. Da die solaren Erträge durch diese multifunktionale Nutzung eingeschränkt werden, sind auch größtmögliche Anteile geeigneter Fassaden in die PV-Nutzung einzubeziehen. Das betrifft alle süd- und westausgerichteten Fassaden, insbesondere in den oberen Geschossen. Die großen Fassadenflächen der geplanten Parkhäuser bieten sich ebenfalls für die Solarenergiegewinnung an.

Das neue PFAFF-Quartier soll architektonisch und städtebaulich als auch energietechnisch ein wegweisendes Zukunftsbild darstellen. Daher kommen den Komponenten Energie & Technik eine bedeutende und herausfordernde Rolle zu, sodass eine ästhetische Einbindung in die Architektur des Gesamtquartiers gewährleistet werden muss.

Um möglichen Planungen und Konzepten des Reallabors nicht vorweg zu greifen, den Modellcharakter des Quartiers und Forschungsgegenstände nicht zu behindern, die Anwendung technischer Innovation nicht auszuschließen, soll daher Vieles grundsätzlich zulässig sein, sofern es nicht einfach nur aufgesetzt, sondern als Teil des Architekturaufwurfs verstanden und in die Gebäudegrundkubatur sowie Fassadengestaltung integriert umgesetzt wird. Damit soll der notwendige Spielraum für Innovation und experimentelles Bauen gewahrt bleiben. Die Einhaltung und quali-

tätvolle Umsetzung dieses Grundprinzips unterliegt den Kontrollgremien: Gestaltungsbeirat und Architekturwettbewerb. Nichtsdestotrotz wird sich auch die jetzige Baukultur dem Thema Nachhaltigkeit öffnen und anpassen müssen. Insofern beschränken sich die hier vorliegenden Gestaltungsregeln auf einen allgemeingültigen, zeitlosen und damit nachhaltigen Grundkanon, ohne überhöhte ästhetische Ansprüche oder der reinen Bewahrung vergangener Bautraditionen. Die hier vorliegenden Grundregeln der Architektur und des Städtebaus, welche Interpretationen und Spielräume in gewissen Grenzen zulassen, sollen eine nachhaltige bauliche und freiräumliche Entwicklung fördern, ein harmonisches Ganzes und vor dem Hintergrund der herausragenden Lage am Eingang zur Innenstadt hohe städtebauliche Qualitäten schaffen und bewahren helfen.

Im Verlauf des Bearbeitungsprozesses angepasste Rahmenplanung als Grundlage für das Gestaltbandbuches

- Verbesserung der Zugangssituation zum PFAFF_Park am nordwestlichen Baufeld
- Kohlebunker als potenzieller Standort zur Energiespeicherung wird als Fläche dem PFAFF-Park zugeschlagen.
- Reduzierung und Bündelung der Parkhäuser im westlichen Bereich. Dadurch Wegfall eines Hochpunktes entlang der Bahntrasse und Anpassungen der Baufelder.
- Anpassungen im Umfeld des alten Kesselhauses und des geplanten Medizinischen Versorgungszentrums (ehemalige neue Verwaltung)

Gestaltungshandbuch PFAFF-Quartier Seite 17

- Im Verlauf des Bearbeitungsprozesses angepasste Rahmenplanung als Grundlage für das Gestaltbandbuches

 - Verbesserung der Zugangssituation zum PFAFF_Park am nordwestlichen Baufeld
 - Kohlebunker als potenzieller Standort zur Energiespeicherung wird als Fläche dem PFAFF-Park zugeschlagen.
 - Reduzierung und Bündelung der Parkhäuser im westlichen Bereich. Dadurch Wegfall eines Hochpunktes entlang der Bahntrasse und Anpassungen der Baufelder.
 - Anpassungen im Umfeld des alten Kesselhauses und des geplanten Medizinischen Versorgungszentrums (ehemalige neue Verwaltung)

Seite 17

Innenwirkung - Entlang der PFAFF-Achse und der Stadtachse

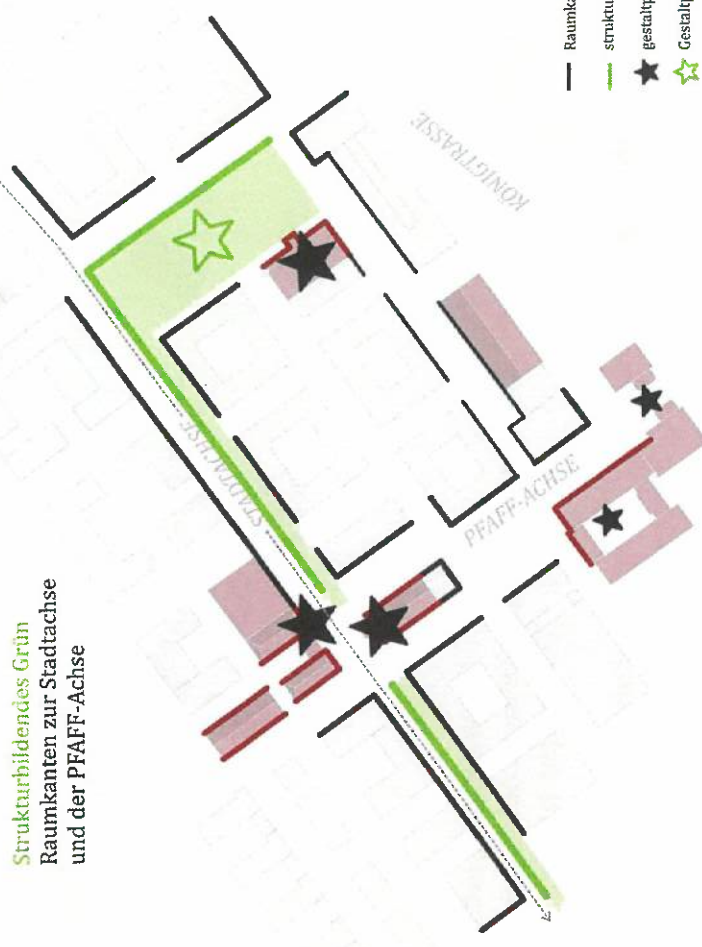
Einheitliche Baufluchten und klare Raumkanten bilden den Stadtraum, insbesondere entlang wichtiger Wegeverbindungen und Zufahrtsbereiche aus. Zusammen mit strukturbildendem Grün in der Stadtachse und dem gestaltprägenden Rückhaltepark bestimmt insbesondere die PFAFF-Achse mit ihrem historischen Gebäudebestand die Innenwahrnehmung des PFAFF Quartiers.

Die PFAFF-Achse und der Rückhaltepark ermöglichen einen Blick in die Tiefe des Areals bis zur Albert-Schweitzer-Straße. Unmittelbar am Entrée zur Königstraße gelegen, stellt der Rückhaltepark zudem einen grünen Auftakt ins Quartier dar.

Grundregeln

- urbaner Stadtraum mit klaren Raumkanten
- strukturbildendes Grün
- sichtbares historisches Erbe

Strukturbildendes Grün
Raumkanten zur Stadtachse
und der PFAFF-Achse



- Raumkanten zum öffentlichen Stadtraum
- strukturbildendes Grün
- ★ gestaltprägendes historisches Erbe
- ☆ Gestaltprägendes grüne Mitte

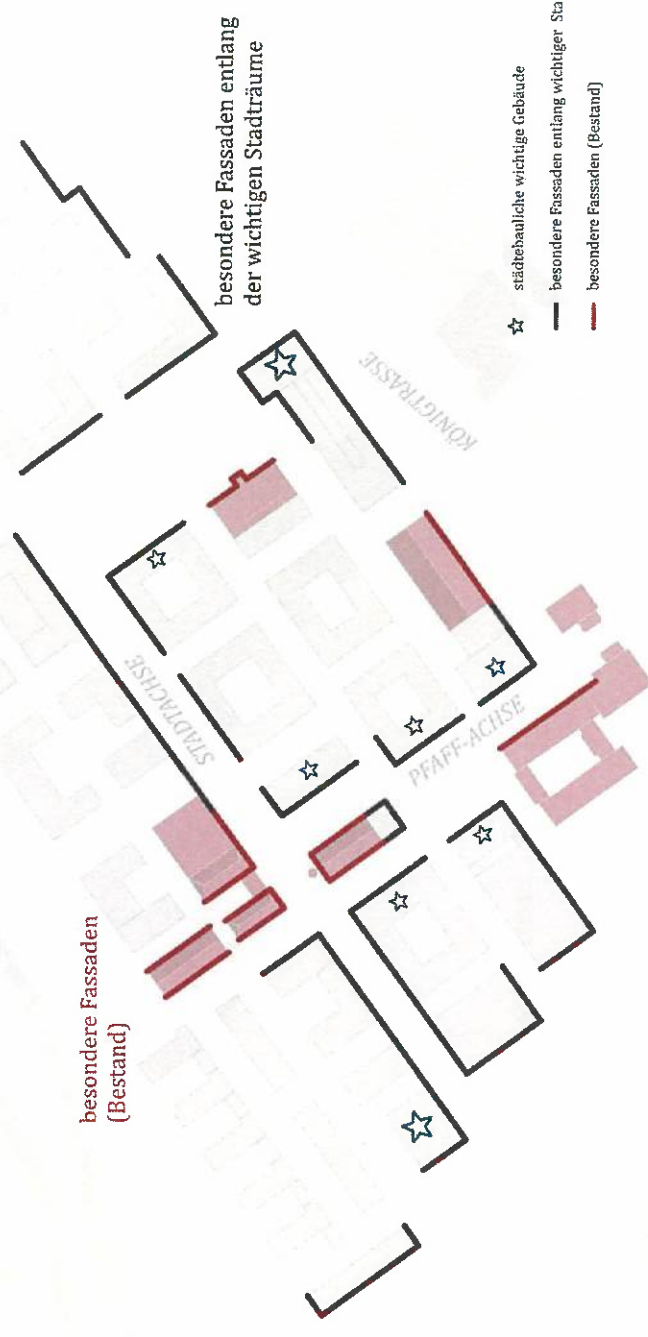
Besondere Ansprüche an Architektur und Fassadengestaltung

Für die Bebauung an der PFAFF-Achse, am Rückhaltepark und die städtebaulichen Dominanten gelten aufgrund ihrer besonderen Lage und herausgehobenen Stellung höhere Ansprüche und Maßstäbe an die Architekturqualität sowie die Ausbildung und Gliederung der Fassaden. Das betrifft vor dem Hintergrund als Modellquartier zur zukunftsweisen Planung und Umsetzung klimaneutraler Quartiere auch den Einsatz von energetischen und technischen Komponenten.

Die entsprechenden Grundregeln sollen durch das hier vorliegende Handbuch definiert und mittels Architekturwettbewerbe sowie den Gestaltungsbeitrag als Kontrollinstanzen sichergestellt werden.

Grundregeln

- Besonderer Wert wird auf die Ausgestaltung wichtiger straßenbegleitender Fassaden gelegt - entlang der PFAFF-Achse, der Königsstraße und am zentralen Entree sowie zur Bahn
- die architektonische Qualität der Hochpunkte oder anderer markanter Gebäude ist über Architekturwettbewerbe und Gestaltungsbeitrag zu gewährleisten



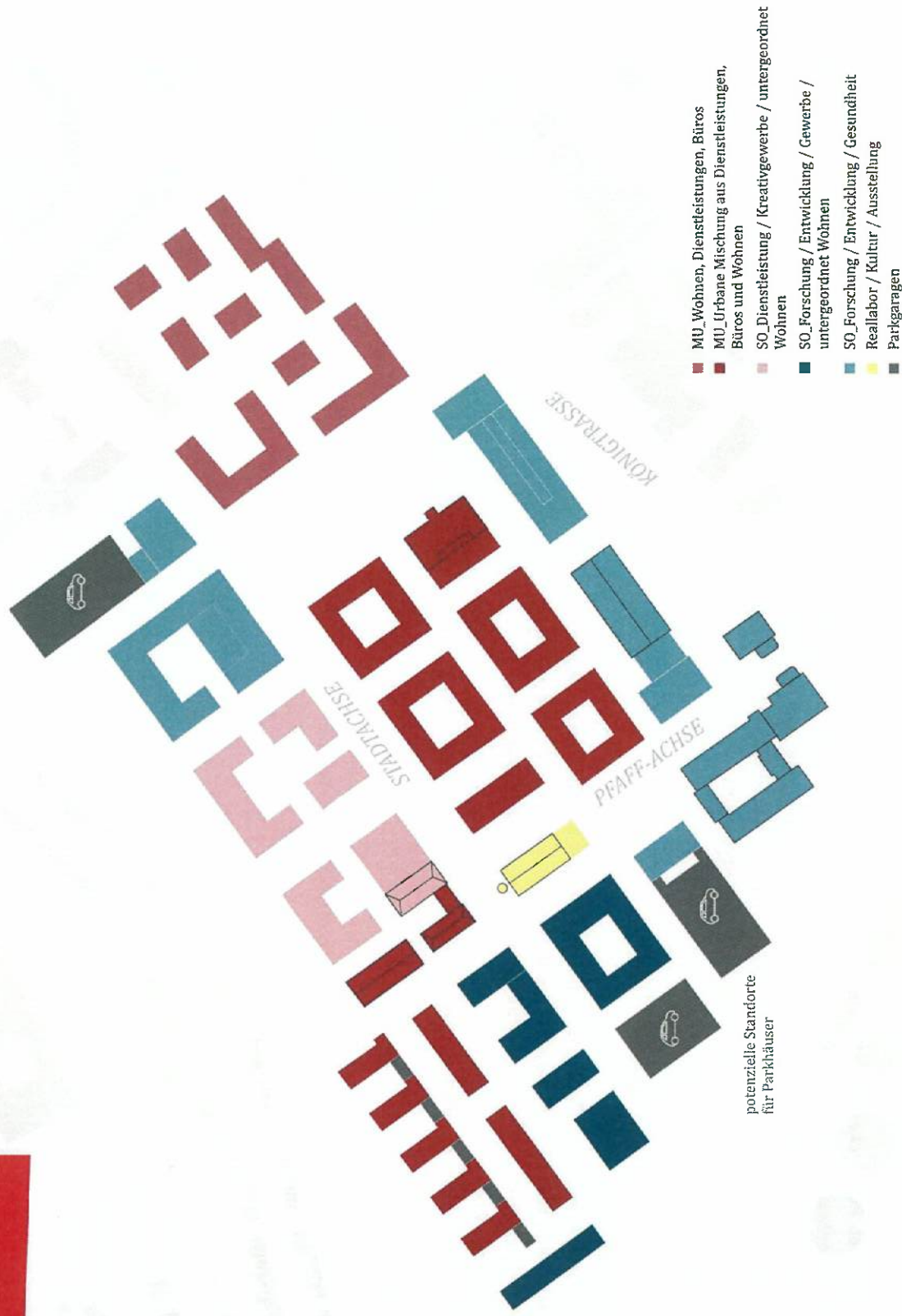
2 Gestaltbausteine



Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§1-17 BauNVO)

Nutzungen

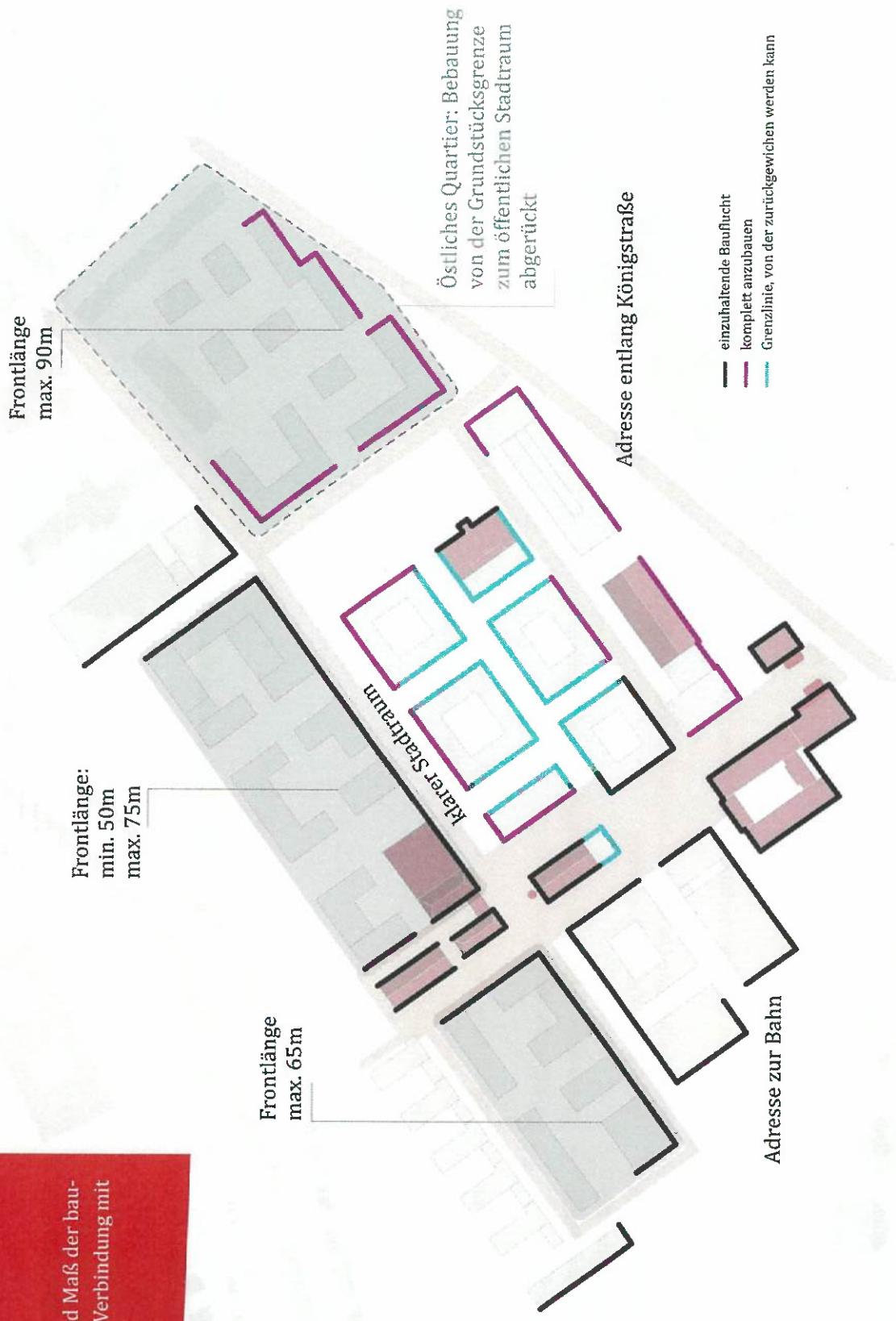


! Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB in Verbindung mit §§16-22 BauNVO)

Raumbildung und Bebaubarkeit



! Verbindlichkeit

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Bau GB Abs. 4) in Verbindung mit §88 LBO RLP örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Dachlandschaft



Flachdach Neubebauung

erhaltenswerte Dachformen (Bestand)

Rücksprung des obersten Geschosses entlang der PFAFF-Achse und auf den Hochpunkten ausgedehnt

Rücksprung des obersten Geschosses auf max. 2/3 der Fassadenlänge entlang der Stadtachse und am Rückhaltepark

Rückspringende Obergeschosse sind in den übrigen Bereichen ohne Einschränkungen erlaubt.

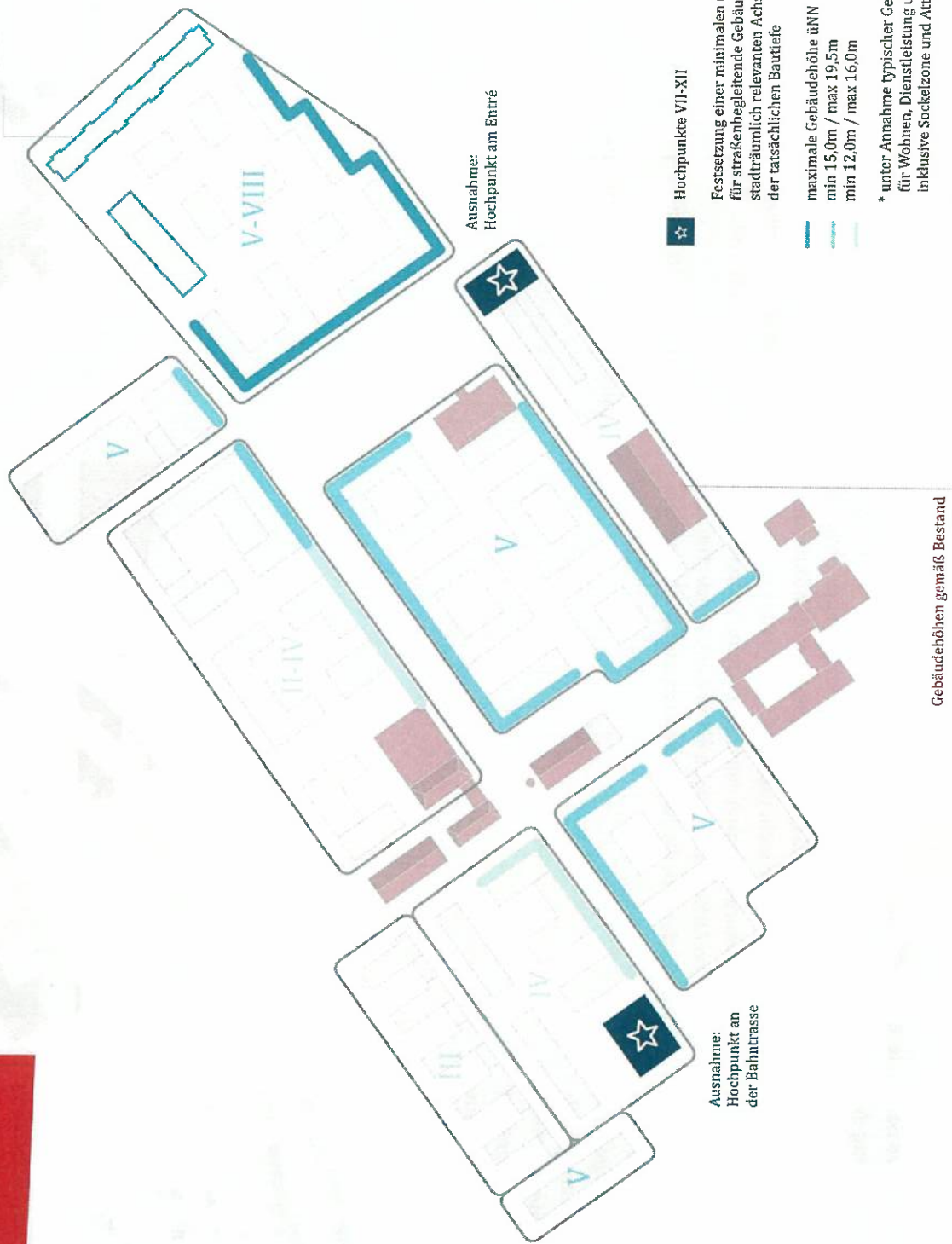


Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB in Verbindung mit §§16,18 BauNVO)

Höhenentwicklung

Bestand gemäß Genehmigung



Hochpunkte VII-XII



Festsetzung einer minimalen und maximalen Höhe für straßenbegleitende Gebäude entlang der stadträumlich relevanten Achsen unabhängig von der tatsächlichen Bautiefe

maximale Gebäudehöhe üNN
min 15,0m / max 19,5m
min 12,0m / max 16,0m

* unter Annahme typischer Geschosshöhen für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe inklusive Sockelzone und Attika

Festsetzung einer maximalen Höhe in den übrigen Bereichen



! Verbindlichkeit

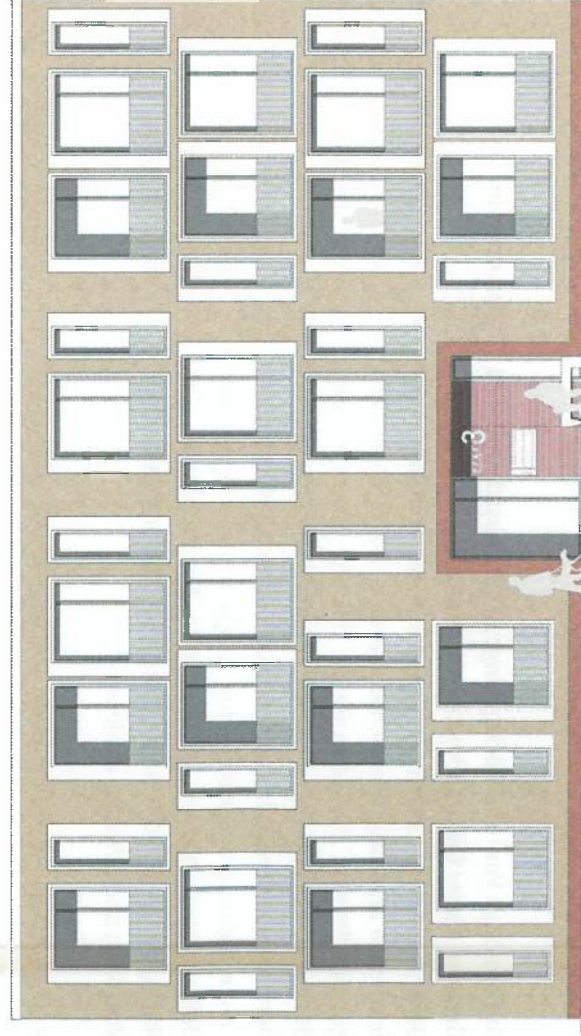
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§§5, 88 LBO)



Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge



*Fassadengliederung, Farbgebung und Materialität
in Anlehnung an den historischen Bestand*



! Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB) in Verbindung mit §88 LBO örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen



Städtebauliche Verträge

Vor- und Rücksprünge



— Loggien und halb eingezogene Balkone erlaubt

— Loggien erlaubt
(festgelegte Anteile an der Fassadenfläche)

! Verbindlichkeit

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§§5, 88 LBO)

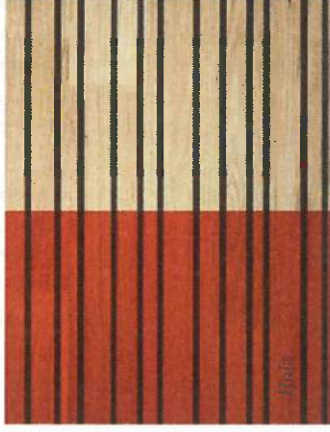


Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge

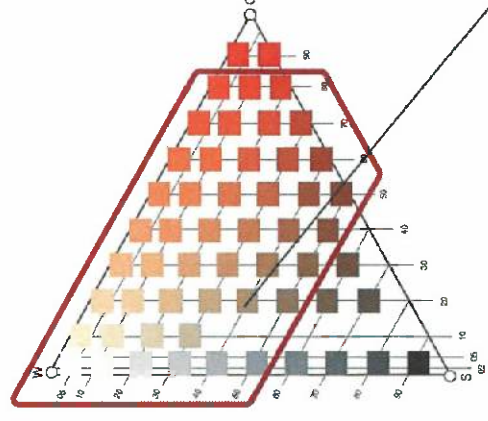
Grundregeln

- aus dem historischen Bestand abgeleiteter Farbkanon aus Beige- und Rottönen
- unbehandelter Materialien wie Holz, Sandstein und Ziegel, Beton, Glas oder Metall unterstützen den Charme des ehemaligen Industrieareals
- Farb- und Materialakzente als Kontrast zur vollflächigen Fassadengestaltung auf max. 20% der Fassadenfläche zulässig
- glatte, polierte, transluzente, glänzende und spiegelnde Materialien sind ausgeschlossen
- PV an der Fassade sind nur in matten bzw. reflexionsarmen sowie mit der Grundfarbpallette übereinstimmender Ausführung zulässig
- kosten und wartungsintensive, integrierte Fassadenbegrünungen sind ausgeschlossen

Referenz Bestand

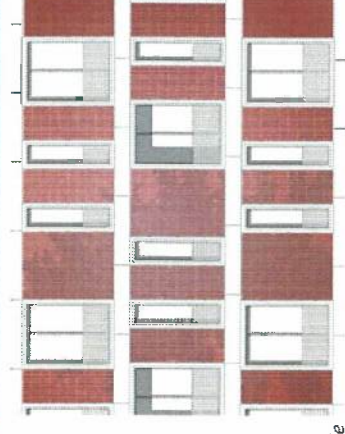
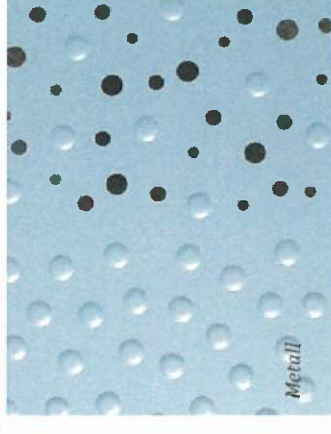


abgeleiteter Farbfächer und naturbelassene Materialien



Der NCS-Code: Beispiel: NCS 4020 - Y90R

40 % Schwarzannteil
20 % Buntanteil
Gelb mit 90 % Rot



Solarfassade

! Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zur Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§16, 18 BauNVO)



Städtebauliche Verträge

belebte Erdgeschoss



— Lebendige, offene Erdgeschosse entlang der PFAFF-Achse:

möglichst ebenerdiger Zugang
(nicht unterhalb und max. 0,5m oberhalb Gehstreig)
und lichte Raumhöhe im Erdgeschoss mind. 4,50m

Ausnahme: denkmalgeschützte Bestandsbauten

-- überhöhte Erdgeschosse mit korrespondierender Nutzung zum öffentlichen Stadtraum wünschenswert

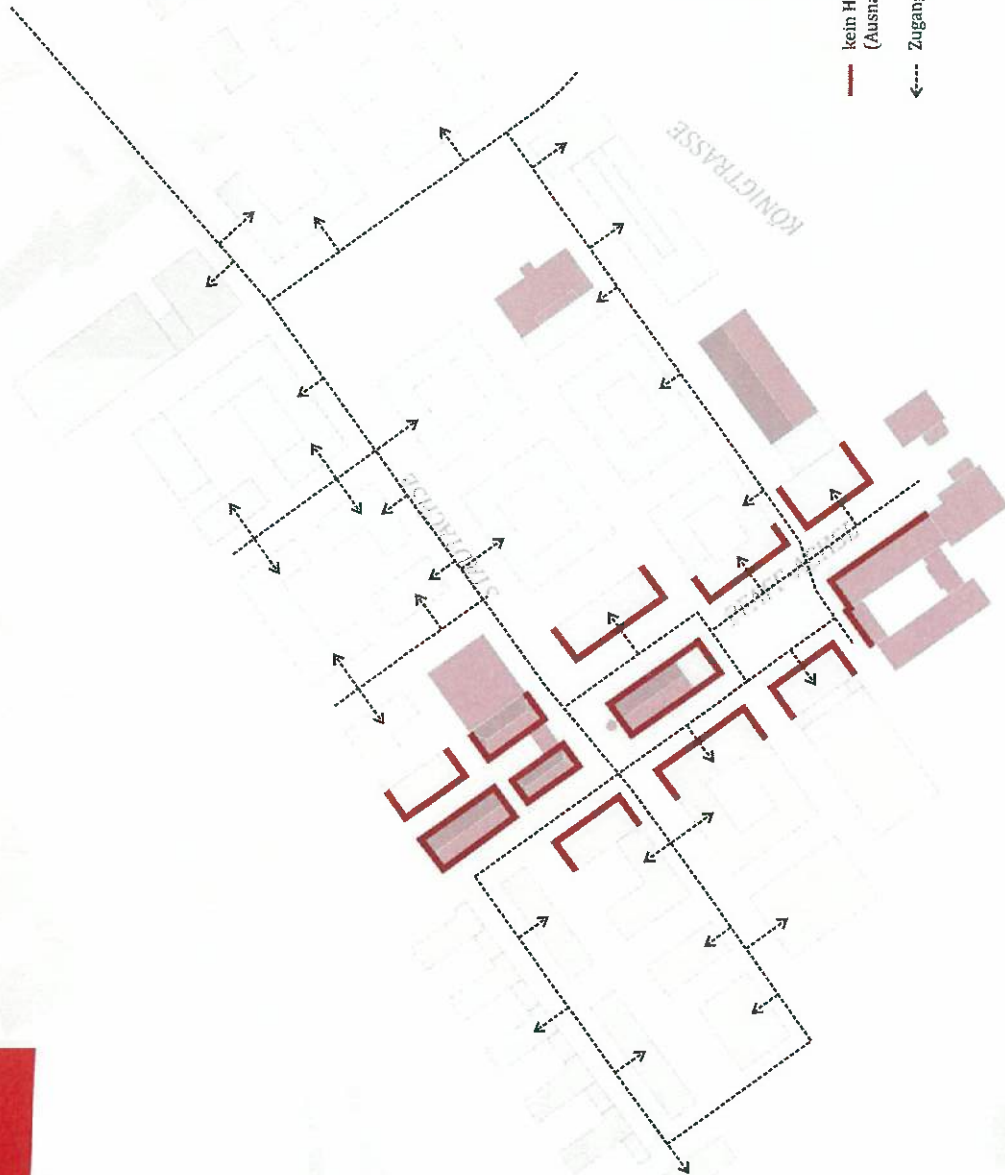
ansonsten Hochparterre möglich



Verbindlichkeit

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB in Verbindung mit §§16-22 BauNVO)

Zugänge



! Verbindlichkeit

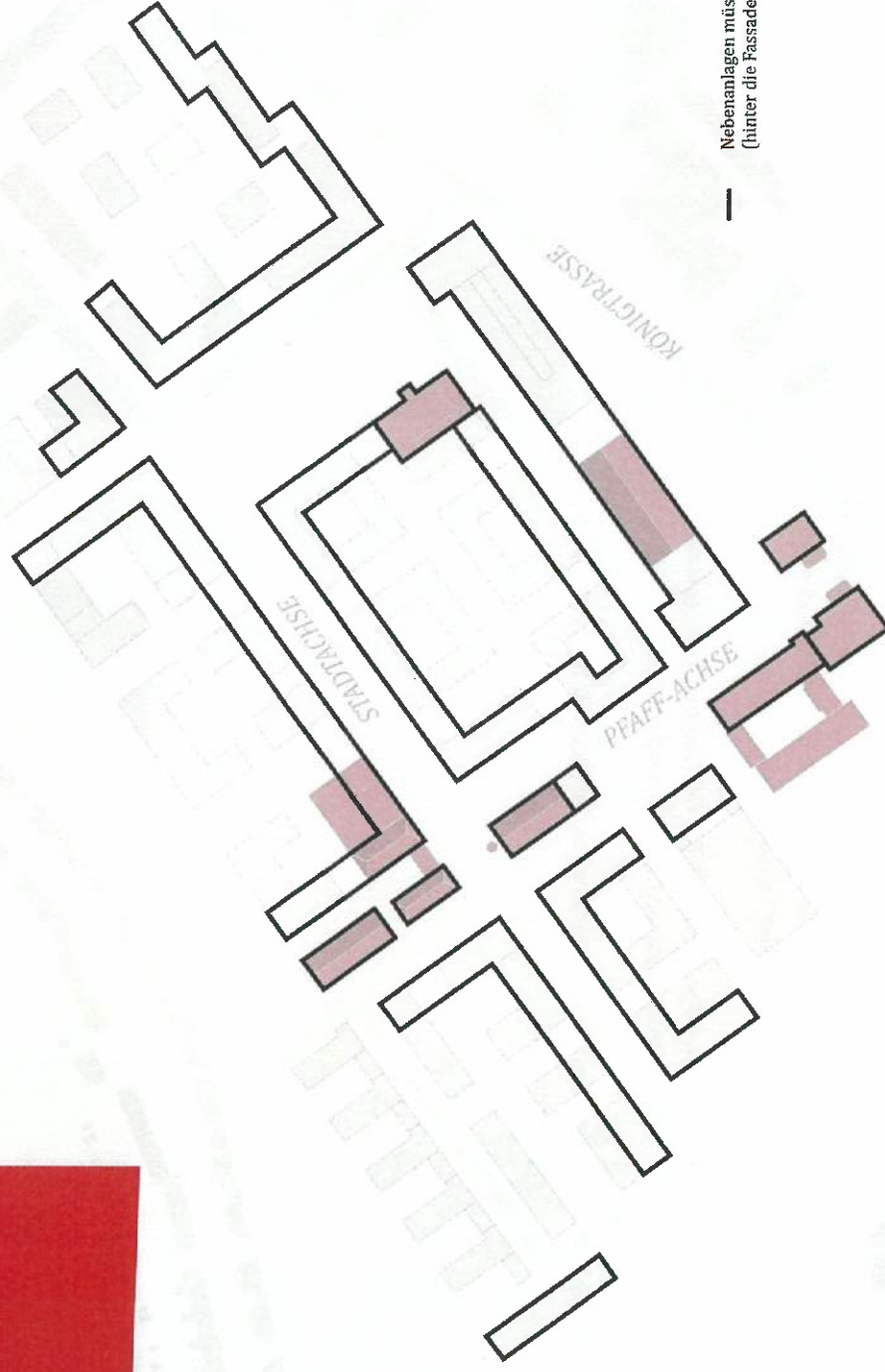
Planungsrechtliche Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4,9,11 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§88 LBO)



Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge

Standorte für Nebenanlagen



— Nebenanlagen müssen in die Gebäude
(hinter die Fassadenebene) integriert werden

! Verbindlichkeit

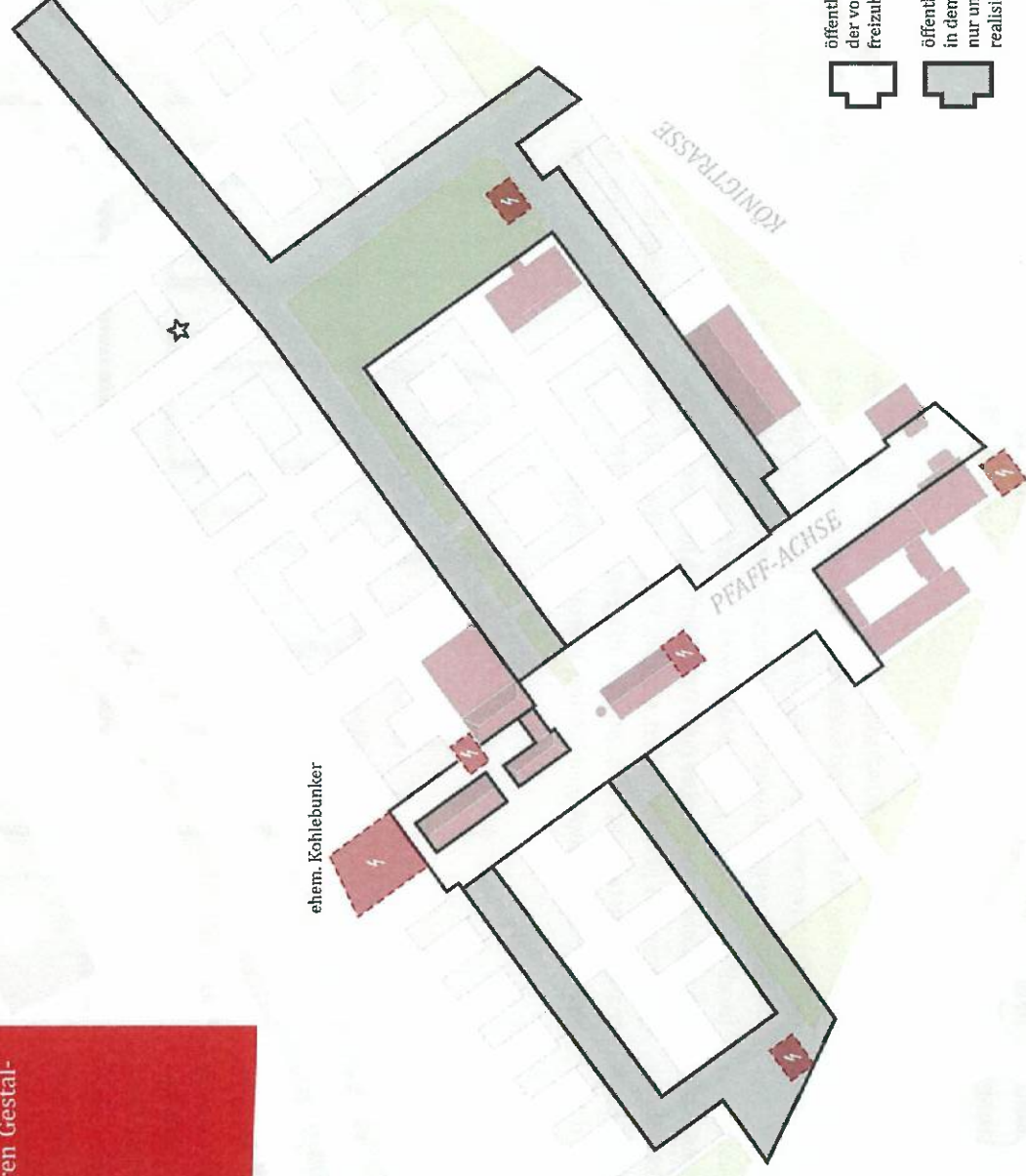
Planungsrechtliche Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§88 LBO)



Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge

Standorte für Energieeinrichtungen



☐ öffentlicher (und privater) Stadtraum der von Einbauten für Energieeinrichtungen freizuhalten ist

▒ öffentlicher (und privater) Stadtraum in dem Einbauten für Energieeinrichtungen nur unter hohem gestalterischen Anspruch realisierbar sind

☆ Option: integrierter Standort

⚡ denkbare Bereiche für Energieeinrichtungen

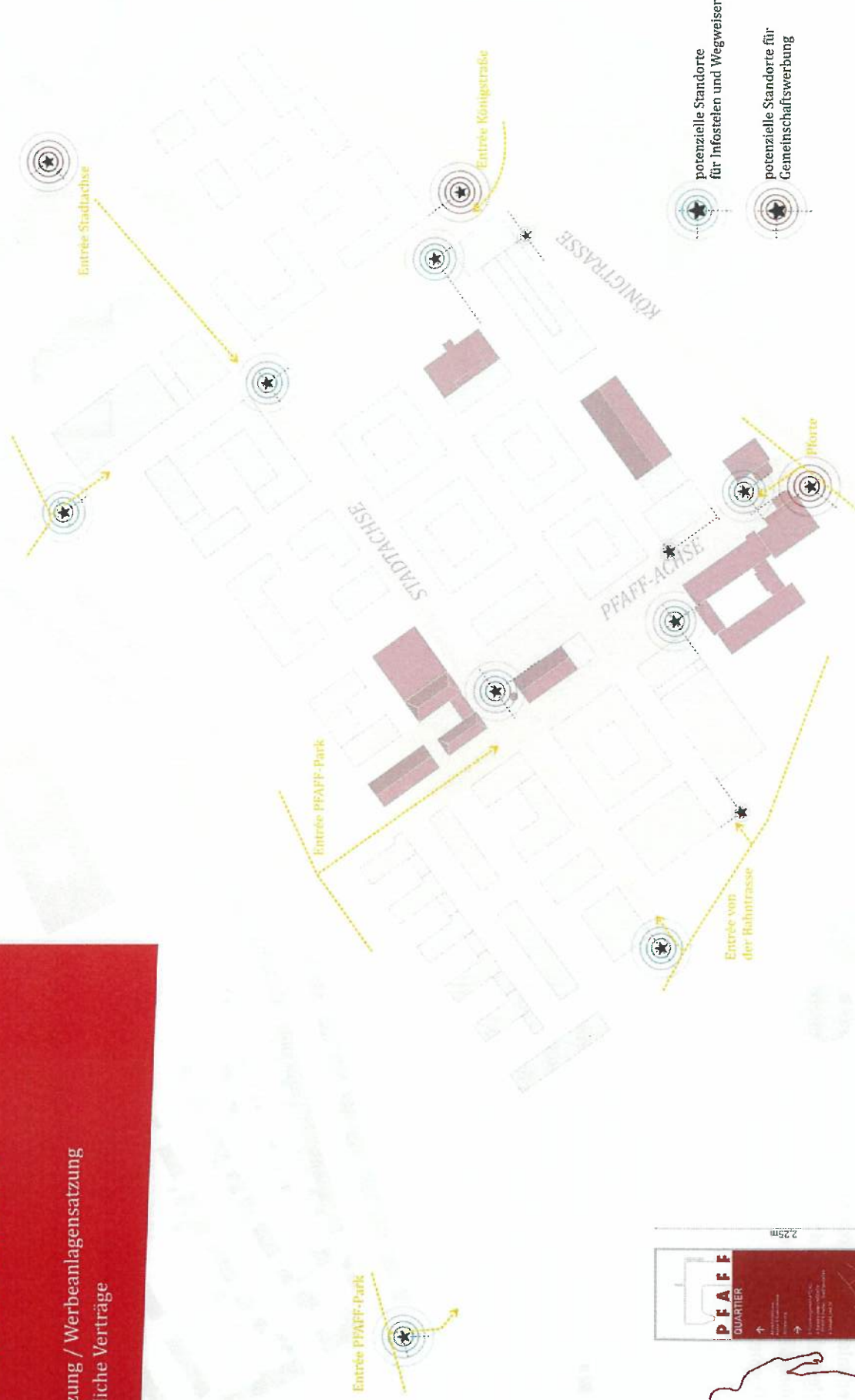
! Verbindlichkeit

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§§5, 88 LBO)



Gestaltungsatzung / Werbeanlagensatzung
Städtebauliche Verträge

potenzielle Standorte für Werbeanlagen / Infosteelen



Infostele „PFAFF-Quartier“



Verbindlichkeit

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§§5, 88 LBO)



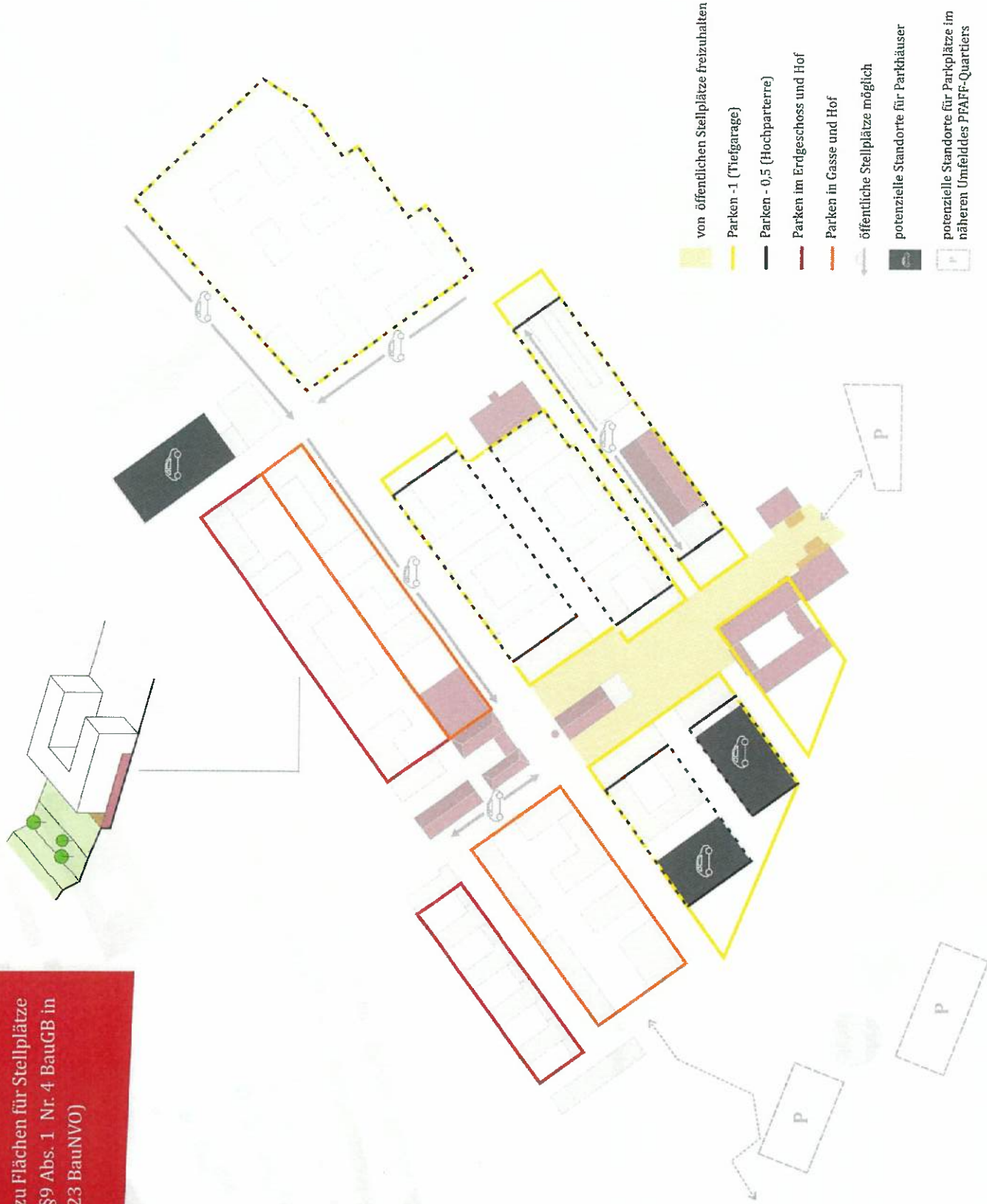
Städtebauliche Verträge



! Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §12 Abs. 4, 6 und §23 BauNVO)

Parken



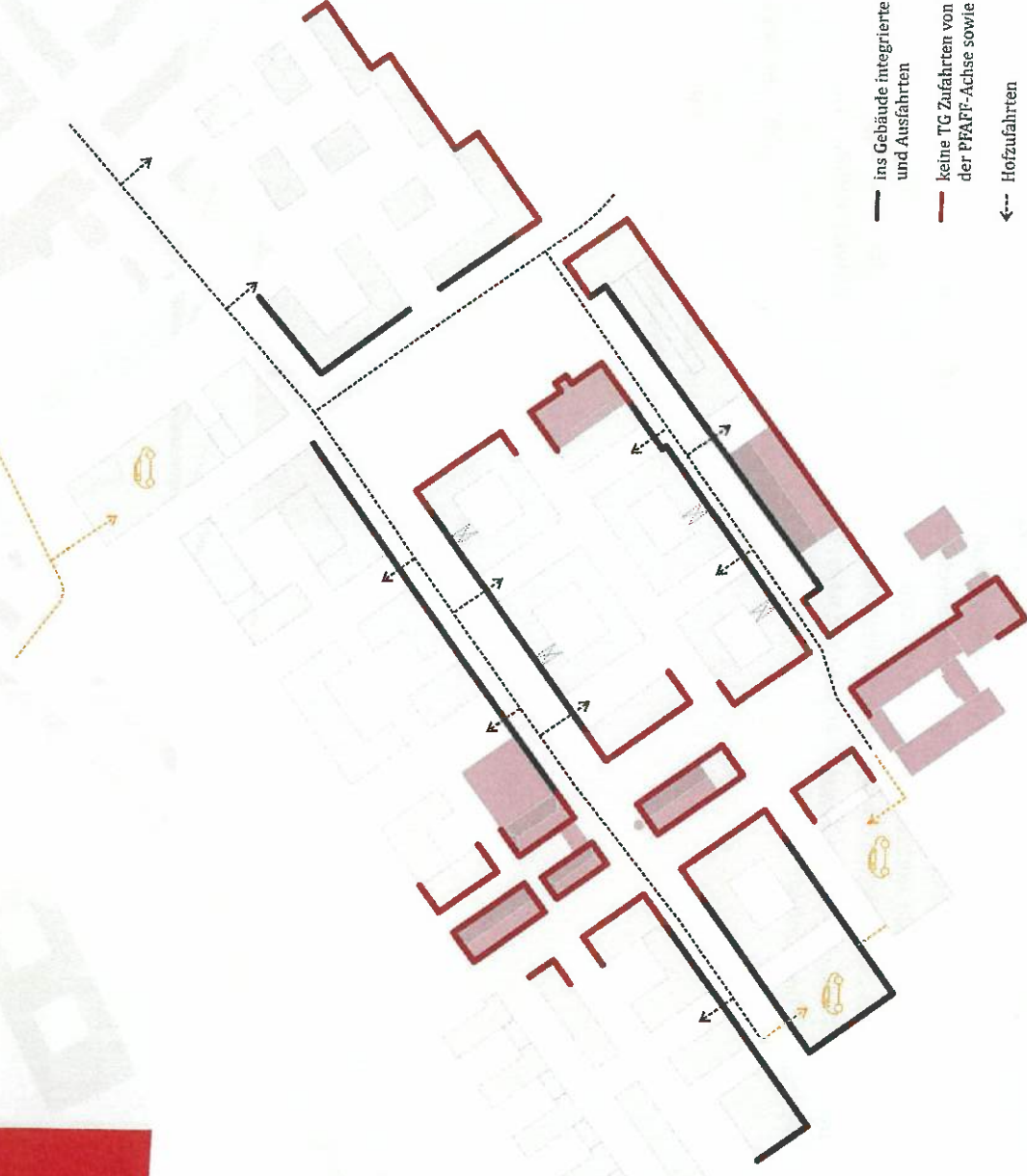


Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB in Verbindung mit §23 BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §7 LBO

Zufahrten und Durchgänge



— ins Gebäude integrierte und verschlossene Ein- und Ausfahrten

— keine TG Zufahrten von der Königstraße und der PFAFF-Achse sowie am Rückhaltepark

← Hofzufahrten

← Zufahrt Parkhaus



Verbindlichkeit

mung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

denkbare Standorte und Bereiche
für Mobilitätsstationen

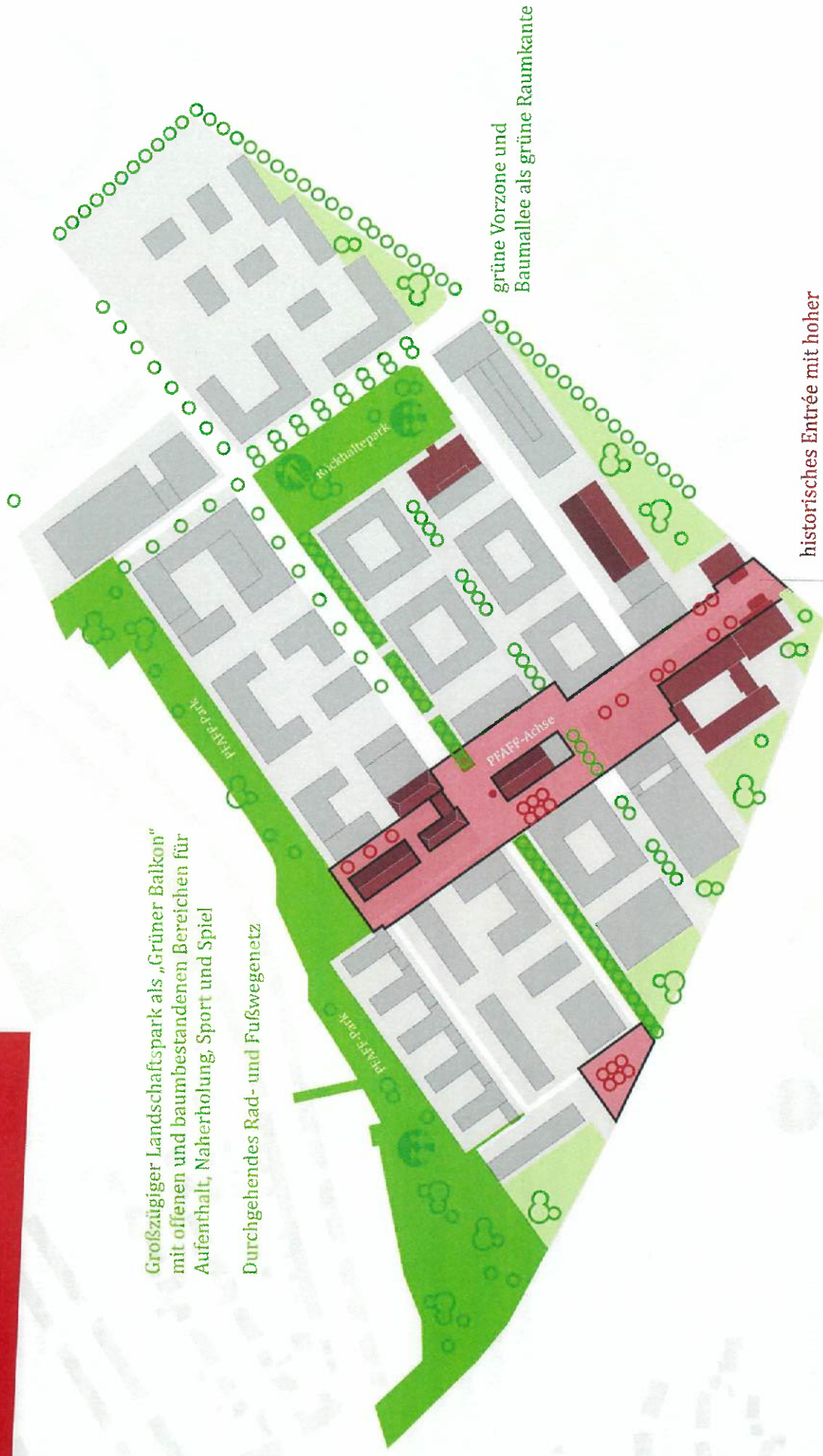
integrierte Standorte in Verbindung zum
bzw. direkt im Parkhaus

! Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grün- und Freiraumsystem

8



historisches Entrée mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität: steinerne fußläufige Achse, urbane Gestaltung und dezente Begrünung

grüne Vorzone und Baumallee als grüne Raumkante

Großzügiger Landschaftspark als „Grüner Balkon“ mit offenen und baumbestandenen Bereichen für Aufenthalt, Naherholung, Sport und Spiel

Durchgehendes Rad- und Fußwegenetz

PFAFF-Park

Mischaltpark

PFAFF-Achse

! Verbindlichkeit

über landschaftsplanerische / landschaftsarchitektonische Wettbewerbe und Fachplanungen sicherzustellen

Skizze PFAFF-Park

STADTTTEIL INNENSTADT WEST

WESTPFAFFKLINIKUM
Senioresresidenz

Hohenstaufen-Gymnasium

GALGENSCHANZE

Herzog von Württemberg-Straße

Parkstraße

Parkplatz

Wohnen am Park

Parkplatz

PFAFF-PARK

KARL-PFAFF-SIEDLUNG

H

Bahnhof PFAFF

Richtung PRE UNI-PARK

! Verbindlichkeit

über landschaftsplanerische / landschaftsarchitektonische Wettbewerbe und Fachplanungen sicherzustellen

Skizze Rückhaltepark





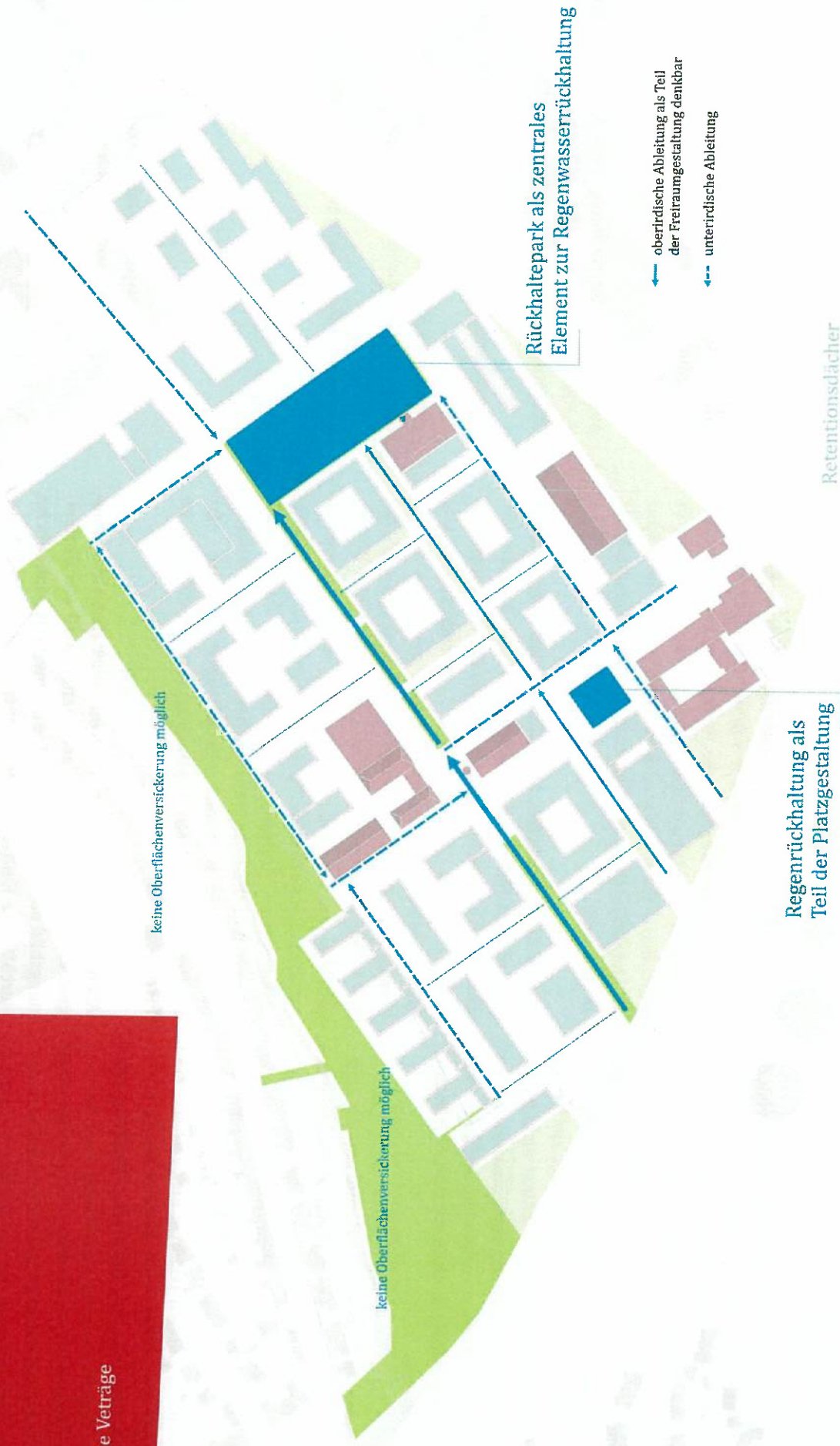
Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Flächen für Regenwasserrückhaltung und der Art baulicher und technischer Schutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Städtebauliche Verträge

Entwässerung





Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu privaten Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Festsetzungen zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§88 LBO)



Städtebauliche Verträge

Vorzonen und Einfriedung



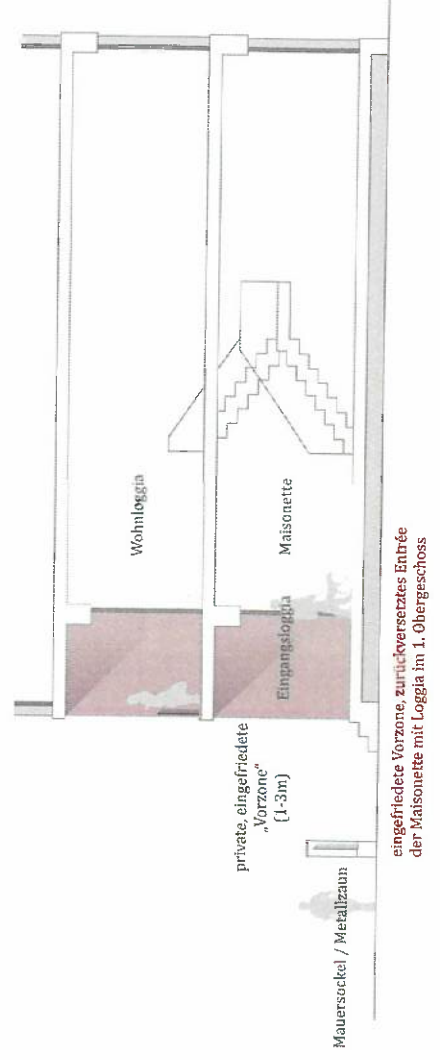
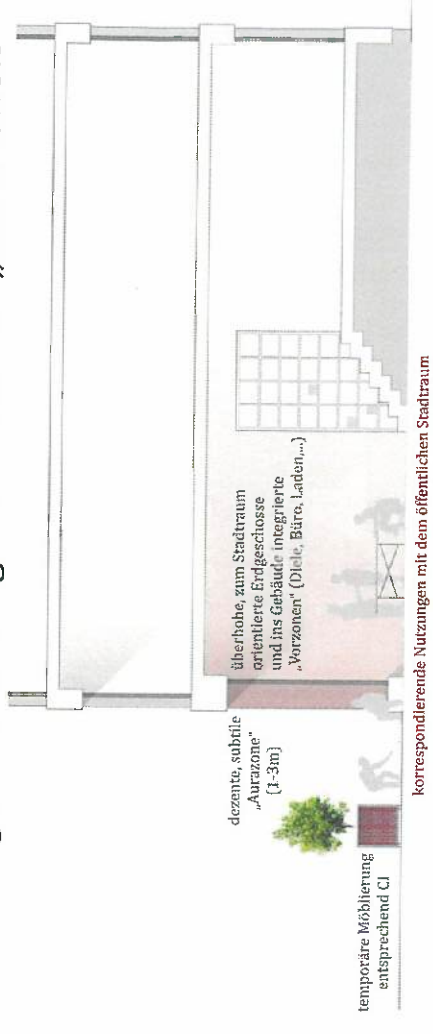
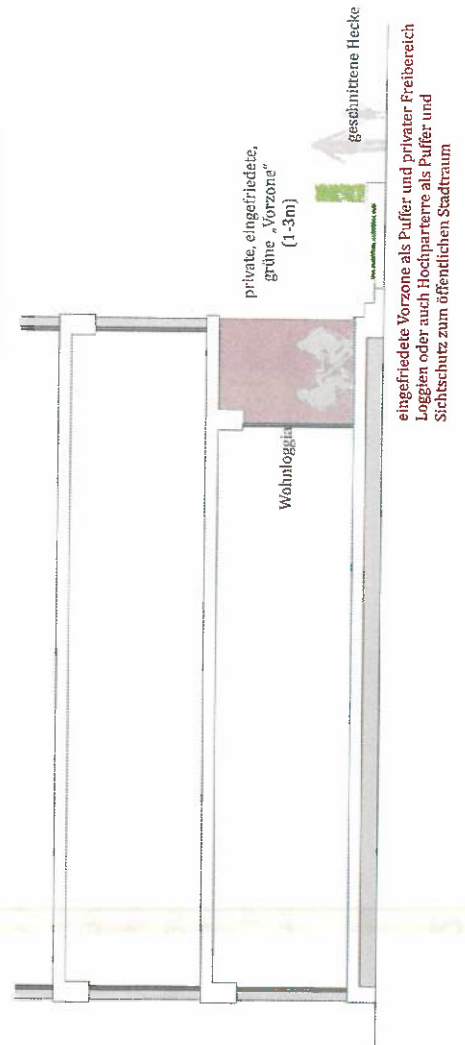
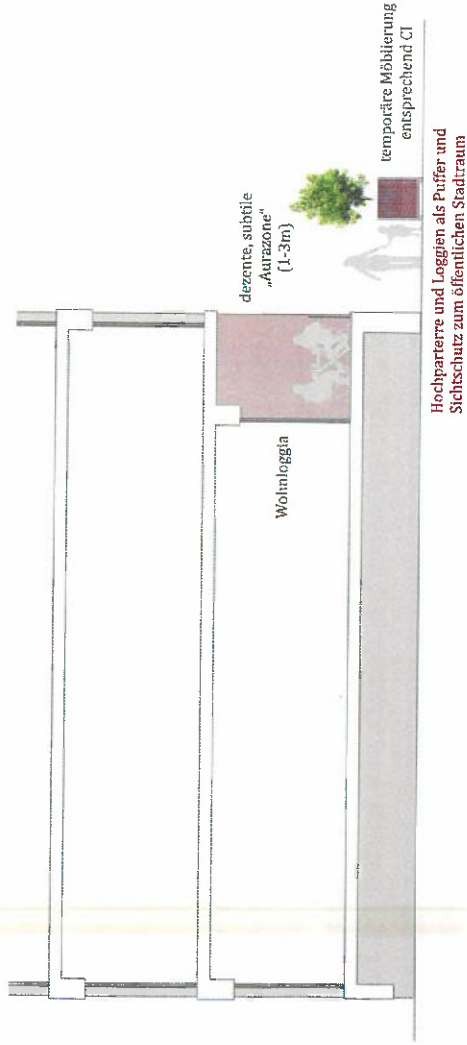
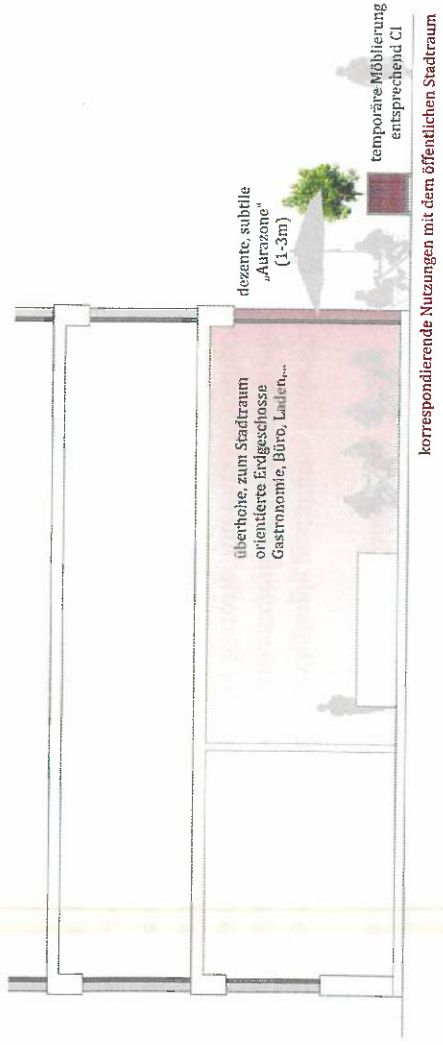
Private grüne Vorzone mit Einfriedung

Gebäudebezogene private (grüne) Vorzonen möglich -
Gehrecht auf privatem Grund zur Sicherung der
Durchwegung im Quartier

Grüne Vorzone zur Königsstraße mit einheitlicher,
durchlässiger Einfriedung entsprechend CI

Keine Vorzone, sondern Hauskante am Stadtraum:
„Aurazone“ (1-3m) als Korrespondenz und zur
Belebung des öffentlichen Stadtraums
(Nutzung nach Genehmigung)

gebäudebezogene Vorzonen „Aurazonen“



! Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

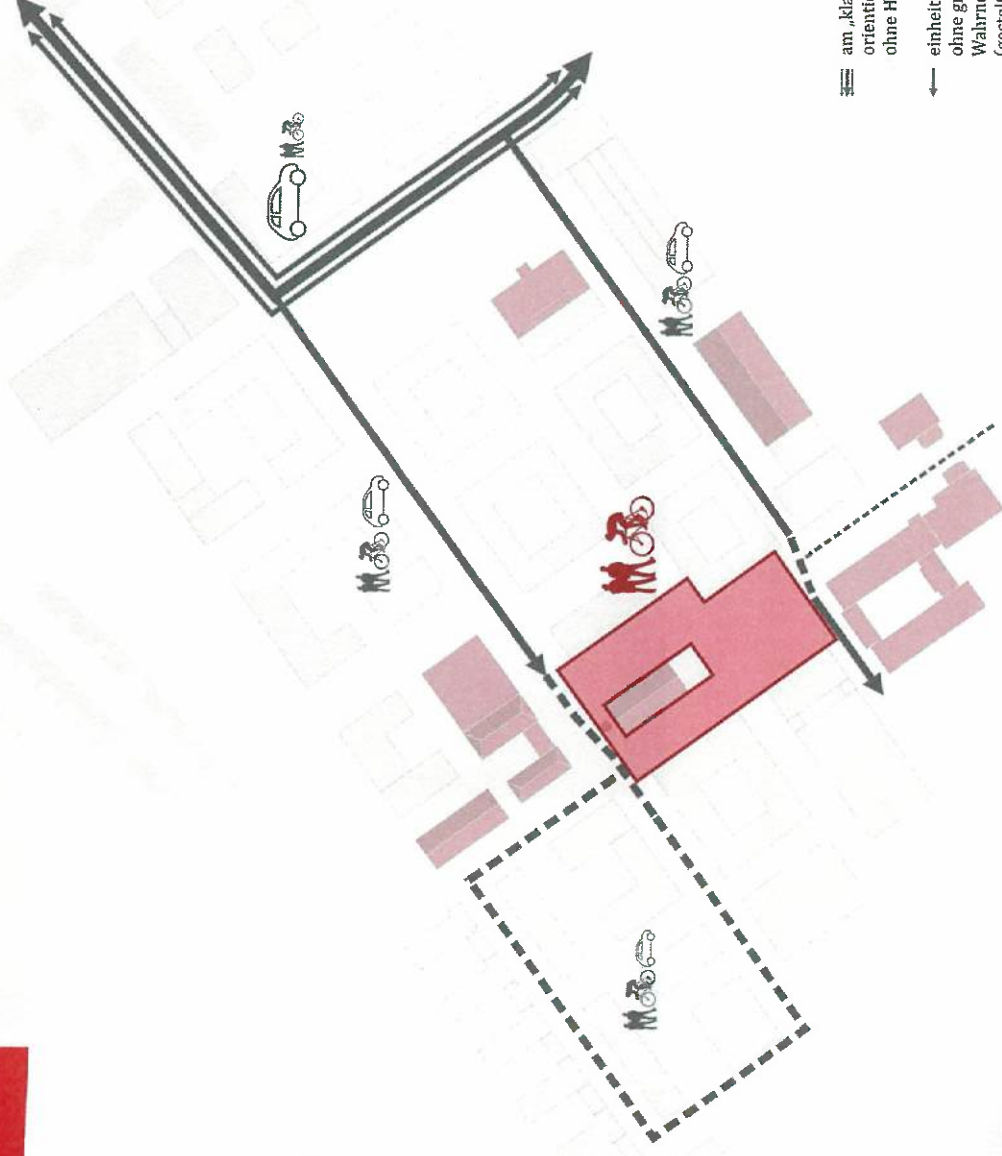
Stadträumliche Grundidee



! Verbindlichkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenraumgestaltung



am „klassischen Straßenraum“ orientierte Gestaltung, jedoch ohne Hochbord

einheitliche Ausgestaltung des Stadtraums ohne große Niveauunterschiede jedoch mit Wahrnehmbarkeit der Fahrbahn (gestalterische Gleichberechtigung)

verkehrsbereinigter Bereich ohne große Niveauunterschiede

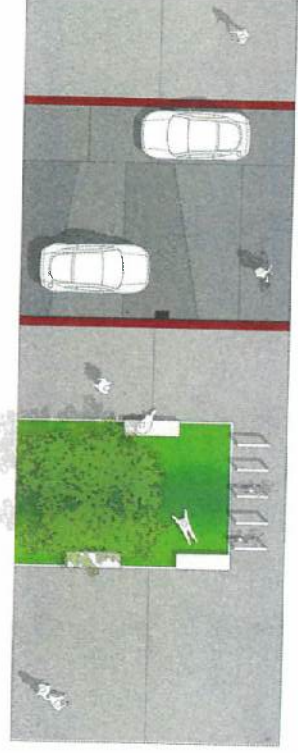
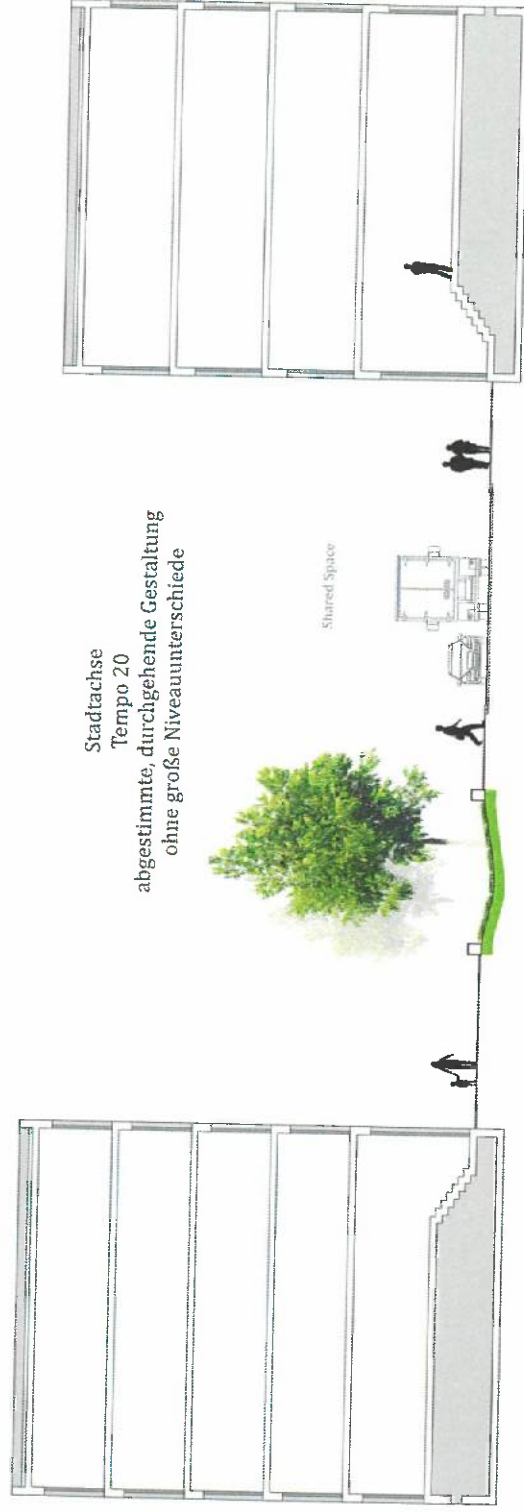
Bereich für Fußgänger und Radfahrer (praktisch autofrei)

Planungsrechtliche Festsetzungen zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



anzustrebende Stadt- und Freiraumqualitäten

Stadttraumprofil Stadtachse



Die Ausgestaltung der Stadtachse soll den Maßnahmen der Verkehrsberuhigung dienlich sein, in der alle Verkehrsteilnehmer in der Stadtraumgestaltung gleichberechtigt sind. Im Vordergrund steht die Aufenthaltsqualität. Der Stadttraum wird daher weitestgehend niveaugleich angelegt. Entsprechend der Vorgabe der Ausbildung einer gemeinsamen „Grundierung“ und in Anlehnung an die vormals industrielle Nutzung des Areals wird durchgehend Asphalt in unterschiedlichen Schattierungen vorgeschlagen, die Fahrbahn

zusätzlich als Inlay angelegt und mit (Pfaff)roten Seitensteinen entlang der Entwässerung (denkbar wäre auch eine rote Metallkante aus Stahl) eingefasst.

Der großzügige Grünstreifen dient sowohl dem Aufenthalt als auch der Retention und prägt mit seiner voluminöse Baumkulisse in Korrespondenz mit den TG- und Hofzufahrten den Stadtraum.

! Verbindlichkeit

durch Fachplanung weiterzuentwickeln und sicherzustellen

anzustrebende Stadt- und Freiraumqualitäten

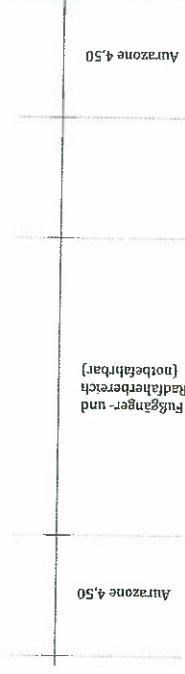
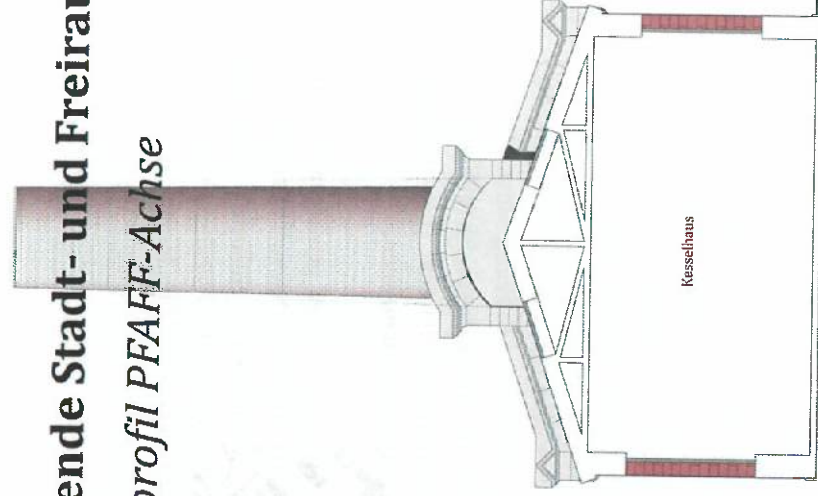
Stadttraumprofil PFAFF-Achse

! Verbindlichkeit

durch Fachplanung weiterzuentwickeln und sicherzustellen



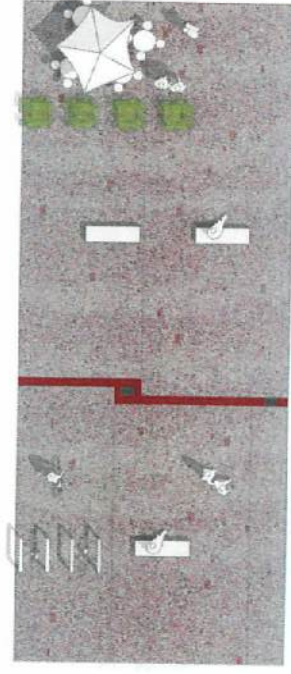
PFAFF-Achse
Fußgänger- und Radfahrerbereich
durchgängige Gestaltung



Die PFAFF-Achse als Entrée für Fußgänger und Radfahrer sowie zentraler Stadtraum zeigt sich in einer einheitlichen, durchgehenden Oberflächengestaltung. Denkbar sind in Anlehnung an die Fabrikhistorie eingefärbter Asphalt. Für die Entwässerungsrinne werden (Pfaff)rote Betonsteine oder eine rote Stahlkante vorgeschlagen, die sich als „roter Faden“ durch die Pfaff-Achse zieht. Sitzmöglichkeiten und eine temporär abgetrennte Aurazone vor Gebäuden, deren Erdgeschossnutzung einen Bezug zum öffentlichen Raum herstellt, gliedern und zonieren subtil den Stadtraum.

Als Bereich für Fußgänger und Radfahrer ist der Fahrverkehr hier eindeutig untergeordnet und Anliegern die Durch-

fahrt nur in Schrittgeschwindigkeit gestattet. Im Teilbereich um das Kesselhaus ist der Autoverkehr komplett untersagt.



Variante: gefärbter Asphalt



Variante: Betonsteinpflaster

! Verbindlichkeit

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§§5, 88 LBO)



Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge

Vorschlag für ein einheitliches CI „Edition PFAFF“

