ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS

MESS
PLANEN & GESTALTEN VON STADT & RAUM

Gestaltungshandbuch PFAFF

Sachstand: 17.10.2018

Fühlen Sie sich angesprochen?!

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsneutrale Differenzierung, z.B. Leser/innen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Copyright

Soweit nicht anders angegeben liegen die Bildrechte bei den Verfassern.

Gestaltungshandbuch PFAFF

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-s.de

Vorwort OB / Stadtplanung

...noch auszuarbeiten!

- Grundverständnis der Aufgabe (seit 19XX brachliegendes Fabrikareal soll zu einem mischgenutzten, urbanen Quartier werden, Stadt als Grundstückseigentümer)
- Ziele und Herausforderungen der Quartiersentwicklung auf dem PFAFF-Areal (Konversion, Umgang mit Historie PFAFF, Forschungsvorhaben EnStadt:Pfaff)
- Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung (Vergleich mit anderen gepanten und zurückliegenden Stadtentwicklungsprojekten, Definition Stadteingang Königstraße, Synergien zum Universitäts- und Forschungsstandort KL, innerstädtisches Wohnumfeld, Grünvernetzung)
- kurzer Rückblick auf den bisherigen Prozess, die interdisziplinäre Zusammenarbeit und Bürgerbeteiligung,...
- kurzer Ausblick auf das weitere Verfahren (Instrumentarium, Zeithorizont,...)

Das Gestaltungshandbuch und seine Anwendung

Der vom Stadtrat beschlossene städtebauliche Rahmenplan als Ergebnis eines mehrmonatigen Planungsprozesses inklusive intensiven Beteiligungsrunden mit öffentlichen Akteuren und Fachabteilungen stellt die grundsätzliche Konzeption für die Konversion des PFAFF-Areals dar. Mit diesem informellen Planungsinstrument „Rahmenplan" wurden grundlegende städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltziele definiert, die es nun im nachfolgenden Umsetzungsprozess zu sichern, weiterzuentwickeln und auszuformulieren gilt.

Der vorliegende Rahmenplan und das Gestaltungshandbuch dienen als verbindliche Grundlage für das anstehende Bauleitplanverfahren und die anschließende baulich-räumliche Umsetzung. Die Einhaltung der qualitätvollen Umsetzung des Rahmenplans sollen über den Gestaltungsbeirat sowie architektonische und freiraumplanerische Wettbewerbe sichergestellt werden. Die Entwürfe für stadträumlich wichtige Gebäude sind entsprechend mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen oder über Architekturwettbewerbe zu erreichen, die Qualitäten für zentrale öffentliche Freiräume und deren Ausgestaltung nach Möglichkeit über landschaftsplanerische Wettbewerbe zu initiieren und zu entwickeln. Die Inhalte des Rahmenplans wie des Gestaltungshandbuchs sollen über die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Kaufverträge oder über Städtebauliche Verträge Verbindlichkeit erlangen. Dies gilt für den weiteren Planungsprozess, die anstehenden Auswahl von Investoren, die Grundstücksverkäufe und die bauliche Umsetzung. Das Gestaltungshandbuch richtet sich daher gleichermaßen an alle am weiteren Planungsprozess Beteiligen, an potenzielle Investoren und Bauherren.

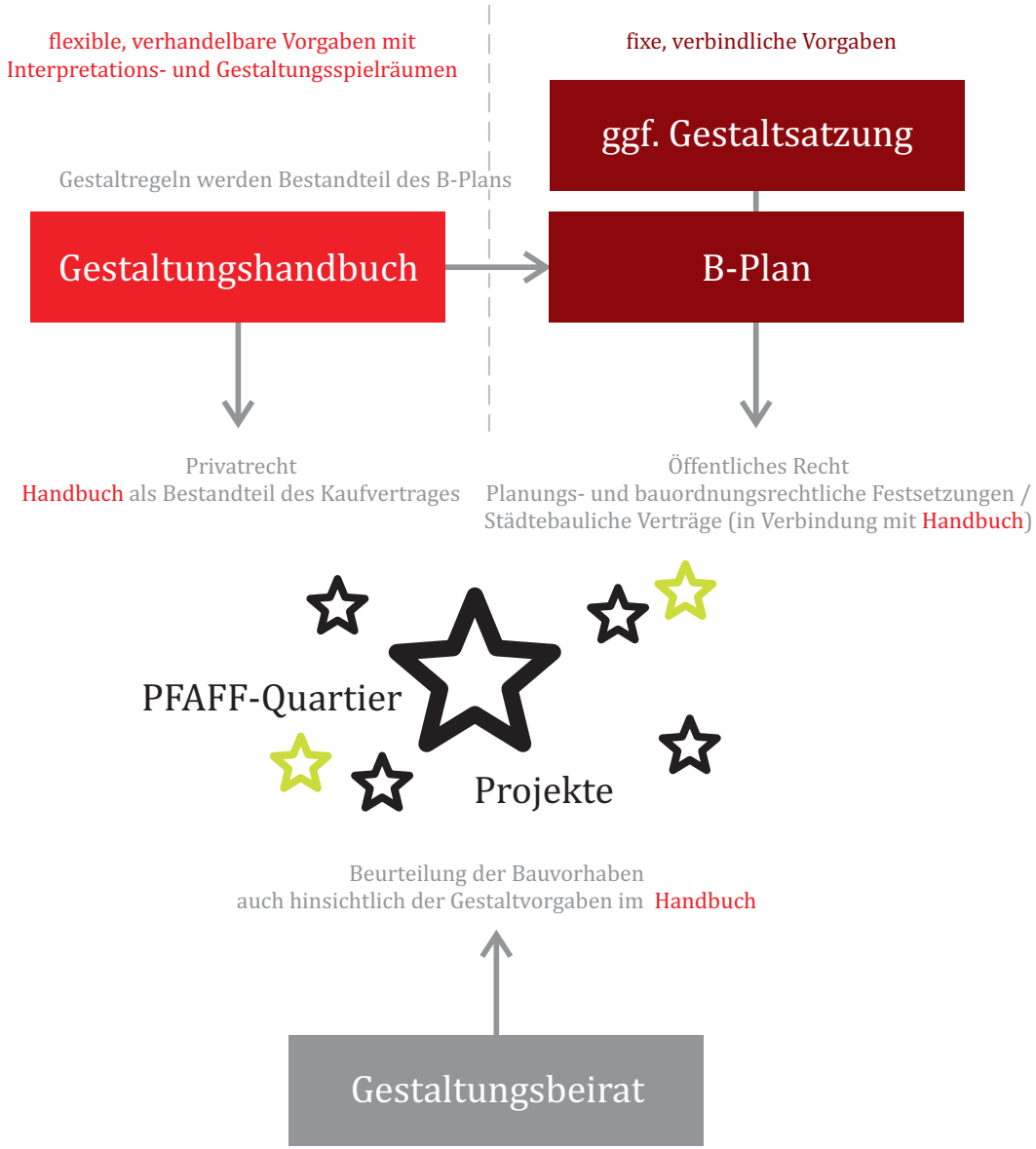
Als verbindliche Satzung ist ein Bebauungsplan ein förmliches und starres Regelwerk. Das Gestaltungshandbuch dient über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus als ergänzendes flexibles Instrument mit Konkretisierungen und Ausformulierungen der bauleitplanerischen Festsetzung auf städtebaulicher und architektonischer Ebene – ein zusätzliches Regelwerk zur Gestaltung und Umsetzung der Qualitätsstandards für Architektur und Freiraum, ein Leitfaden, mit Beispielen und Erläuterungen als Anregung zur Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten und beschlossenen Grundregeln für die Gestaltung und Entwicklung des PFAFF-Quartiers.

Im Sinne einer nach- und werthaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung der Baukultur besteht eine grundsätzliche Verpflichtung zur qualitätvollen Architektur und Freiraumgestaltung, sowohl für die dem Gemeinwohl verpflichtete Stadt als auch für die privaten Bauherren, Investoren und Eigentümer. Neben der innerstädtischen Lage mit guter Verkehrsanbindung und guter Versorgungsinfrastruktur im unmittelbaren Umfeld definieren sich die Wohn- und Lebensqualität sowie die Werthaltigkeit der Immobilien auch über die Gestaltung, sowohl im städtebaulichen Maßstab des Quartiers als auch in der Architektur. Die Geschichte als Industrieareal und das neue Image des Quartiers als urbaner, nutzungsgemischter und energieeffizienter Stadtteil sowie das Selbstverständnis als unverwechselbare, eigenständige, selbstbewusste Adresse im innerstädtischen Stadtgefüge sollen und müssen Motivation für anspruchsvolle Architektur und Gestaltung, für die Schaffung eines qualitätvollen, überzeugenden Gesamtbildes sein. Die Einordnung der Einzelimmobilie in eine gestalterisch abgestimmte, hochwertige Nachbarschaft ist auf lange Sicht nicht nur der eigenen Investition zuträglich, sondern dient auch der Erhöhung der Lebensqualität und kommt der Identität und des Profils des neuen Stadtteils zu Gute.

Unter Ausschöpfung des Potenzials des Standortes aus seiner PFAFF-Historie, der innerstädtischen Lage und in Kombination mit einer von allen gewollten und mitgetragenen qualitätvollen und identitätsstiftenden baulichen Entwicklung soll ein eigenständiges, attraktives Stadtquartier entstehen. Die Konversion des PFAFF-Areals unter Erhaltung seiner besonderen Qualitäten in Verbindung mit modernem Bauen und unter der Prämisse der Energieeffizienz eröffnen die Möglichkeiten zur Schaffung eines einzigartigen Stadtquartiers, das Vorbildfunktion und Maßstab für andere städtebauliche Entwicklungen in Kaiserslautern und darüber hinaus haben kann - ein Spagat zwischen Stadtgeschichte und Innovation, der nur gelingen kann, wenn er mit entsprechenden Qualitätsansprüchen bzw. -versprechen verbunden ist.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch stellt einen wichtigen sowie in vielen Planungs- und Umsetzungsprozessen bundesweit eingeführten und bewährten Baustein zur Sicherung dieser Qualität dar und versteht sich in erster Linie als Leitfaden und Kommunikationsinstrument für den weiterführenden baukulturellen Dialog.

- 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



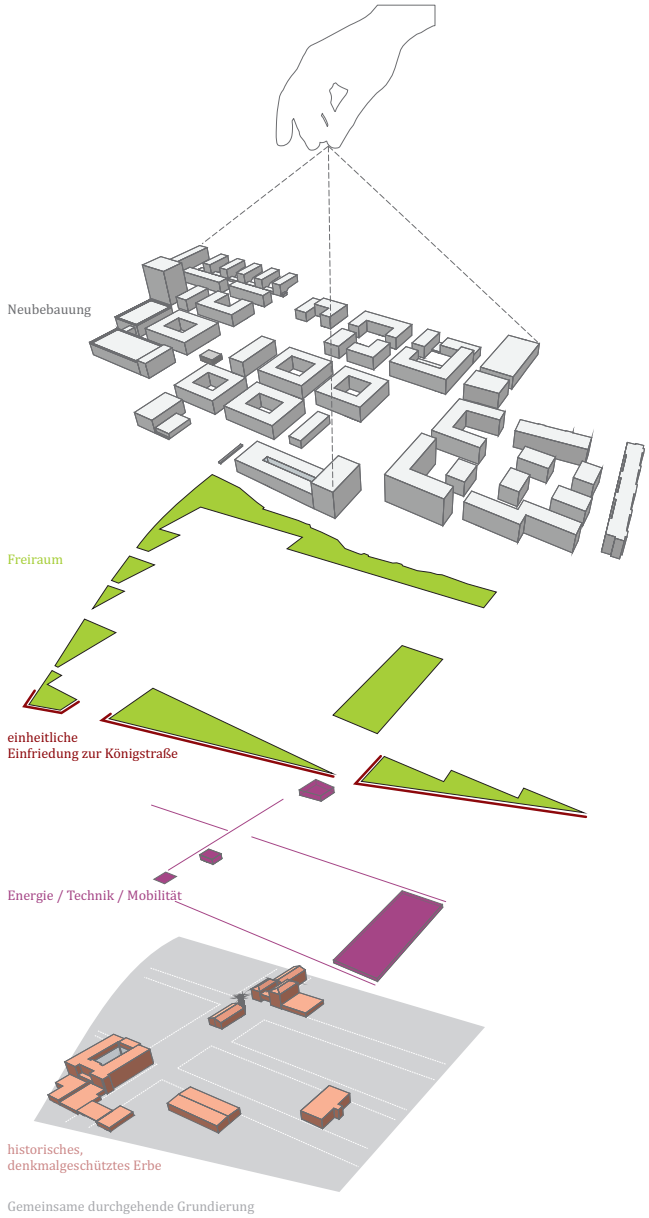
Grundelemente und Systematik

Die Geschichte des PFAFF Areals als ehemaliges Industriegelände soll und wird auch im neuen Stadtquartier ablesbar sein.

Als Ausgangspunkt für die zukünftige Entwicklung hin zu einem lebendigen, mischgenutzten Stadtquartier bleibt die vormals starke Versiegelung in der Idee einer durchgängigen Grundierung erhalten, die zusammen mit erhaltenswerten historischen Bausteinen die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung darstellt.

Der Rahmenplan greift die vormalige bauliche räumliche Grundstruktur in seiner Erschließung und Baufeldern wieder auf, die zukünftig durch Freiräume ergänzt sowie zur städtebaulichen Umgebung grün eingefasst werden und entwickelt diese mit einer prägnanten und stadträumlich klar ausgebildeten Baustruktur zu einem eigenständigen, gestaltprägenden Stadtquartier weiter.

Die Zielsetzung der Stadt Kaiserslautern, mit dem PFAFF-Quartier ein CO_2-neutrales Stadtquartier mit einem möglichst hohen Anteil lokal erzeigter Energien zu realisieren, stellt ebenfalls ein den Entwurf und die städtebauliche Umsetzung bestimmendes Grundelement dar.



Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die nebenstehende Systematik und beschreiben mit dem Städtebaulichen Rahmenplan und dem Verbundvorhaben EnStadt:Pfaff die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des PFAFF-Quartiers. Das Gestaltungshandbuch definiert mit den baulichen und stadträumlichen Aspekten die zukünftig wichtigen, grundsätzlichen Gestaltelemente, die mit einer unterschiedlichen Regelungsdichte belegt in die bau- und planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Königstraße, Albert-Schweitzer-Straße, Pfaffstraße“ einfließen sollen.

Als besondere Herausforderung ist das „Reallabor“ anzusehen, dass dem zukünftigen PFAFF-Quartier als Modellquartieren der Förderinitiative „Solares Bauen / Energieeffiziente Stadt“ des BMBF in Zusammenarbeit mit dem BMWi einen gestaltprägendenden Stempel aufdrücken wird. Energetische und technische Innovationen sollen und werden die Architektur mitbestimmen und im Stadtraum sichtbar sein. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Gesamterscheinungsbild und Image des neuen Stadtteils über die Geschichte von PFAFF hinaus. Aus dem Bestand lassen sich durchaus eine Grundpalette an Material und Farben ableiten, welche auch zukünftig die Farbgebung des Stadtquartiers prägen könnten. Die Grundregeln für ein gemeinsames Erscheinungsbild nach innen wie außen sollten auch den Aspekt eines Corporate Identity miteinschließen und Aussagen zur Stadtmöblierung und zu Werbeanlagen beinhalten.

Inhalt



01_Ausgangslage	Rahmenplan PFAFF - Entwicklungsziele
	Reallabor - Entwicklungsziele
	Grundsätzliche Gestaltqualitäten
02_Gestaltbausteine	Typologie und Nutzungen
Bebauung	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

... der noch immer gestaltprägende Blick zurück.



1 Ausgangslage

1.1 Übergeordnete Qualitätsziele - Rahmenplan PFAFF Areal Kaiserslautern

Städtebau

Als städtebauliches Leitbild für das neu entstehende PFAFF-Quartier dient die Lage im innerstädtischen Bebauungszusammenhang und daraus abzuleitende Qualitäten. Baudichten, Körnung und Baustruktur sowie die allgemeine Höhenentwicklung bestimmen sich aus dem Kontext der Nachbarschaften, die östlich angrenzend durch den innerstädtischen Geschosswohnungsbau mit geschlossenen Blockstrukturen und 3-5 Geschossen und im Norden mit kleinteiligen, 1-2 geschossigen Reihenhausquartieren (ehemalige PFAFF-Siedlung) gekennzeichnet sind. Diese bauliche Nachbarschaft stammt in großen Teilen aus der Zeit um 1900 bis 1930 und taugt, neben ihrer nachgefragten hohen Wohnqualität, heute vor allem als Beispiel dafür, wie trotz individueller architektonischer Ausgestaltung unter Wahrung gestalterischer Grundsätze wie Materialität, Fassadendetails und Gebäudehöhen ein gemeinsamer Straßenblock und ein harmonisches Gesamterscheinungsbild (Straßenzüge und Quartier) ausbildet werden kann. Aus der Nachbarschaft hervorzuheben sind die einheitlichen und qualitätvollen, unter Denkmalschutz stehenden Baublöcke (Buntes Viertel – Architekt: Hermann Hussong) der BAU AG aus den 1920er Jahren, die den Stadteingang an der Königsstraße entscheidend prägen sowie der markante, denkmalgeschützte Rundbau (ebenfalls von Hermann Hussong) aus den späten 1920er Jahren.

Das südliche städtebauliche Umfeld ist gewerblich geprägt und stellt keine Referenz dar. Es zeichnet sich durch einen Mix aus kleineren und größeren, meist eingeschossigen Einzelhandelsnutzungen und entsprechenden vorgelagerten oder dazwischen liegenden Parkplatzanlagen aus. Hier eröffnet die bauliche Entwicklung des PFAFF-Areals die Möglichkeit zur gestalterischen Aufwertung der Stadteingangssituation und zur Schaffung einer qualitätvollen baulichen Adresse, welche im Idealfall den Druck auf den gegenüberliegenden Einzelhandelsbereich hinsichtlich einer städtebauliche Neuordnung erhöht. Westlich grenzen Bahndamm und die Brandenburger Straße als vierspurige Einfallstraße das Areal von den übrigen Stadtquartieren ab. Dennoch sind die westlich bis an die Bahnlinie heranreichenden universitären Erweiterungen des letzten Jahrzehnts auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände ein wichtiger Nutzungsbaustein, der Synergien und zusätzliches Erweiterungspotenzial für Forschung, Dienstleistung oder Kreativwirtschaft für das zukünftige PFAFF Quartier verspricht.

Für die Neubebauung besteht daher die Notwendigkeit des Einfügens in die Nachbarschaft und der Fortsetzung bzw. Weiterentwicklung der durchaus hohen städtebaulichen Qualitäten. Gleichzeit entsteht im Rahmen der Konversion des PFAFF-Areals die Aufgabe der Ausbildung eines neuen, eigenständige selbstbewussten Stadtquartiers mit zeitgemäßer Architektur, dass durch das Nebeneinander von qualitätvollen Neubauten und dem Erhalt und die Umnutzung historischer Bausubstanz den Verweis auf die Historie des Quartiers als ehemaliges PFAFF Werksgelände bewahren soll.

Das primäre Entwicklungsziel ist die Schaffung eines urbanen, mischgenutzten Quartiers, dass sich seiner besonderen Stellung und Bedeutung im Stadtgefüge als Stadteingang und Adresse zur Innenstadt bewusst ist. Angestrebt wird eine enges Neben- und Miteinander von Wohnen und Arbeiten als Voraussetzung für einen lebendigen Stadtteil. Eine trotz urbaner Dichte moderate Korngröße soll der Ausbildung von überschaubaren Nachbarschaften dienlich sein.

Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu benachbarten Forschungseinrichtungen stellt das PFAFF-Quartier eine ideale Ergänzung und Erweiterung des Forschungsstandorts Kaiserslautern dar. Mit dem erhaltenswerten historischen Bestand kann zudem ein gefragter Ort für die Kreativ- und Kulturszene, ergänzt um Gastronomie entstehen, die mit den vorhandenen Kultureinrichtungen wie Museen und Pfalztheater oder den Architektur- und Designstudiengängen bereits ein hohes Potenzial in der Stadt vorfindet.

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 lokal erzeugter 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 Quartier 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 Pho-

tovoltaikanlagen, Batterien und Gleichstromverbrauchern in Gebäuden die Verluste reduziert werden können.

Durch EnStadt:Pfaff wird das Quartier auch zum Smart City Leuchtturm, in dem eine Digitale Quartiersplattform entwickelt wird, in der über APPs digitale Services den künftigen Nutzern im Bereich Mobilität, Smart Home, Energie, Nachbarschaftshilfe etc. bereitgestellt werden. Neue Planungs- und Monitoringwerkzeuge werden entwickelt und mit einem Wertschöpfungsrechner die wirtschaftlichen Vorteile der Quartiersentwicklung für die Region ermittelt. Eine neu entwickelte Materialdatenbank erfasst, wie viel Energie und Rohstoffe für den Bau der Gebäude im Quartier benötigt werden als Grundlage für eine Kreislaufwirtschaft, in der möglichst ökologisch gebaut und Materialen wieder verwendet werden.

Im Reallabor werden die Produkte und Innovationen mit den Nutzern getestet und weiter entwickelt und durch sozialwissenschaftliche Begleitung gewährleistet, dass die erarbeiteten Lösungen nutzerfreundlich gestaltet und von den Nutzern angenommen werden. Im Reallabor-Zentrum werden alle Technologien für Experten und Laien anschaulich in einer Ausstellung interaktiv demonstriert."

Dieses Entwicklungsziel und die damit verbundene Forschung sollen durch den Rahmenplan und das Gestaltungshandbuch unterstützt werden. Die Wahrung des historischen Erbes und die städtebauliche Qualitätssicherung für einen lebendigen Stadtteil zwischen Tradition und Moderne müssen genug Raum für Innovation und Experimentelles Bauen oder nachhaltige Mobilitätskonzepte belassen und in die gestalterischen Vorgaben aufnehmen. In Verbindung mit dem Forschungsprojekt besteht die Aufgabe darin, dass sich die geplanten baulichen und technischen Entwicklungen in die städtebauliche Umgebung der Innenstadt und in den besonderen historischen Rahmen des PFAFF-Areals einfügen sowie zur qualitätvollen Ausgestaltung des öffentlichen Raums beitragen. Der gewollte und zu erwartende offensive Einsatz technischer Komponenten und Neuerungen im Zusammenhang mit nachhaltigem Bauen sowie dem Ziel eines energieeffizienten Stadtquartiers müssen daher mit einem städtebaulichen bzw. architektonischen Anspruch verbunden sein.

Das PFAFF-Areal soll so zu einem zukunftsweisenden Quartier mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie die Überführung innovativer Forschung und Technik in den Bereichen Energie, Gebäude, Elektromobilität und Digitalisierung in die anwenderorientierte Praxis demonstriert werden. Alle neuen Technologien und Forschungsergebnisse beruhen dabei auf der Berücksichtigung der Benutzerbedürfnisse. Die Projektplanungsprozesse und die erarbeiteten Forschungsergebnisse sollen in die städtebauliche Planung, die bestehende Infrastruktur und die Bestandsgebäude integriert werden.

Energie & Technik

Fasst man das Ziel eines energieeffizienten Quartiers etwas weiter und schließt das Thema Nachhaltigkeit mit ein, beginnt ein so nachhaltiges, klimaneutrales Quartier schon beim Bauen. Der maßvolle Rohstoffeinsatz und die Verwendung nachhaltiger, ökologischer Baumaterialien wären hier bereits ein wichtiger Aspekt, was bspw. auch den Einsatz von Holzkonstruktionen (Holzskelett oder Massivbau) im innerstädtischen Geschossbau beinhaltet. Denkbar wäre auch die Einschränkung hinsichtlich nicht recycelfähiger Baumaterialien oder Dämmstoffe.

Im Sinne der bisherigen Förderrichtlinien und entsprechender Verordnungen wird das Thema Energieeffizienz in erster Linie als Energieeinsparung verstanden und betrifft vor allem die Dämmung von Gebäuden und die Installation von Haustechnik. Im weiteren Sinne lassen sich jedoch auch über eine entsprechende Grundrissorganisation Effekte für die Einsparung von Energie gewinnen. Vor dem Hintergrund eines energieeffizienten Stadtquartiers steht die Energiegewinnung im Fokus, die eine ernstzunehmende Rolle in der Entwicklung und –gestaltung des PFAFF-Quartiers spielen muss.

Das beinhaltet u.a. den Einsatz von Photovoltaikanlagen (PV) zur Gewinnung von Solarenergie oder thermische Fassaden zur Ausnutzung der Solarthermie. Vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzung ist es notwendig, dass beispielsweise möglichst alle dafür geeigneten Dachflächen

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 Zukunftsbeispiel 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 Architekturentwurfs 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 qualitätvolle Umsetzung dieses Grundprinzips unterliegt den Kontrollgremien: Gestaltungsbeirat und Architekturwettbewerbe. Nichtsdestotrotz wird sich auch die jetzige Baukultur dem Thema Nachhaltigkeit öffnen und anpassen müssen. Insofern beschränken sich die hier vorliegenden Gestaltregeln 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.

Rahmenplan in der Beschlussfassung vom 26.02.2018



Im Verlauf des Bearbeitungsprozesses angepasste Rahmenplanung als Grundlage für das Gestalthandbuches

- Verbesserung der Zugängssituation 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)

1.3 Rahmenplan PFAFF Areal Kaiserslautern - grundsätzliche Gestaltqualitäten

Außenwirkung - Präsenz zur Königstraße und entlang der Bahn

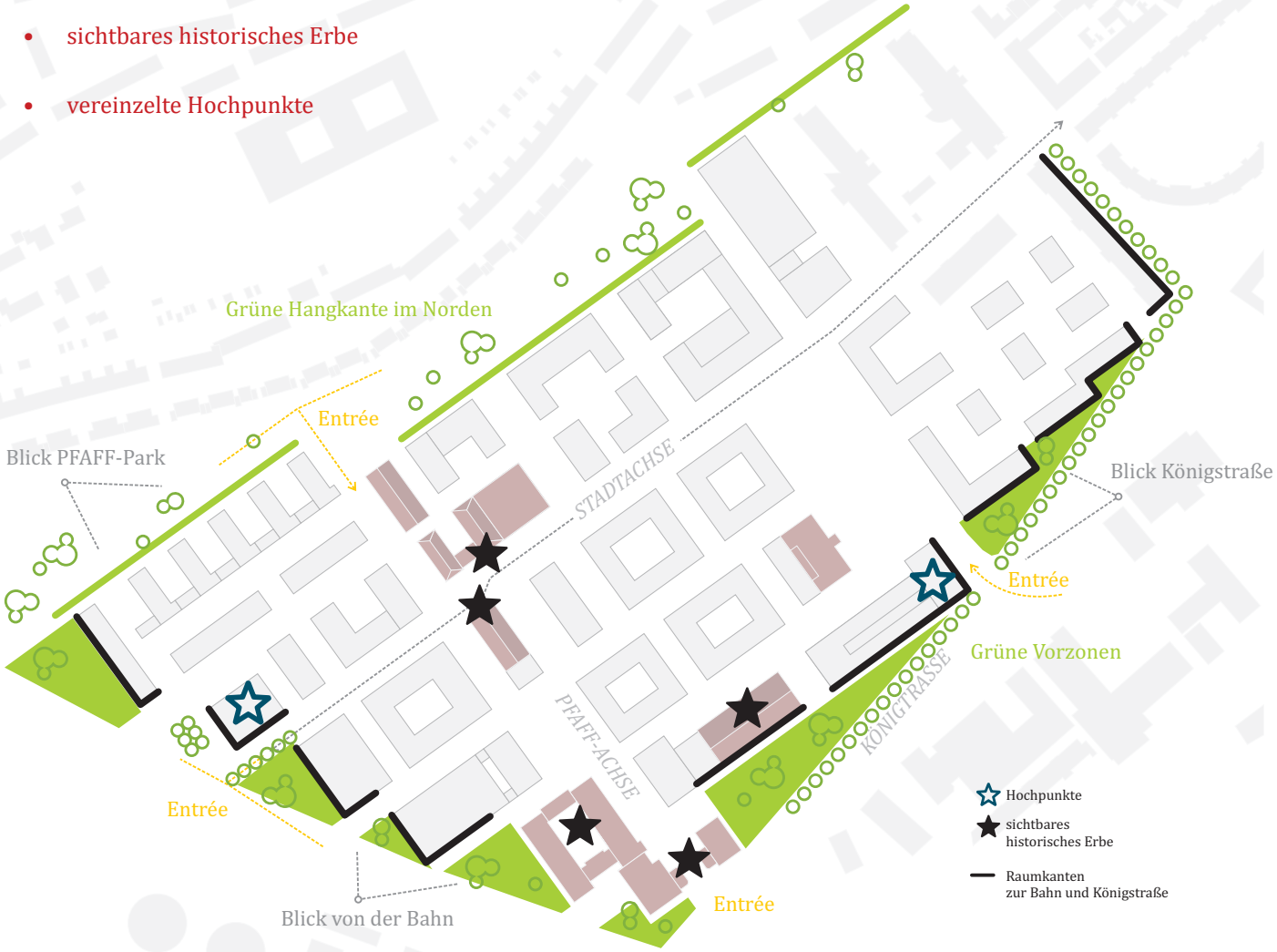
Entlang der Königstraße und zum Bahndamm reagieren zurückspringende Baufluchten auf die örtlichen Gegebenheiten und den Straßenraumcharakter mit einem alten, hochgewachsenen Baumbestand. Die westlich und südlich vorgelagerten Freiräume bilden einen einrahmenden Grüngürtel und Vorzonen insbesondere zur Königsstraße. Als grüngestaltetes Gegenüber zur Einzelhandelsfront mit ihren großflächigen Stellplätzen setzen diese privaten, unter weitestgehendem Erhalt des Baumbestands attraktiv bzw. repräsentativ ausgestalteten Vorzonen die entlang des Stadteingangs Königsstraße typischen Aufweitungen und Rücksprünge fort.

An den begrünten Bahndamm grenzen in Fortführung des städtebaulichen Rasters private grüne, rückwärtige Bereiche an, welche als Übergang zur Bahn und der Zuwegung zum Bahnhalt dienen. Ferner sind diese Freibereiche als Retentionsfläche wichtige Elemente in der Regenrückhaltung.

Klare Raumkanten mit vorgelagerten Grünbereichen und das sichtbare historische Erbe formulieren zusammen mit vereinzelten Hochpunkten eine eindeutige Adresse aus und definieren die Außenwirkung des Quartiers am östlichen Stadteingang zur Innenstadt.

Grundregeln

- Raumkante mit Versprüngen und grüner Einfriedung zur Königstraße
- sichtbares historisches Erbe
- vereinzelte Hochpunkte



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



Bestandserhalt / Denkmalschutz

Als Sondergebäude prägen der erhaltenswerte historische Bestand mit Altem und Neuem Verwaltungsgebäude, Altem Kesselhaus, ehemaliger Kantine und der Pforte als Entrée die städtebauliche Gestalt des Quartiers, die mit neuen Nutzungen belegt werden. Für den Erhalt und den Umbau des historischen Bestands gilt die Minimierung der Eingriffe. Bauzeitliche oder gestaltprägende sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen, Eingriffe in die Fassade und die Dachlandschaft sollen behutsam erfolgen.

Grundregeln

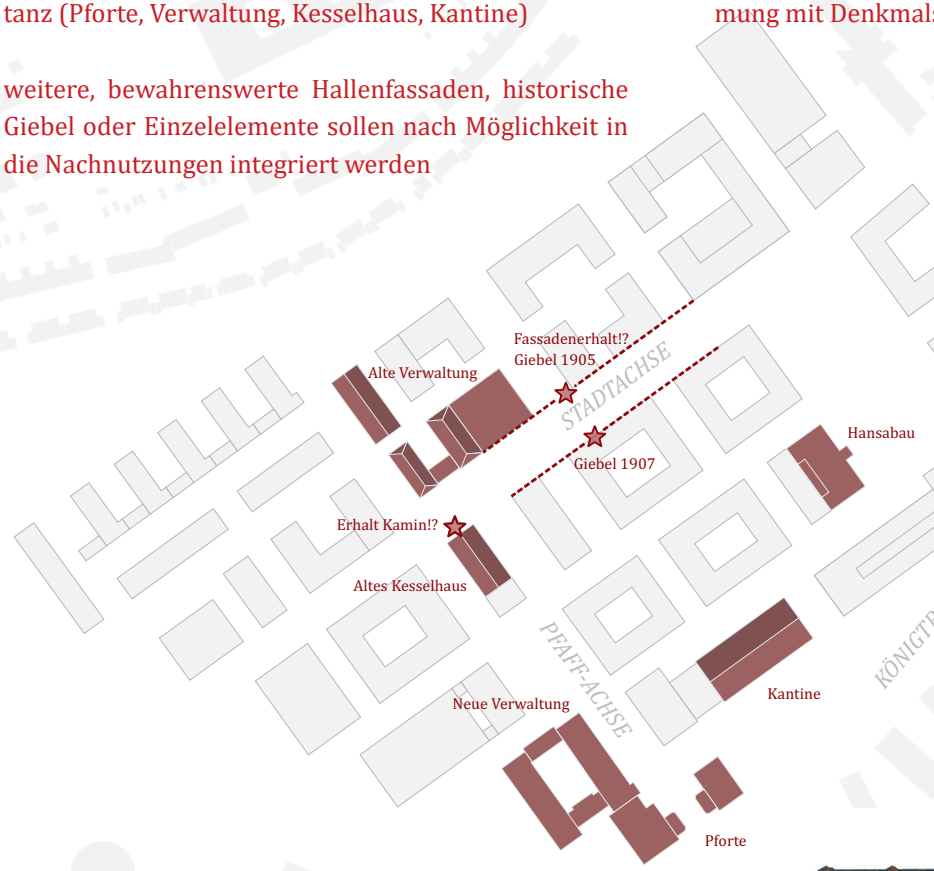
- Erhalt denkmalgeschützter bzw. prägender Bausubstanz (Pforte, Verwaltung, Kesselhaus, Kantine)
- weitere, bewahrenswerte Hallenfassaden, historische Giebel oder Einzelelemente sollen nach Möglichkeit in die Nachnutzungen integriert werden
- besondere Sorgfalt gilt hinsichtlich energetischer Sanierung und dem Einsatz von Photovoltaik (Abstimmung mit Denkmalschutz)















Besondere Ansprüche an Architektur und Fassadengestaltung

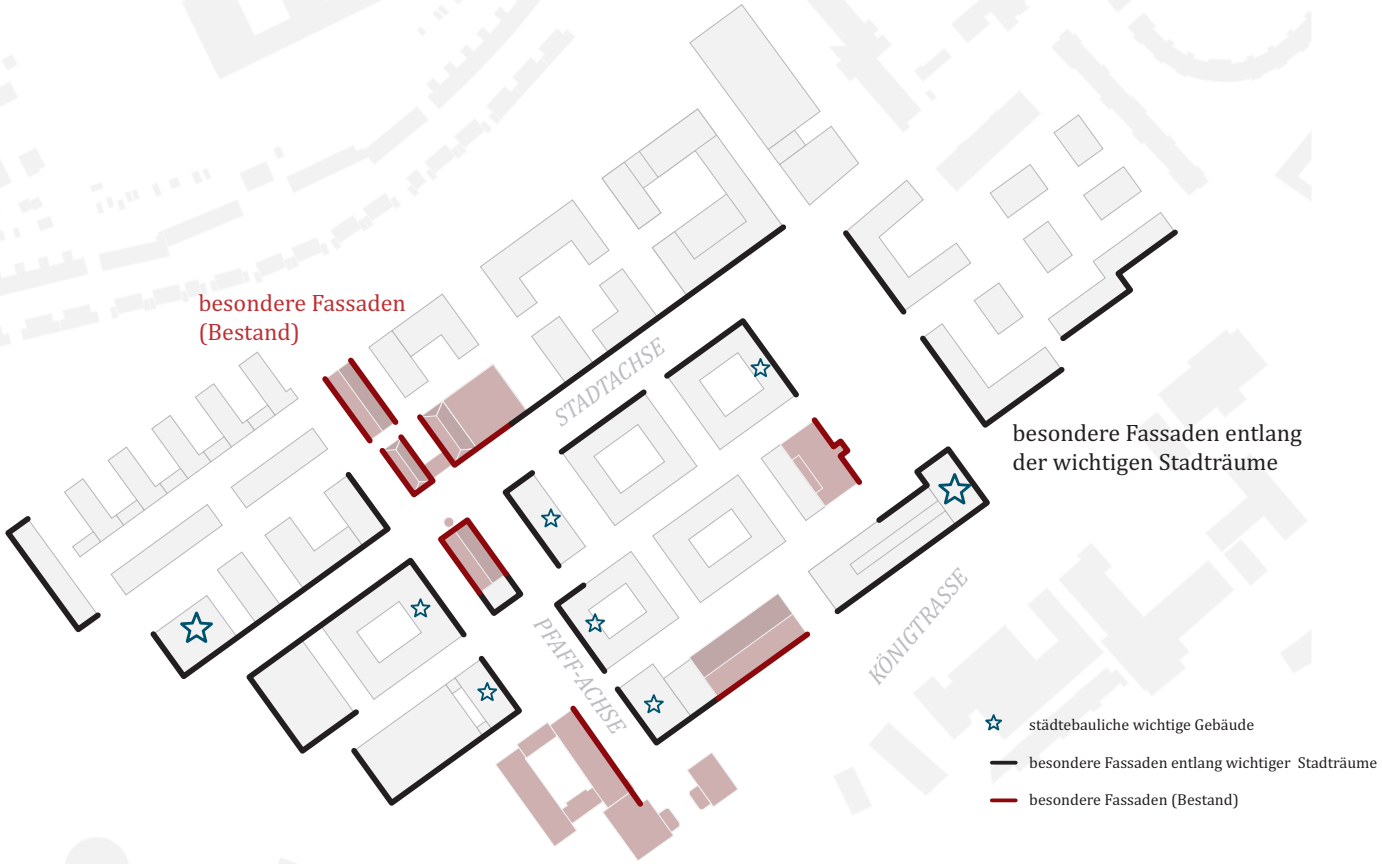
Für die Bebauung an der PFAFF-Achse, am Rückhaltepark und die städtebaulichen Dominanten gelten aufgrund ihrer besonderen Lage und herausgehobenen Stellung höhere Ansprüche und Maßstäbe an die Architekturqualität sowie die Ausbildung und Gliederung der Fassaden. Das betrifft vor dem Hintergrund als Modellquartier zur zukunftsweisenden 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 Gestaltungsbeirat als Kontrollinstanzen sichergestellt werden.

Grundregeln

- Besonderer Wert wird auf die Ausgestaltung wichtiger straßenbegleitender Fassaden gelegt - entlang der PFAFF-Achse, der Königsstraße und am zentralen Entrée sowie zur Bahn

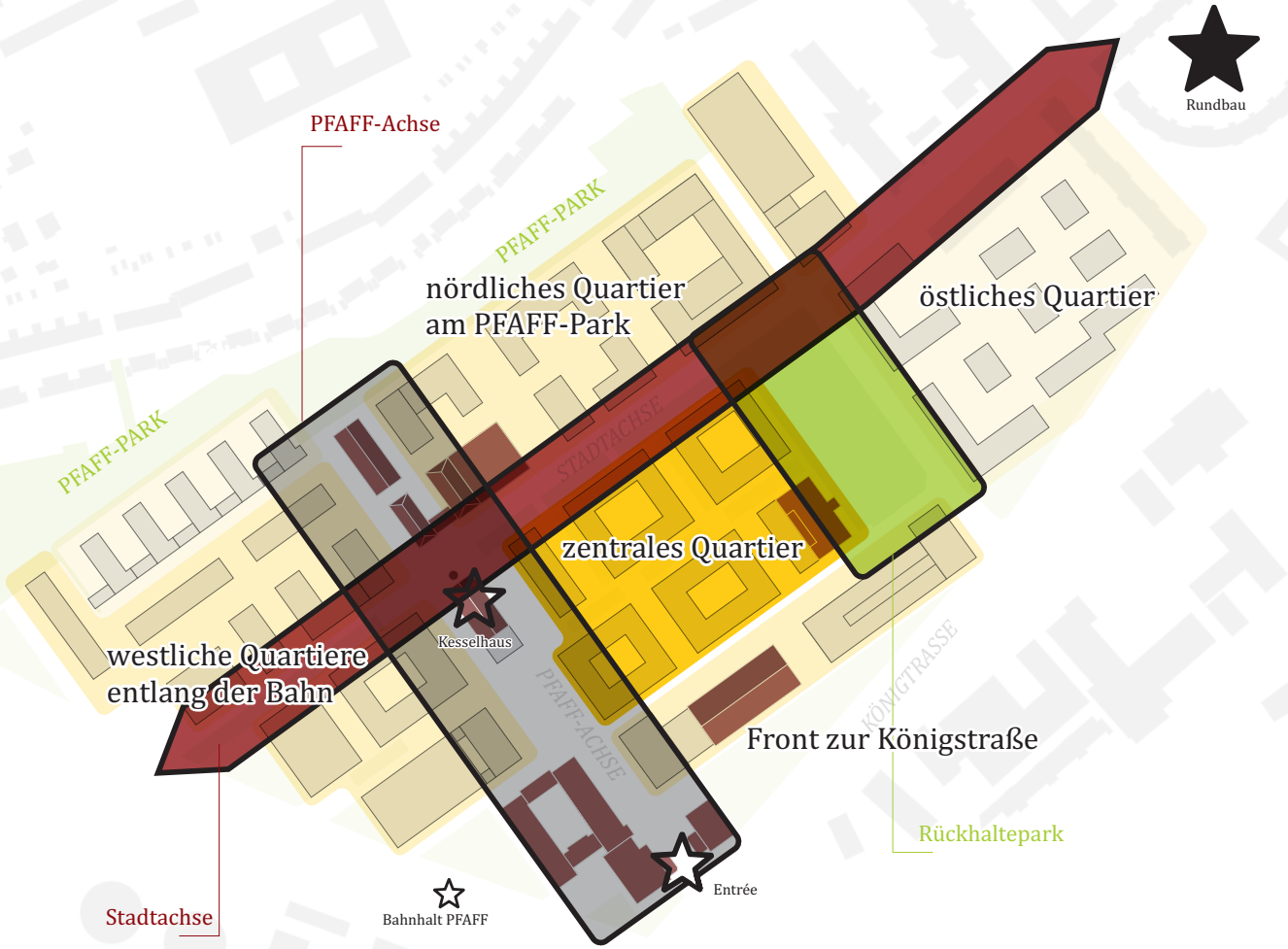
- die architektonische Qualität der Hochpunkte oder anderer markanter Gebäude ist über Architekturwettbewerbe und Gestaltungsbeirat zu gewährleisten



Quartiere und Gestaltbereiche

Die zentralen Gestaltbereiche unterliegen einer stärkeren Reglementierung und einer nachfolgenden engeren Regelungsdichte mit klaren Festsetzungen zu Architektur und Stadtgestalt (Baulinien, Baugrenzen, Höhenentwicklung, Vor- und Rücksprünge, Fassadengestaltung).

- PFAFF-Achse als erhaltenswertes historische Erbe, zentrales fußläufiges Entrée, kommunikativer und kultureller Hotspot,...
- urbane Stadtachse als Durchwegung vom Bahnhalt ins benachbarte Stadtquartier Richtung Innenstadt
- zentrales, gestaltprägendes Quartier als Herz des neuen Stadtteils mit entsprechender Strahlkraft und Bedeutung (MU mit hohem Wohnanteil)
- Sondergebiete für Forschung und Entwicklung, Kreativwirtschaft, nicht störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen und der Option für Wohnen
- mischgenutzes, urbanes Wohnquartier im Osten (MU)



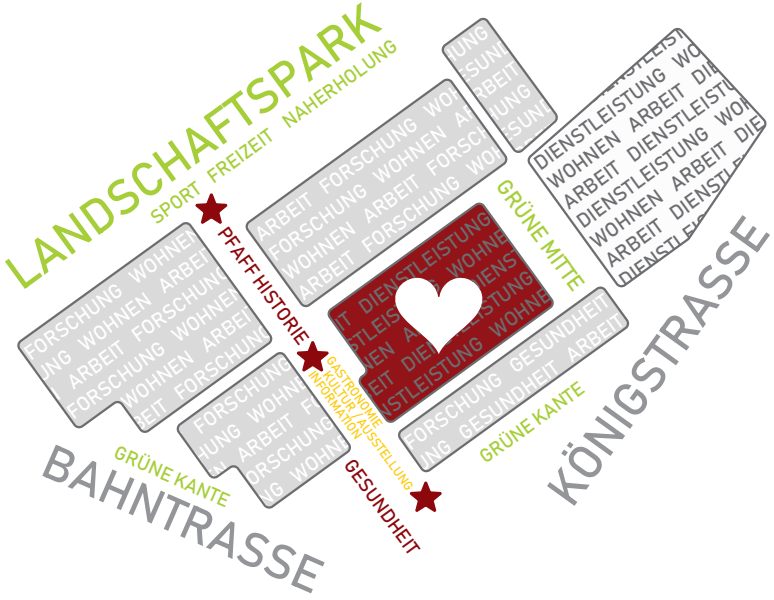
2 Gestaltbausteine

2.1 Typologie / Nutzungen

Die städtebauliche Historie war durch niedrige, langgestreckte Werkhallen und vereinzelte drei- bis sechsgeschossige Bürogebäude geprägt, die in einem strengen Raster entsprechend den Produktionsgegebenheiten angeordnet waren und ein homogenes bauliches Erscheinungsbild mit langen Gebäudefronten sowie einheitlicher Höhe abgaben. Der Rahmenplan orientiert sich an diesem Grundraster und möchte die städtebauliche Eigenart des Quartiers im Zuge der geplanten Transformation zu einem gemischten, urbanen Wohn- und Arbeitsstandort bewahren, wohl wissentlich, dass zukünftige Nutzungsvielfalt und Flexibilität mehr bauliche Freiheiten erfordern – moderne Vielfalt auf städtebaulich homogenen Fundament.

Grundregeln

- der innerstädtischen Lage angepasste Dichte und Typologie: geschlossene und offene Blockstrukturen, Zeilen und Punkthäuser
- dem Nutzungsmix angepasste bzw. flexible Gebäudetiefen



! Verbindlichkeit

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



2.2 Raumbildung und Bebaubarkeit

Der Stadtraum wird durch die Bebauung ausgebildet. Für ein innerstädtisches Quartier bedeutet das eine weitgehend geschlossene Bebauung die sich zum Straßen-, Platz oder öffentlichen Freiraum orientiert und diesen begrenzt. Dementsprechend kommt den baulichen Raumkanten an für das neue PFAFF-Quartier gestaltprägenden, wichtigen Orten eine besondere Bedeutung zu.

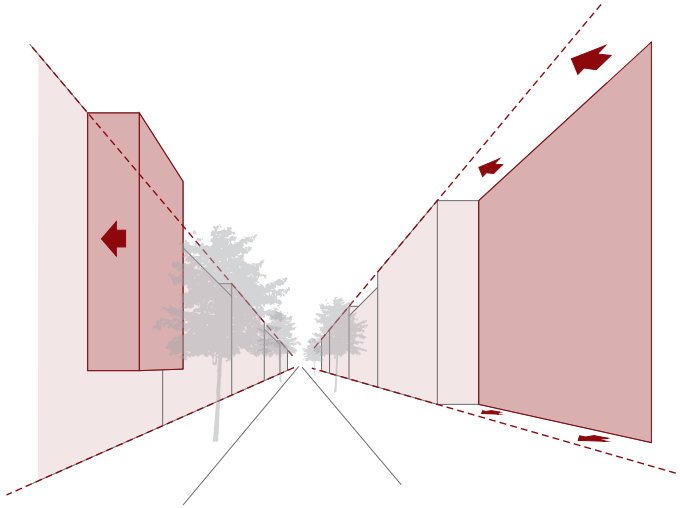
Mit Ausnahme des Wohnquartiers im Osten werden die Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Stadtraum platziert. Eine geschlossene urbane, raumbildende Blockstruktur bestimmt den zentralen Bereich des neuen Stadtquartiers entlang des Erschließungsrings und in der Zuwegung zum Bahnhalt (Stadtachse) sowie in der PFAFF-Achse. Eine einheitliche Bauflucht verhindert störende Vor- und Rücksprünge. Entlang der Königstraße und zum Bahndamm hin sichert eine einheitliche Bauflucht die Einhaltung einer klaren Raumkante, welche zusammen mit den grünen Vorzonen die Außenwirkung des Quartiers am östlichen Stadteingang zur Innenstadt mitbestimmen und eine eindeutige Adresse ausformulieren helfen.

Für die inneren und rückwärtigen Bereiche definieren Grenzlinien die öffentlichen und privaten Freibereiche die nicht überbaut werden dürfen und sichern so eine moderate Kleinteiligkeit und stadträumliche Dimension sowie die Option für Durchwegungen.

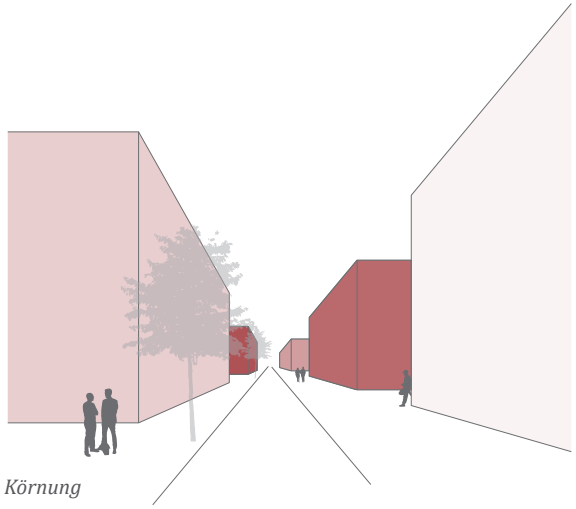
Entgegen der städtebaulichen Historie als Fabrikareal mit langen, mehrere hundert Meter umfassende „Straßenfronten“ aus Werkhallen, setzt der neue entstehende Stadtteil auf urbane Strukturen und auf Stadträume im menschlichen Maßstab mit entsprechend kleineren Korngrößen für die Bebauung. Daher werden hier für verschiedene Baufelder die Frontlänge der Baublöcke begrenzt, um überlange Gebäude zu verhindern, eine gewisse Kleinteiligkeit zu gewährleisten und die Durchwegbarkeit des Quartiers zu erreichen.

Grundregeln

- Bauflucht: Innen entlang des Erschließungsrings / Außen als Adressbildung zur Königsstraße und zur Bahn Ziel: Schaffung klarer, urbaner Straßenfronten
- Begrenzung der Frontlängen zur Sicherstellung einer kleinteiligen städtebaulichen Körnung
- die angestrebte städtebauliche Dichte soll weitestgehend der neuen Gebietstypkategorie „Urbanes Gebiet - MU“ entsprechen (Grundflächenzahl zwischen 0,6 - 0,8 / Geschossflächenzahl 3,0)



einheitliche Bauflucht



kleinteilige Körnung

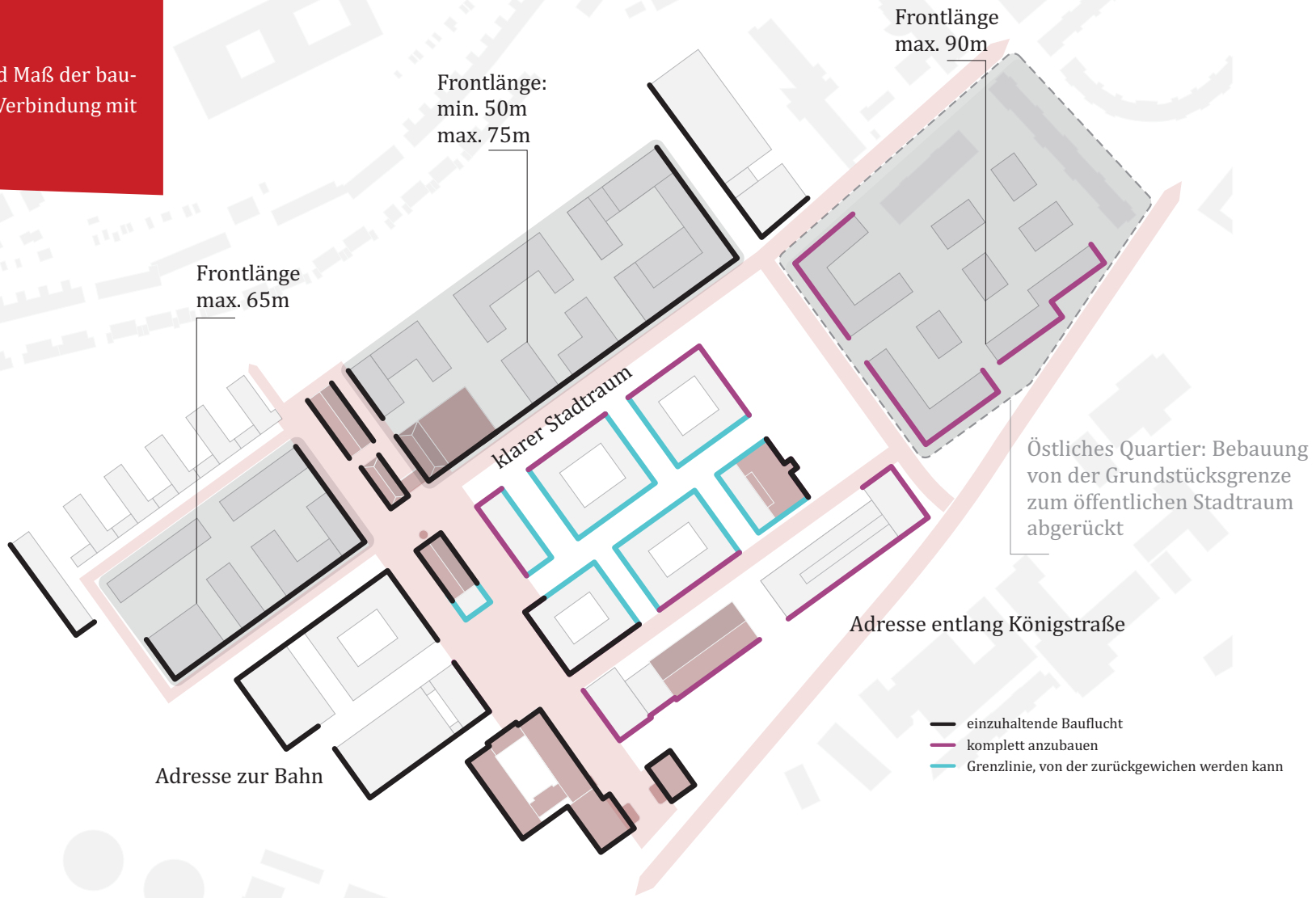
d.h. überschaubare Baufeldgrößen

Raumbildung und Bebaubarkeit

! 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 Bau GB in Verbindung mit §§16-22 BauNVO)



2.3 Dachlandschaft

Alle Neubauten und Nebenanlagen sind mit Flachdächern auszuführen.

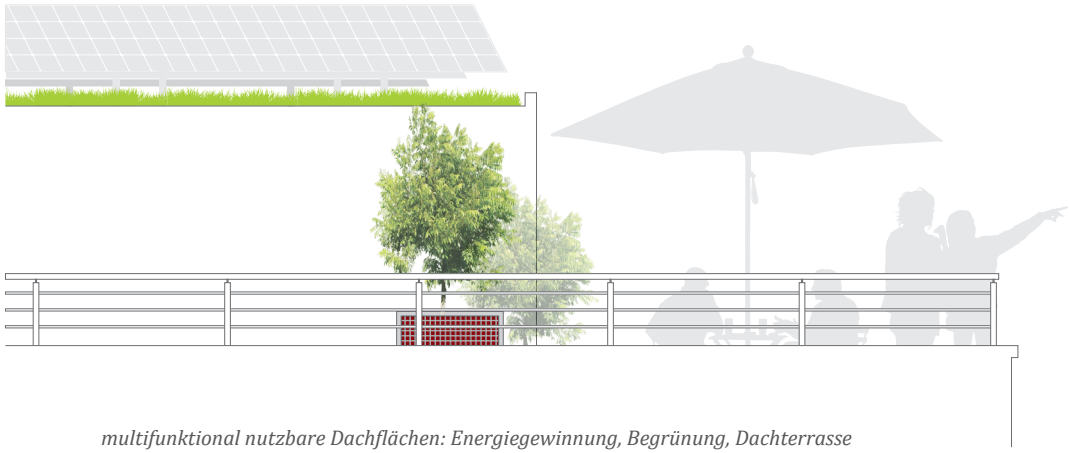
Zum einen ist damit eine gewollte Abgrenzung der modernen Architektur zum historischen Bestand und zur baulichen Geschichte des Areals verbunden. Zum anderen ist es erforderlich, die Dachlandschaft als extensiv begrünte Retetionsfläche, zur Steigerung der Biodiversität im Stadtraum und zur Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas zu nutzen. Ferner bieten Flachdächer die Möglichkeit der Begehbarkeit und Nutzung als zusätzlicher Freiraum (Dachterrasse oder zurückspringendes Staffelgeschoss).

Entsprechend der Zielsetzung des Verbundvorhabens EnStadt:Pfaff, mit dem PFAFF-Quartier ein CO_2-neutrales Stadtquartier mit einem möglichst hohen Anteil lokal erzeugter erneuerbarer Energie zu schaffen, ist es zudem zwingend notwendig, die Dachbegrünung stets in Kombination mit Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) auszuführen.

Für die „Urbanen Quartiere“ entlang der öffentlichen Stadträume ist ein Rücksprung des obersten Geschosses erlaubt, um für die gewünschte Anteil an Wohnnutzung durch die Möglichkeit von blickgeschützten Dachterrassen zusätzliche, qualitätvolle Freiräume zu schaffen und so die Wohnqualität trotz geplanter innerstädtischer Dichte zu erhöhen. Entlang der PFAFF-Achse und für die Hochpunkte sind Rücksprünge dagegen ausgeschlossen.

Grundregeln

- Erhalt der historischen Dachlandschaft bei den zu erhaltenden Bestandsgebäuden
- ablesbare, moderne Architektur mit Flachdach
- multifunktionale Dachflächen zur Dachbegrünung, Retention und Energiegewinnung
- Solar-Gründächer sind auf allen jeweils dafür geeigneten Dachflächen zu realisieren
- Rücksprung des obersten Geschosses im Bereich der Wohnnutzung erlaubt (Ausnahme PFAFF-Achse und Hochpunkte)



multifunktional nutzbare Dachflächen: Energiegewinnung, Begrünung, Dachterrasse

Dachlandschaft

! Verbindlichkeit

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



Rückspringende Obergeschosse sind in den übrigen Bereichen ohne Einschränkungen erlaubt.

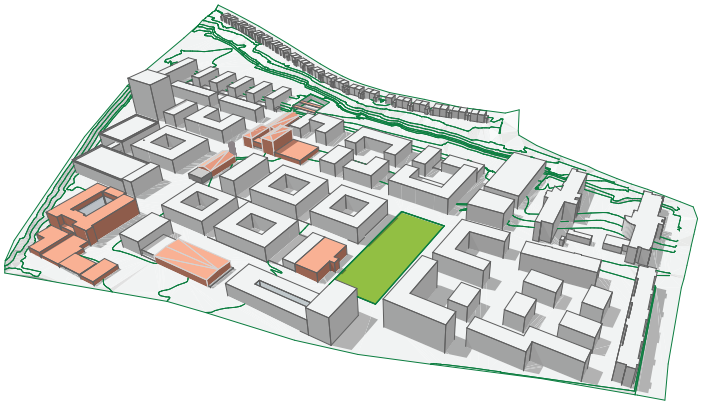
2.4 Höhenentwicklung

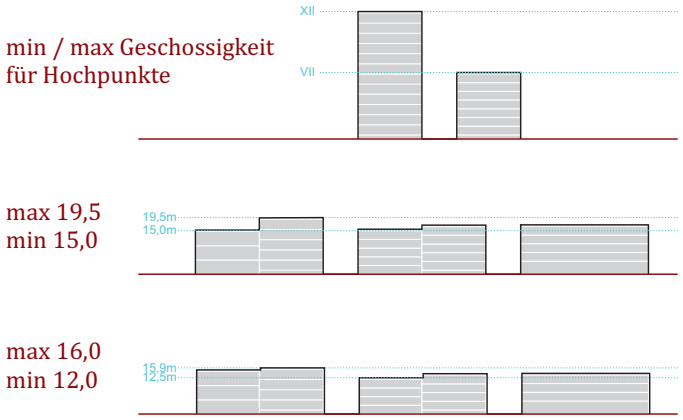
Anzustreben ist eine gleichmäßige und maßvolle Höhenentwicklung, die einem einheitlichen und ruhigen Gesamterscheinungsbilds des Quartiers zuträglich ist. Vorgeschlagen werden unterschiedliche Gebäudehöhen zwischen durchschnittlich drei bis fünf Geschossen. Um Nutzungsvielfalt und -flexibilität in modernem architektonischen Gewand zuzulassen, definiert eine Kombination aus minimaler und maximaler Gebäudehöhe die Mindest- und Obergrenzen der Höhenentwicklung entlang der wichtigen Stadträume. Die Obergrenzen sollen auch dazu dienen, unnötige Verschattungen der zur Energiegewinnung vorgesehenen Dachflächen zu vermeiden. Unter der Annahme üblicher Geschosshöhen und der Option für ein überhohes Erdgeschoss im Sinne einer flexiblen Nutzungsmischung zur Belebung des Stadtraums oder eines Hochparterres sowie einer Attika gilt, abgesehen von den Hochpunkten, eine Obergrenze von 19,5 m für die Traufhöhe im gesamten Quartier. Das entspricht im Regelfall 5 Vollgeschossen. Insbesondere im zentralen Bereich und entlang des Erschließungsrings entsteht so eine einheitliche Fassadenfront zum Stadtraum. Unterschiedliche Gebäudehöhen prägen dagegen das Umfeld der Bestandsbauten und in die rückwärtigen Bereichen zum PFAFF-Park.

Eine Ausnahme vom einheitlichen baulichen Kontext stellen die städtebauliche Dominanten entlang der Bahnlinie und der Königsstraße dar, die dem neuen Stadtquartier als Forschungsstandort eine entsprechende Außenwirkung und Präsenz im Stadtgefüge verleihen und sich bewusst als Kontrast von der übrigen Baustruktur absetzen sollen. VII bis XII Geschosse garantieren ein Hinausragen über den Baumbestand entlang der Bahntrasse. Der Eingang ins neue Stadtquartier wird ebenfalls mit einem Hochpunkt mit bis zu XII Geschossen markiert und akzentuiert.

Grundregeln

- Festsetzung einer minimalen und maximalen Gebäudehöhe für wichtige Stadträume
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in den übrigen Bereichen zur Sicherstellung einer moderaten Höhenentwicklung
- angepasste Höhenentwicklung entlang der PFAFF-Achse und in Nachbarschaft zum historischen Bestand
- 2 Hochpunkte unter Festlegung einer minimalen und maximalen Geschossigkeit



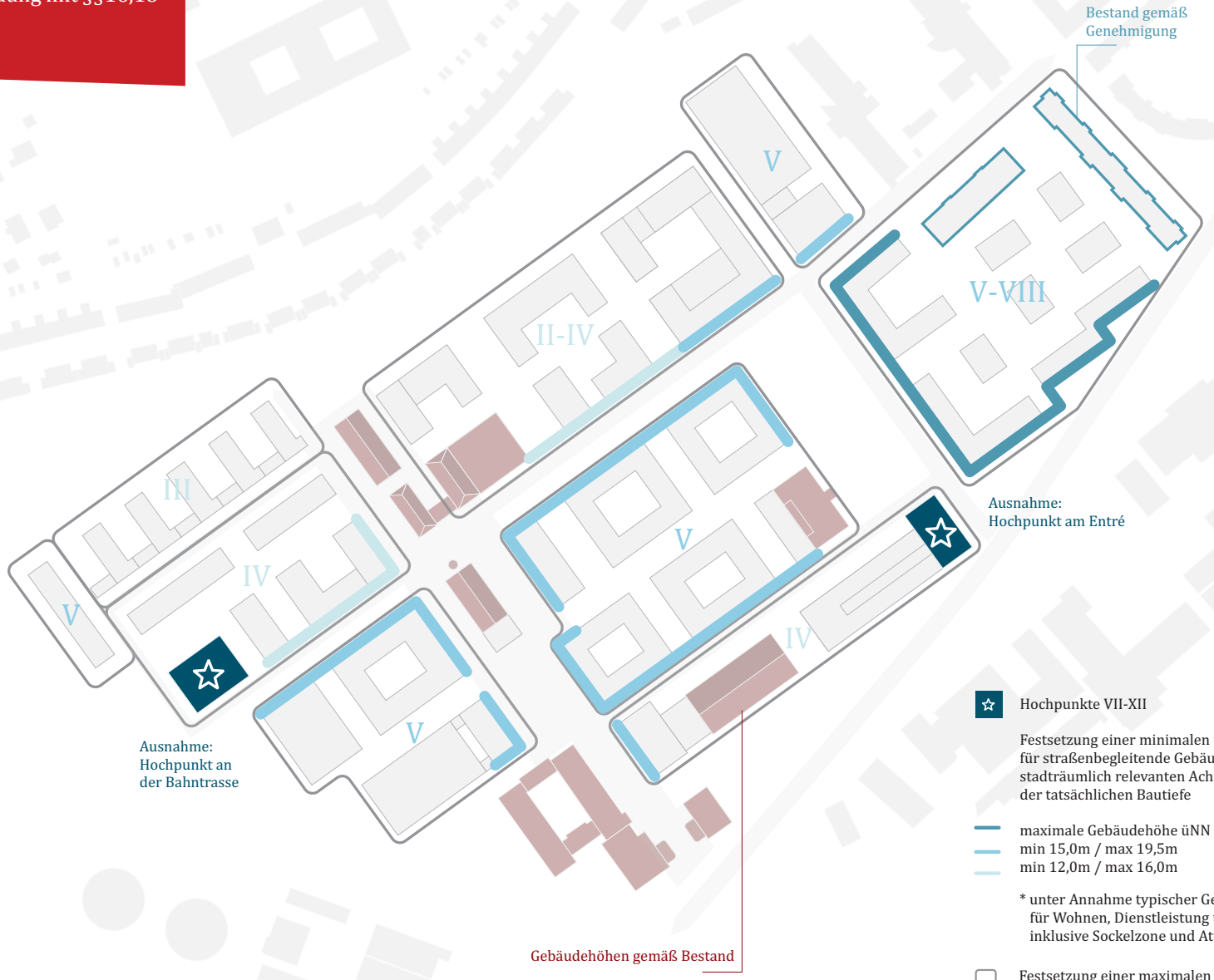


* unter Annahme typischer Geschosshöhen für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe (inklusive Sockelzone und Attika)

Höhenentwicklung

! Verbindlichkeit

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



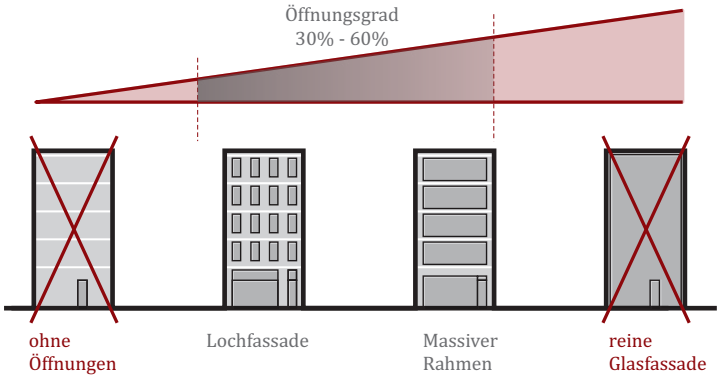
2.5 Fassadengliederung - Öffnungen

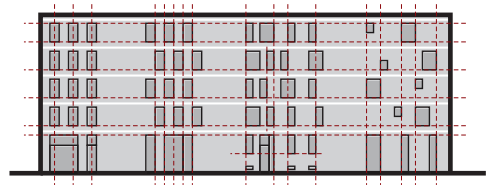
Die angestrebte harmonische Gesamterscheinung des neuen Stadtquartiers betrifft insbesondere die Ausbildung der Fassaden. Diese sollen durch eine ruhige Gliederung und hinsichtlich Materialität und Farbe den anzustrebenden wertigen Charakter der Architektur sowie deren einfache, geometrische Kubaturen unterstützen. Innerhalb eines Blockes oder Zeile ist auf eine einheitliche Gestaltung zu achten. Besonderer Wert wird auf die Ausgestaltung wichtiger straßenbegleitender Fassaden gelegt. Das betrifft vor allem den Bereich entlang der PFAFF-Achse, der Königsstraße und des zentralen Erschließungsrings an der Albert-Schweitzer-Straße. Bei offener Bauweise ist zudem auf eine allseitige Orientierung der Fassaden zu achten. Insgesamt ist ein maßvolles, gleichmäßiges Fassadenbild anzustreben. Diese Maßgabe schließt eine plastische Ausgestaltung der Fassaden (Loggien, Balkone, Gesimse, Gebäudesockel) im Rahmen der vorangestellten Maßgaben (vgl. 2.6) explizit nicht aus. Ausgewogenheit in der Fassadengestaltung bezieht sich auch auf das Verhältnis zwischen offenen Fenster- und geschlossenen Wandflächen. Der Öffnungsgrad der Fassaden sollte zwischen 30-60% liegen, um ein gutes Verhältnis zwischen Tageslichtausbeute und Energieeinsparung zu gewährleisten. In Abhängigkeit von der primären Gebäudenutzung kann dieser Wert im Bereich Büro und Gewerbe deutlich abweichen. Eine komplette Glasfassade ohne steinernen Rahmen ist jedoch ausgeschlossen.

Zu erwarten sind überwiegend stehende Fensterformate, die eine flexible Gebäudenutzung unterstützen, Sichtbeziehungen nach außen stärken und gut belichtete Wohn- und Arbeitsräume ermöglichen. Bei der Proportion und dem Öffnungsgrad der Fassade ist auf eine sorgfältige horizontale wie vertikale Gliederung zu achten. Fenster und Türen können dabei sowohl im Raster als auch alternierend angeordnet sein. Ein entsprechendes Prinzip sollte ablesbar sein. Um ein gleichmäßiges Fassadenbild zu gewährleisten, sollten pro Gebäude nicht mehr als 3 Fensterformate in den Erd- und Obergeschossen zur Anwendung kommen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen können auch bodentief ausgeführt werden, um die Tageslichtausbeute zu maximieren.

Grundregeln

- maßvolles, gleichmäßiges Fassadenbild
- ausgewogenes Verhältnis zwischen offenen und geschlossenen Wandflächen (Öffnungsgrad 30-60%)
- überwiegend stehende Fensterformate
- ablesbares Ordnungsprinzip
- max. 3 Fensterformate pro Erd- und Obergeschosse





Ordnungsprinzipien

! Verbindlichkeit

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

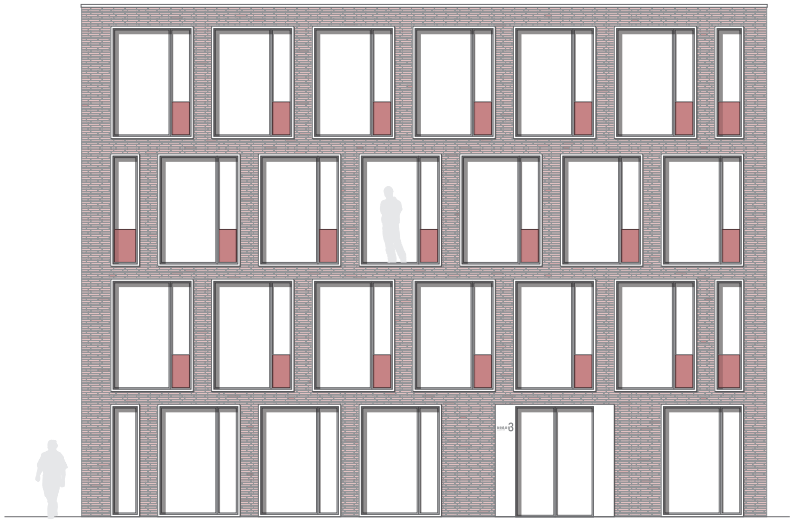
+

Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge









Fassadengliederung, Farbgebung und Materialität in Anlehnung an den historischen Bestand





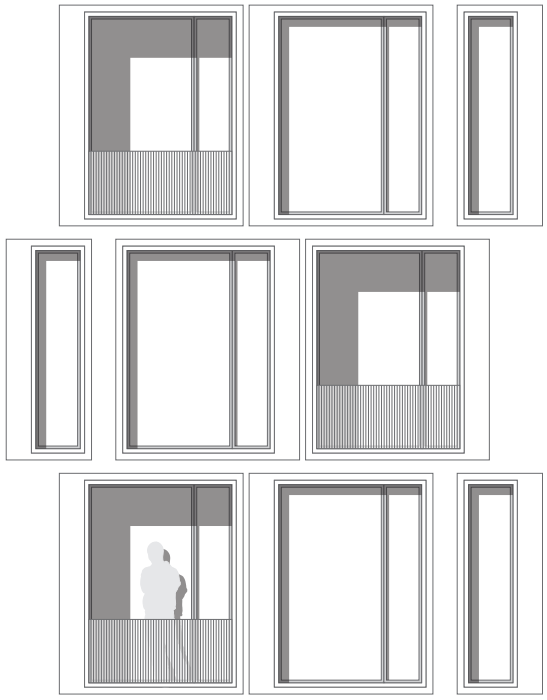
2.6 Fassadengliederung - Vor- und Rücksprünge

Auf unnötige Vor- und Rücksprünge in der Fassade sollte zu Gunsten klarer Gebäudekubaturen, eindeutiger stadträumlicher Kanten und einem ruhigen Erscheinungsbild zum öffentlichen Stadtraum verzichtet werden. Nach Möglichkeit gilt das Prinzip der Subtraktion, d.h. die Fassaden sind durch aus der Bauflucht zurücktretende Elemente zu gliedern. Damit werden hervortretende Erker und weit auskragende Balkone ausgeschlossen. Loggien und eingezogene Balkone sind dagegen erwünscht. In der Sockelzone sind Rücksprünge für die Ausbildung von Eingangsbereichen, Vorzonen und Arkaden denkbar.

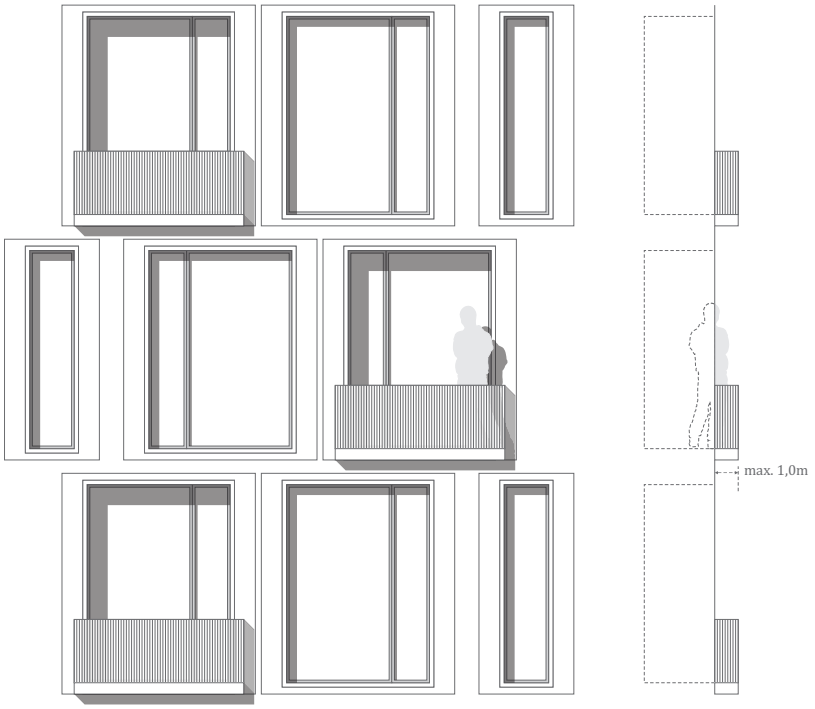
Entsprechend der Bedeutung der Stadträume gelten die strengsten Einschränkungen für die historische PFAFF-Achse. Für die rückwärtigen Bereiche entlang der inneren Wege und in den privaten Höfe gelten keine Einschränkungen.

Grundregeln

- Loggien entlang der PFAFF-Achse und anderer wichtiger Stadträume auf maximal 1/3 der Fassadenlänge zum öffentlichen Stadtraum
- Loggien und „halbe Balkone“ auf maximal 1/3 der Fassadenlänge am Rückhaltepark. Die eingezogenen Balkone dürfen die Bauflucht um max. 1,00 m überschreiten.
- Erker und andere über die Bauflucht hervortretende Gebäudeteile sind ausgeschlossen
- Freiheit auf den vom öffentlichen Stadtraum abgewandten inneren Seiten



Loggien als hinter die Fassadenebene zurückgesetze, blickgeschütze Freiräume



halb eingezogene Balkone

Vor- und Rücksprünge

! 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



2.7 Materialität und Farbe

... ggf. als eigenständige Themen
auf zwei Doppelseiten aufteilen!

Der öffentliche Stadtraum wird entscheidend durch die Qualität der raumbildenden Fassaden geprägt. Ein harmonisches und wertiges Fassadenbild im Einzelnen (klare Fassadengliederung, Öffnungsgrad, Materialität der Gebäude) wie auch in der Gesamtheit des Straßenzugs bzw. Quartiers ist daher anzustreben.

Stimmigkeit und einheitlicher Gestaltungskanon hinsichtlich Materialität und Farbgebung wird über die vorgeschlagene Grundfarbpalette von Hellbeige bis Rot erreicht, die damit Bezug auf die vormals industrielle Nutzung mit dem typischen PFAFF Rot nimmt. Die Beschränkung der Festlegung auf den Grundfarbton und dessen Nuancen (Buntton und Helligkeit), basierend auf dem branchenübergreifenden NCS-Farbsystem, gestattet genügend Spielräume und Freiheiten hinsichtlich der Farbigkeit und Materialität der Gebäudefassaden.

Zulässig sind flächige, mineralische Oberflächen aus leicht strukturierten Putz, Beton oder Ziegelmauerwerk mit einem aus dem Bestand und der städtebaulichen Umgebung abgeleiteten Farbbereich. Vorherrschend sind gedeckte Farben aus Rot- und Beigetönen, rotes Ziegelmauerwerk, rötliche Putzfassade, Beton, Keramik und Sandstein. Daher sollen helle bis rötliche, aber dezente Farben und eine homogene Materialwahl für ein ansprechendes Stadtbild zur Verwendung kommen. Grelle, dunkle bis schwarze Farbtöne oder eine leuchtend weiße Farbgebung sind zu vermeiden. Des Weiteren können Relikte der industriellen Vergangenheit in die Architektur der Gebäude und die Gestaltung der Eingangsbereiche einbezogen werden.

Dem Charme des vormals industriellen Quartiers ist auch die Verwendung unbehandelter Materialien wie Holz, Beton, Glas oder Metall zuträglich. Denkbar ist zudem die Verwendung ortstypischen Sandsteins. Sockel und Hauptfassaden in Putz- oder Stein sind entsprechend der vorgeschlagenen Farbpalette zu gestalten. Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, transluzenten, glänzenden oder spiegelnden Materialien (glänzendes Metall, Glas, Kunststoff) sind in der Regel nicht zulässig. Um eine Blendwirkung zu verringern bzw. zu vermeiden, sollten PV Module mit einer Anti-Reflexschicht bzw. matten, reflexarmen Oberflächen ausgestattet sein und die Wirkung entsprechender Fassaden mit einem Blendgutachten nachgewiesen werden. Darüber sind alle stadträumlich sichtbaren Elemente als Teil der Gebäudearchitektur auszubilden und müssen sich in die für das Gesamtquartier vorgeschlagene Grundfarbpallette einfügen.

Farb- oder Materialakzente sind auf max. 20% der Fassadenfläche als Kontrast zu vollflächigen Putz, Beton oder Klinkerfassaden denkbar und können so die Baukörper und Fassadengliederung unterstützen und betonen. Aus dem historischen Bestand lassen sich die Verwendung heller Farbgebungen für Fensterlaibung und Rahmen ableiten. Dieses Prinzip sollte weiterhin zur Anwendung kommen und untergeordnete Bauteile wie Fenster und Türen, Sockel etc. durch helle Einfassungen (Farbe, anderes Material) akzentuiert werden. Die untergeordneten Fassadendetails selbst sind aus Holz, Sichtbeton, nicht glänzendes Metall, Mauerwerk oder Sandstein auszuführen. Infrastrukturelle Öffnungen wie Tiefgarageneinfahrten oder Türen zu Abstellanlagen und zu Wertstoffräumlichkeiten sind dagegen der Gestaltung der Fassade bzw. der Sockelzone unterzuordnen.

Für die Hochpunkte als städtebauliche Dominanten ist hinsichtlich des Regelwerks eine freiere Auslegung möglich bzw. durchaus erwünscht, um bewusst Akzente zu setzen. Denkbar ist eine besondere architektonische Ausgestaltung der Fassaden, Materialität oder auch Farbgebung. Die Sicherung einer hohen Gestaltqualität sollte jedoch über architektonische Wettbewerbe und in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kaiserslautern erfolgen.

Auf kurzlebige Materialien und Techniken, Architekturmoden sollte jedoch zugunsten einer Nachhaltigkeit im Bauen und einer hochwertigen Gestaltung verzichtet werden. Wenn Fassadenbegrünungen als Betrag zur Energieeinsparung zum Einsatz kommen, sind diese im Interesse der Langlebigkeit des Stadtquartiers als wartungsarme und extensive Begrünungen auszuführen. Ein Beispiel hierfür sind bodengebundene Begrünungen, ggf. mit Rankhilfen. Auf aufwendige, fassadenintegrierte Pflanz- und Bewässerungssysteme sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

! Verbindlichkeit

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

+

Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge

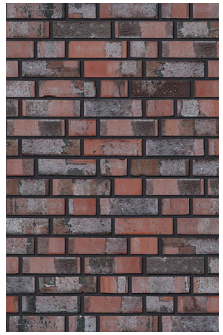
Grundregeln

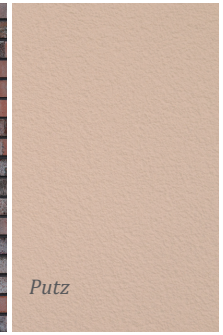
- aus dem historischen Bestand abgeleiteter Farbkanon aus Beige- und Rottönen
- unbehandelter Materialien wie Holz, Sandstein und Ziegel, Beton, Glas oder Metall unterstützen den Charme des ehemaligen Industrieareals
- Farb- und Materialakzente als Kontrast zur vollflächigen Fassadengestaltung auf max.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

Referenz Bestand





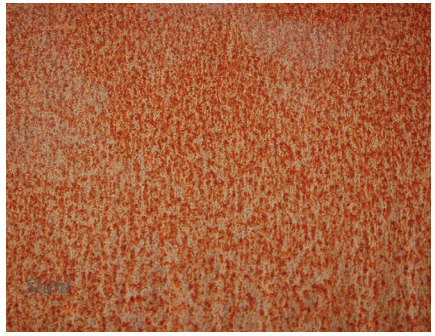




Putz



Holz

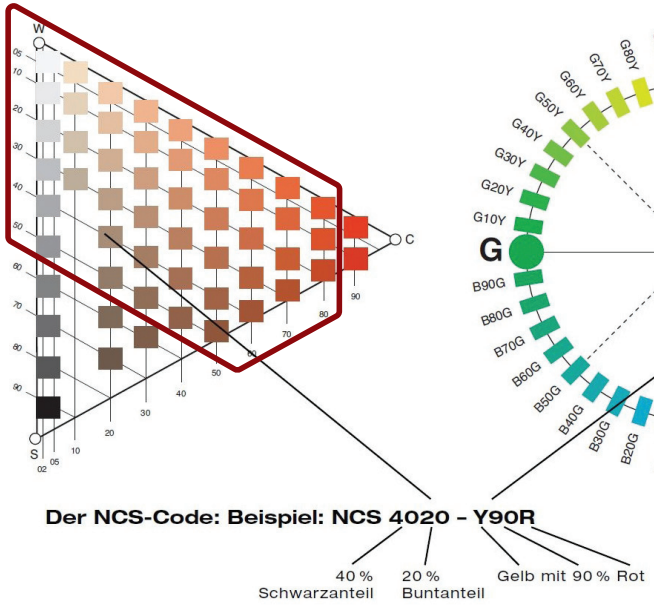


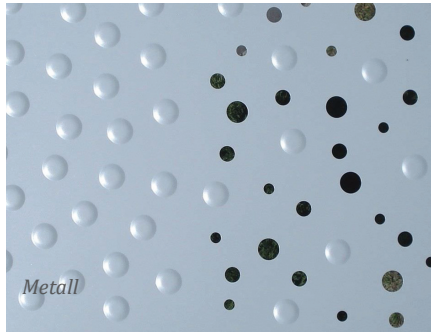
Stein



Sichtbeton

abgeleiteter Farbfächer und naturbelassene Materialien





Metall



Solarfassade

2.8 belebte Erdgeschosse

Die Belebung des Stadtraums durch entsprechende Randnutzungen erfordert die Ausbildung einer ablesbaren, nutzbaren, offen, einladend und kommunikativ gestalteten Sockelzone entlang wichtiger Stadträume. Diese soll vom öffentlichen Raum direkt zugänglich sein und für eine vielfältige Nutzung offen stehen. Für die Architektur an diesen Stellen bedeutet das flexible, nutzungsoffene Grundrisse und lichte Erdgeschosshöhen von mindestens 4,50m, die in diesen Teilbereichen in der nachfolgenden Bebauungsplanung verbindlich festzusetzen sind. Die barrierefreie, ebenerdige Zugänglichkeit in diesen Bereichen ist über die Höhenlage der Erdgeschossfußbodens im Bebauungsplan ebenfalls festzusetzen.

Grundregeln

- belebte offene und nach Möglichkeit ebenerdig zugängliche EG´s entlang der PFAFF-Achse und am Rückhaltepark (Ausnahme: historischer Bestand) – Oberkante Fußboden (OKFE) nicht unterhalb festgelegter Bezugspunkte (Gehweg) und nicht höher als 0,5m darüber; lichte Raumhöhe mindestens 4,50m

- ansonsten Hochparterre möglich



belebende Erdgeschossnutzungen

belebte Erdgeschosse

! Verbindlichkeit

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

+

Städtebauliche Veträge



— Lebendige, offene Erdgeschosse entlang der PFAFF-Achse:

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

Ausnahme: denkmalgeschützte Bestandsbauten

- - überhohe Erdgeschosse mit korrespondierender Nutzung zum öffentlichen Stadtraum wünschenswert

ansonsten Hochparterre möglich

2.9 Zugänge

Urbane Stadträume leben vom direkten Zugang und der Ausbildung von Adressen der Bebauung zum öffentlichen Raum. Die Eingangsbereiche der Gebäude sind daher nach Möglichkeit vom öffentlichen Stadtraum aus vorzusehen, einladend, einsehbar und barrierefrei zu gestalten. Für Gebäude ohne Wohnnutzung sind gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Lobbys zum Stadtraum wünschenswert. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude zum öffentlichen Raum hin orientieren und „tote" Straßenfronten (blinde Fassaden ohne Nutzung) vermieden werden.

Die Erdgeschosszone kann durch eine größere Geschosshöhe, einen höhere Anteil an Fassadenöffnungen oder andere Materialien abgesetzt und damit betont werden. Dies kommt zum einen der angestrebten Mischnutzung bzw. einer flexiblen Nutzungsvariabilität zu Gute, als auch in Form eines Hochparterres einer qualitätvollen Wohnnutzung, um die Einsehbarkeit von Wohnraum im EG zu erschweren und den nötigen Abstand zum öffentlichen Raum zu wahren, insbesondere für direkt an den Straßenraum angrenzende Wohngebäude. Dabei ist im Sinne der Barrierefreiheit der Zugang und die Erreichbarkeit des Hochparterres entsprechend auszugestalten (Eingangsbereich auf Bodenniveau, Aufzug).

Je nach Nutzung und im Falle größerer baulicher Einheiten sind nach Möglichkeit viele individuelle und gemeinschaftliche Eingänge vorzusehen, die somit eine Vielzahl von Adressen ausbilden und zur Korrespondenz und Belebung des Stadtraums beitragen sollen.

Die Eingangsbereiche sollten in die Fassade integriert sein. Vordächer werden für die Innenstadt als nicht typisch angesehen, sodass ein entsprechender Witterungsschutz durch einen maßvollen Rücksprung in der Fassade zu erreichen ist. Nebenanlagen wie Beschilderung, Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlagen sind aufeinander abzustimmen und insbesondere zum öffentlichen Stadtraum hin bündig in die Fassade bzw. den Eingangsbereich zu integrieren und als Teil des architektonischen Gesamtkonzepts zu verstehen. Abseits des Erschließungsrings können Sitzgelegenheiten den Hauseingang ergänzen und die Aufenthaltsqualität für die Bewohner verbessern. Die im Geschosswohnungsbau notwendige Anzahl von Abstellmöglichkeiten beispielsweise für Kinderwagen oder Rollatoren sind im Inneren der Gebäude vorzusehen. Die Vorzonen zum öffentlichen Straßenraum sind keine Abstell- oder Lagerflächen, um das Erscheinungsbild entlang des Erschließungsrings und der besonders öffentlichkeitswirksamen PFAFF-Achse nicht zu beeinträchtigen.



Beispiele für offen und einladen gestaltete Hauseingänge



Grundregeln

- Individuelle und gemeinschaftliche Hauseingänge sowie Gemeinschaftsräume beleben den Stadtraum
- offen gestaltete Eingangsbereiche als Adresse!

Zugänge

! Verbindlichkeit

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



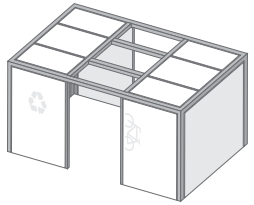
2.10 Abstellanlagen, Abfall- und Wertstoffsammlung

Um Lärm- und Geruchsbelästigungen im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld zu vermeiden, sollten sämtliche Nebenanlagen für Abfall und Wertstoffe vorzugsweise in die Gebäude insbesondere auch in die Tiefgaragen integriert werden. Das ermöglicht zudem eine effektive Nutzung der Freiräume als Grünfläche. Die Vorzonen der Gebäude sind von Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt zwingend für das zentrale Quartier und die Bereiche entlang des Erschließungsrings sowie der PFAFF-Achse.

Sofern dies für rückwärtige Bereiche und die Bestandsgebäude nicht gewollt oder möglich ist, sind die Anlagen für Abfall- und Wertstoffsammlung so anzulegen und zu gestalten, dass der Standort zwar gut zu erreichen, sie jedoch vom öffentlichen Stadtraum aus nicht einsehbar sind. Als Sammelanlage sind diese zwingend zu überdachen und einzuhausen. Dabei ist hinsichtlich Materialität und Farbwahl auf eine mit der baulichen Umgebung abgestimmte harmonische Gestaltung zu achten. Eine Kombination mit anderen Nebenanlagen ist möglich. Pro gemeinschaftlich genutztem Hof sollten nicht mehr als 2 Sammelanlagen vorgesehen werden.

Grundregeln

- integrierte Nebenanlagen in stadträumliche zentralen Bereichen
- in den übrigen Bereichen Nebenanlagen wenn möglich im hinteren oder seitlichen Grundstücksbereich, vom öffentlichen Stadtraum nicht einsehbar



Beispiel für Nebenanlagen (Metall, rot lasiertes Holz)



Standorte für Nebenanlagen

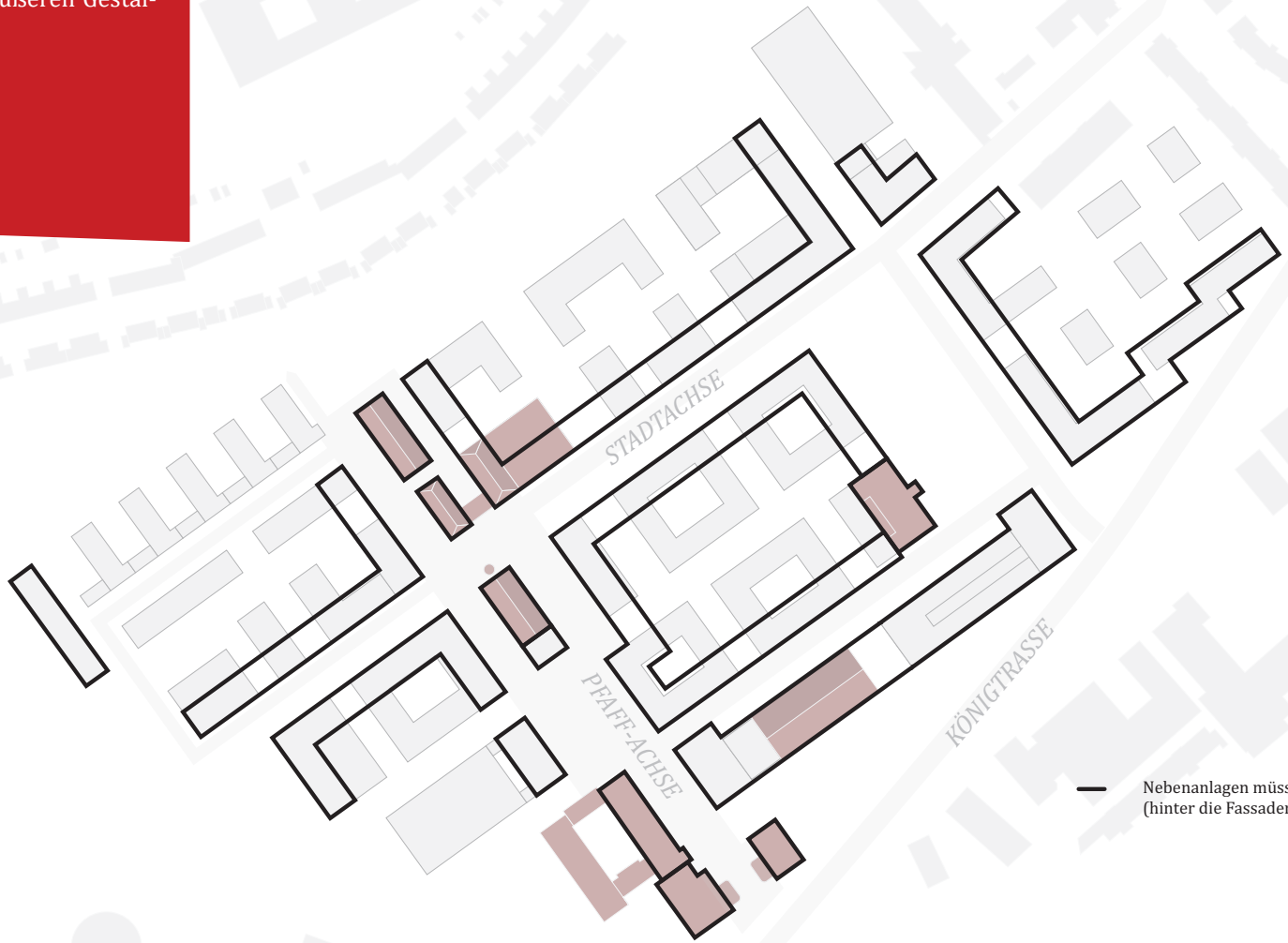
! Verbindlichkeit

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



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

2.11 Nebenanlagen für technische Infrastruktur

Der Einsatz verschiedener Angebote zur Energieerzeugung, -speicherung und -verteilung sowie sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur soll vor dem Hintergrund des Verbundvorhabens EnStadt:Pfaff erlebbar und sichtbar sein. Gleichzeitig gilt es, eine ungeordnete Ansammlung von Einzelanlagen mit unterschiedlicher Gestaltung im öffentlichen Raum zu vermeiden.

Wo immer technisch möglich und sinnvoll sowie wirtschaftlich vertretbar, sollte über die Zusammenlegung von Infrastruktureinrichtungen nachgedacht werden.
Die Sicherstellung einer hohen Gestaltqualität soll durch die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts (Architekturwettbewerbe) und den Gestaltungsbeirat gesichert werden.
Im Zusammenhang mit der Errichtung von Parkhäusern sind auch in die Gebäude integrierte Anlagen denkbar.

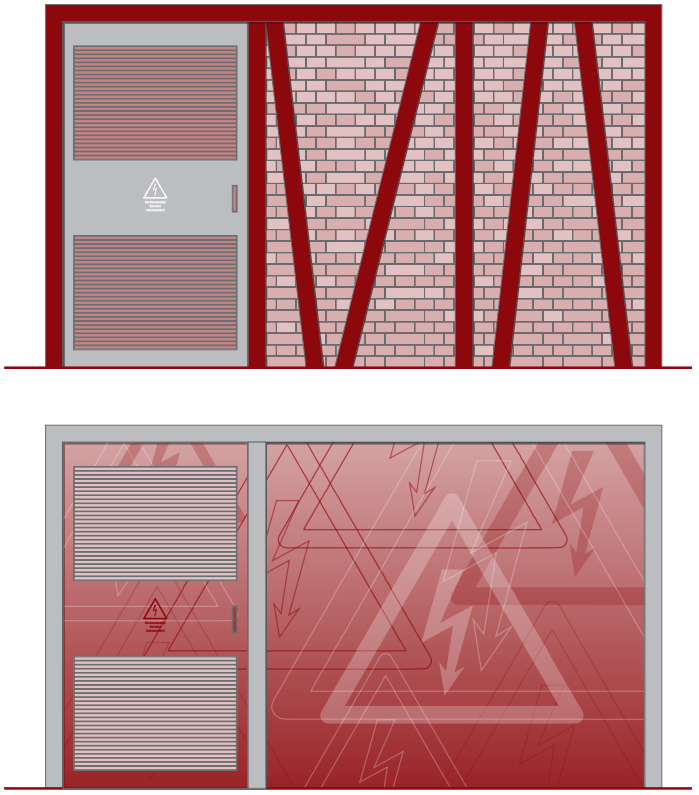
Die PFAFF-Achse als zentraler fußläufiger Bereich ist von technischen Nebenanlagen freizuhalten.

Grundregeln

- Energieerzeugung, -verteilung als sichtbares Thema im PFAFF-Quartier (Reallabor) mit entsprechend offensiver Gestaltung der Infrastrukturanlagen
- hochwertige, einheitliche Gestaltung bzw. gestalterische Einhausung zwingend erforderlich
- integrierte Nebenanlagen im Bereich der Parkhäuser denkbar



... „getarnt", vielleicht sogar mit die Umgebung reflektierenden Oberfächen (Metall) - denkbar bspw. entlang des Grüns an der Stadtachse



Beispiele für offensiv gestaltete Energiestationen (Metall, rot lasiertes Holz / Graffiti / roter Ziegel) im Quartier.

Standorte für Energieeinrichtungen

! 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



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

2.12 einheitliche Signaletik / Werbeanlagen

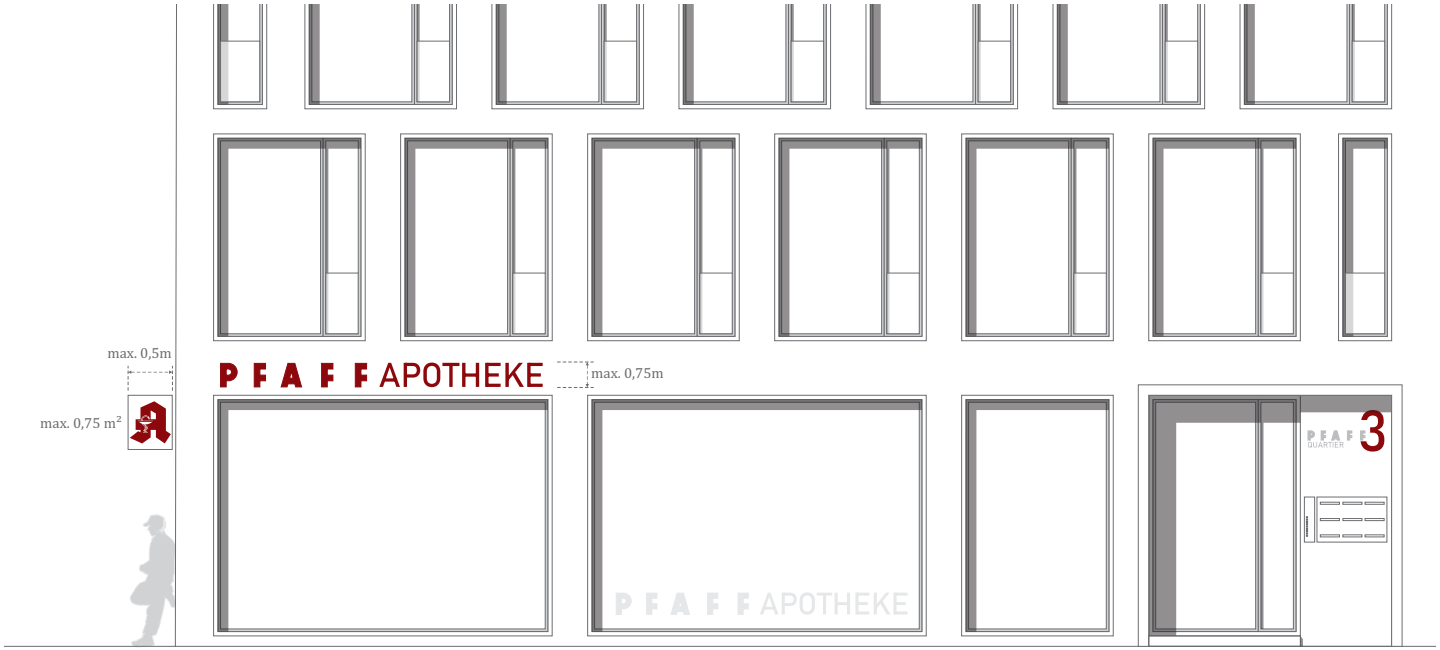
Als mischgenutztes Quartier mit durchaus hohen geplanten Anteilen an Gewerblicher, Forschungs- und Dienstleistungsnutzung ist zu Gunsten des Wohnanteils, aber vor allem aufgrund der innerstädtischen Lage, ist notwendige Werbung und Information nur in zurückhaltender Form erwünscht. Dem angestrebten harmonischen aber auch gestaltprägenden Charakter des PFAFF-Quartiers dient auch eine ebensolche Außendarstellung der Nutzer im Quartier. Der Vorschlag für ein gemeinsames, wiedererkennbares, unverwechselbares Erscheinungsbild stellt daher eine sinnvolle Ergänzung dar. Insbesondere soll so ein Schilderwald aus Werbetafeln und Fahnenmasten typischer Gewerbegebietsstrukturen vermieden werden.

Notwendige Werbe- oder Informationsanlagen sollen sich in das Stadtbild des Quartiers einfügen und in Abstimmung mit der Architektur erfolgen. Einzelwerbeanlagen sind nur am jeweiligen Ort der Dienstleistung zulässig und haben sich in Größe, Form und Gestaltung den jeweiligen Gebäuden unterzuordnen. Sie sind auf die Fassaden im Erdgeschoss und den Bereich der Brüstung im ersten Obergeschoss zu beschränken. Oberhalb der Trauflinie sind Werbeanlagen unzulässig. Sollten mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude notwendig sein, sind diese aufeinander abzustimmen. Hinsichtlich der Ausführung ist auf eine wertige Ausführung zu achten und temporäre Lösungen sind auszuschließen – ebenso selbstleuchtende Schriftzüge und Werbung. Werbeanlagen sind ausschließlich in horizontaler Ausführung zulässig und sollten 1/3 der Fassadenlänge und eine maximale Höhe von 0,75m nicht überschreiten. Nach Möglichkeit sollten die Werbeanlagen fassadenbündig ausgeführt werden. Ausladende, rechtwinklig zur Fassade stehende Werbung darf nicht weiter als 0,5m in den Stadtraum hineinragen und eine maximale Fläche von 0,75m² beanspruchen.

Um der geplanten Mischnutzung des Quartiers als Ort für Forschung, als Büro- und Dienstleistungsstandort aber auch der Kreativszene Rechnung zu tragen und eine entsprechende Präsentation der Forschungseinrichtungen, der kulturellen und gastronomischen Einrichtungen zu ermöglichen sowie eine gute Orientierung für Besucher des Quartiers zu gewährleisten, sind im Eingangsbereich (ehemalige Pforte) und an zentralen Plätzen der PFAFF Achse dezente Sammelanlagen (Stelen, Infotafeln) denkbar.

Grundregeln

- Gemeinsame Präsentation von Kultur, Gastronomie und vor allem die Kreativszene sowie Forschungseinrichtungen des PFAFF-Quartiers durch einheitliches CI
- Orientierung für Besucher im Quartier durch einheitliche Signaletik
- fassadenbündige, horizontale Werbung am Ort der Dienstleistung (max. 2/3 der Fassadenlänge und max. 0,75m Höhe)



Beispiel für Werbeanlagen und Gebäudebeschriftung

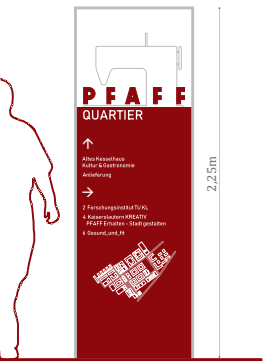
potenzielle Standorte für Werbeanlagen / Infosteelen

! Verbindlichkeit

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

+

Gestaltsatzung / Werbeanlagensatzung
Städtebauliche Verträge



Infostele „PFAFF-Quartier“



2.13 Kamin als Hochpunkt und Signal

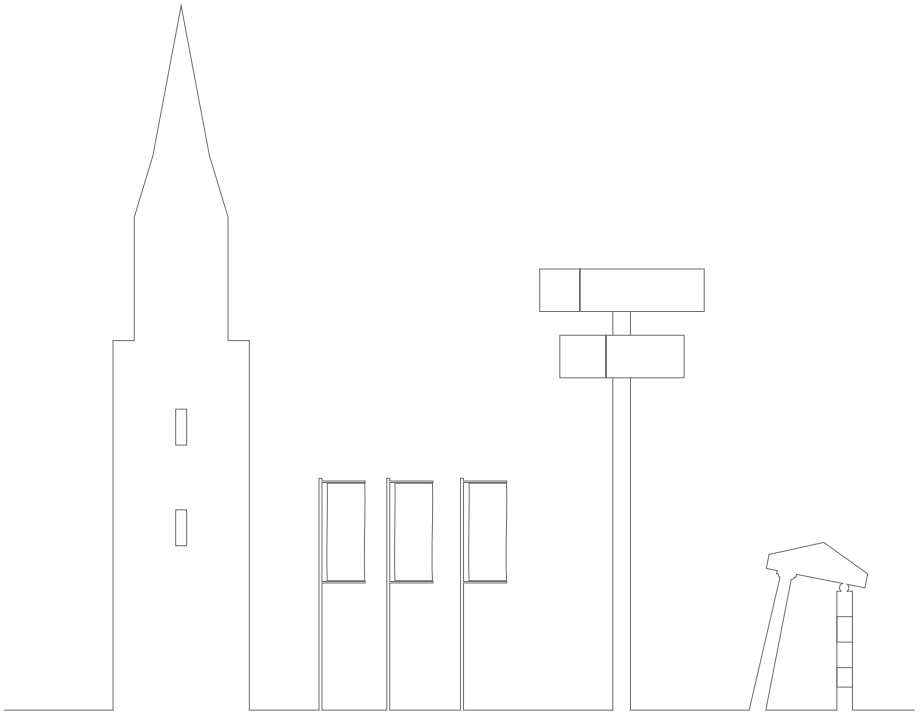
Mit dem Stehenlassen des alten Kamins am Kesselhaus besteht die Gelegenheit, neben der Bewahrung eines weiteren Teils der Fabrikhistorie vor allem auch eine bekannte städtebauliche Dominante in der Stadtsilhouette der Innenstadt West zu erhalten.

Der ehemalige Schornstein bietet das Potenzial, mit oder ohne zusätzliche Aufbauten als weithin sichtbares Signal das PFAFF-Quartier zu symbolisieren und das im Kesselhaus verortete Reallabor zu repräsentieren. Er markiert den funktionalen Mittelpunkt, das Herz des Quartiers, könnte bspw. mit Illumination zusätzlich das Thema Energie und somit als symbolträchtiger Werbe- bzw. Imageträger das Reallabor und das Forschungsvorhaben eines energieeffizienten Stadtquartiers im Stadtgefüge und von der Bahn aus sichtbar machen.

Zusammen mit dem Kesselhaus prägt der Kamin auch die PFAFF-Achse im zentralen Bereich und erhöht die Aufenthaltsqualität. Die endgültige bauliche Höhe sollte die historischen Parameter nicht überschreiten und in Abstimmung mit der alten und neuen baulichen Umgebung entlang der PFAFF-Achse erfolgen.

Grundregeln

- Sicherung des Kamin als Teil des historisches Ensembles insbesondere in Verbindung mit dem Kesselhaus
- Illumination oder zusätzliche bauliche Aufbauten



„klassische“ städtebauliche Dominanten, Symbole, Werbeträger

! Verbindlichkeit

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

+

Städtebauliche Verträge



2.14 Parken

Der private ruhende Verkehr soll zu Gunsten der Aufenthalts- und Gestaltqualität im öffentlichen Raum zu großen Teilen in Tiefgaragen, Sammelparkern bzw. Parkhäusern untergebracht werden. Die Zufahrten hierfür erfolgen vom Erschließungsring und den abgehenden Stichstraßen.

Das Parken im öffentlichen Raum soll stark eingeschränkt werden, um die Wahrnehmung als autoarmes Quartier (vgl. Mobilitätskonzept) zu bekräftigen. Die Zahl der notwendigen öffentlichen Stellplätze wird daher für das gesamte Quartier auf 30 Parkstände begrenzt. Diese sind entlang der Haupterschließungsbereiche ausschließlich in Form von Längsparkern integriert in die Straßenraumgestaltung denkbar, sollten allerdings vor dem Hintergrund der Zielvorstellung einer autoarmen Wahrnehmung nur einseitig angelegt werden.

Im Bereich als sensibel eingestufter Stadträume (PFAFF-Achse und vor historischen Gebäuden) ist zur Steigerung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Parkmöglichkeiten abzusehen. Die geplanten Mobilitätsstationen sind von öffentlichen Stellplätzen ebenfalls freizuhalten.

In den Quartieren südlich der Stadtachse Albert-Schweitzer-Straße und entlang der Pfaff-Achse besteht die grundsätzliche Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, die je nach Art der Ausführung der Erdgeschosse (ebenerdig oder Hochparterre) halb versenkt und damit natürlich belichtet und belüftet oder komplett unterhalb der Erdoberfläche. Für die Bereiche des Entrée, am Rückhaltepark und entlang der Pfaff-Achse ist im Sinne einer belebten Sockelzone die Nutzung des Erdgeschosses als Parkanlage ausgeschlossen.

Nördlich der Stadtachse Albert-Schweitzer-Straße sind aufgrund geologischer Einschränkungen und dem Thema Altlasten keine Kellergeschosse möglich. Somit ist das Parken in diesem Bereich oberirdisch auszuführen und in den Erdgeschossen und den Höfen denkbar. Für die Bebauung direkt an der Stadtachse wird die Nutzung des Erdgeschosses zum Parken ausgeschlossen.

Grundregeln

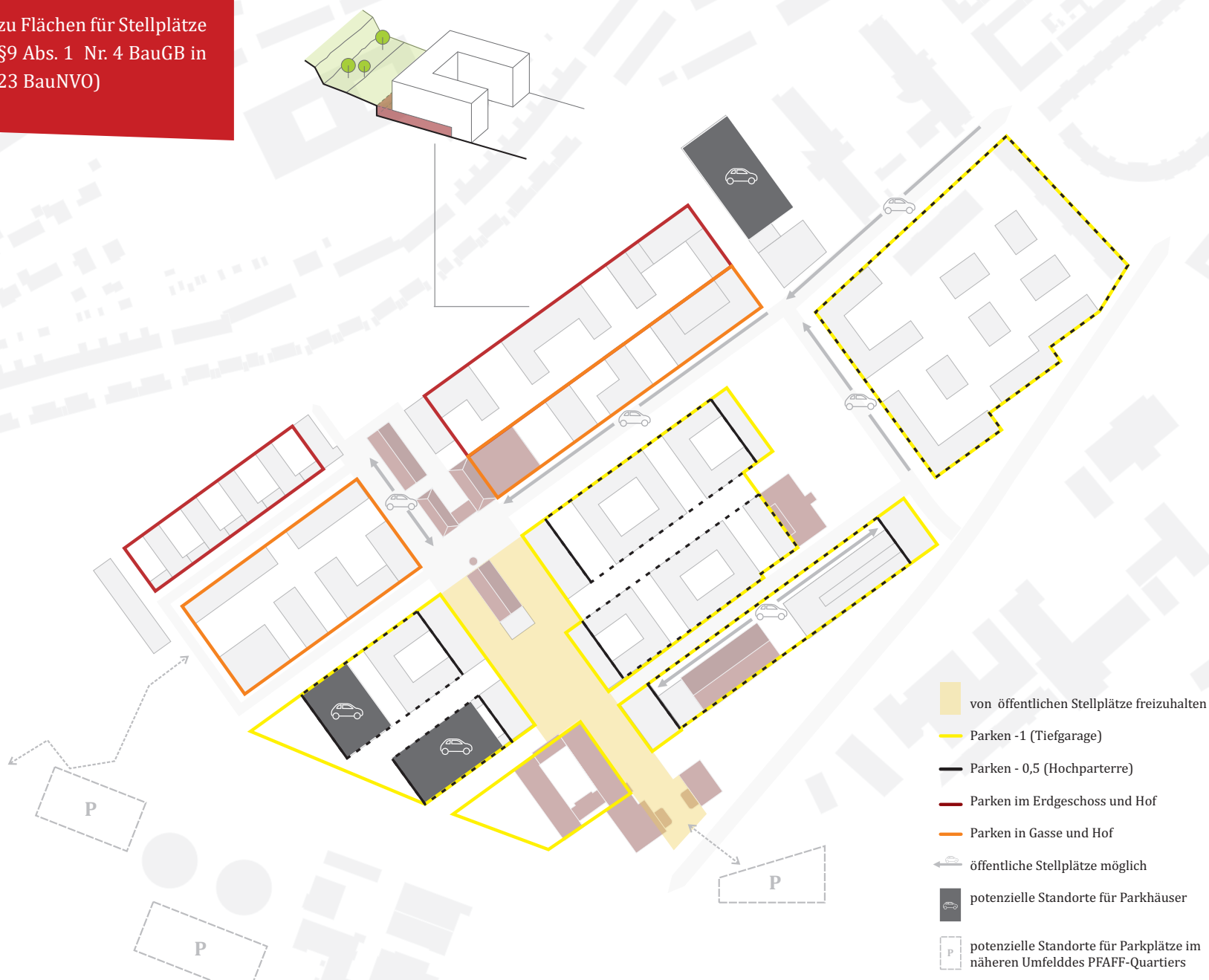
- Tiefgaragen für die Büro- und Wohneinheiten im zentralen Baufeld entsprechend den geologischen, hydrologischen und topographischen Gegebenheiten
- Parken im Erdgeschoss, Anlage von Sammelstellplätzen in den rückwärtigen und dazwischen liegenden Höfen sowie entlang der Bahn
- max. 30 öffentliche Besucherstellplätze als vereinzelte Parkstände im Straßenraum entlang der Stadtachse denkbar und wünschenswert
- keine oberirdischen Garagengeschosse im Bereich der PFAFF-Achse
- keine öffntlichen Stellplätze an sensiblen Bereichen
- 3 optionale Standorte für Parkhäuser



Parken in Tiefgaragen und Hofbereichen statt öffentliche Parkplätze im Straßenraum zugunsten von Aufenhaltsqualität und qualitätvoller Stadtraumgestaltung ...

! 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)



2.15 Zufahrten und Durchgänge

Zur Wahrung des Stadtbilds sind die Tiefgaragenzufahrten nach Möglichkeit in die Gebäude integriert und zum Schutz mit einer verschließbaren Toranlage auszuführen. Bei nicht integrierten Einfahrten (im östlichen Quartier) sind diese aus optischen und schallschutztechnischen Gründen als verdeckte Zufahrten anzulegen.
Die Integration der Zufahrten ins Gebäude gilt zwingend im Bereich der Stadtachse Albert-Schweitzer-Straße. Von der historischen PFAFF-Achse sind keine Zufahrten zulässig. Die entsprechende Erschließung der Gebäude erfolgt von den Nebenstraßen aus.

Grundregeln

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

- ins Gebäude integrierte und verschlossene Zufahrten entlang des Erschließungsrings

Zufahrten und Durchgänge

! 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



2.16 Mobilitätsstationen

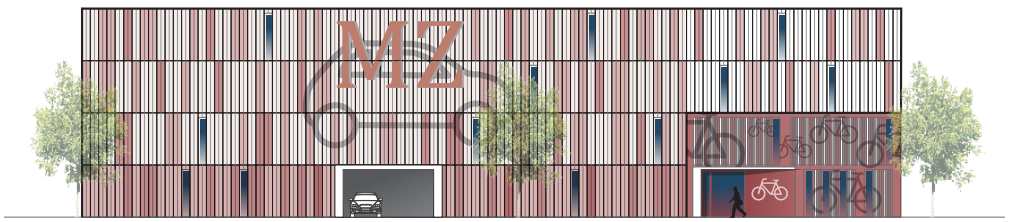
Zur Umsetzung des Ziels eines „autoarmen“ Quartiers gilt es, den Umweltverbund zu stärken und die Attraktivität für einer Nahmobilität zu Fuß oder mit dem Rad zu erhöhen. Hierzu wird es im neuen PFAFF-Quartier notwendig sein, neben der Nähe zu einem attraktiven ÖV-Angebot eine ausreichend hohe Anzahl dezentraler Stationen unterschiedlicher Größe und Ausstattung, welche nach Möglichkeit unterschiedliche Angebote auf engem Raum kombinieren, an geeigneten und strategisch wichtigen Orten (Knotenpunkte) im öffentlichen Stadtraum zu platzieren, um den Ein- und Umstieg in umweltfreundliche Mobilität / Multimodalität zu fördern.

Als Mindestanforderung gilt das Vorhalten von mindestens 2 Carsharingplätzen in Kombination mit Fahrradstellplätzen, Ladestationen und einem Mietradsystem. Gut sichtbar verortet an den Knotenpunkten und Entrées des Stadtquartiers sollen so Mobilitätsstationen für Sharing, Parken, Aufladen, Information und Versorgung im Kleinen entstehen.
Große Anlagen mit Service- und Reparatureinrichtungen sind als Kombination mit den Parkhäusern in diese integriert oder in unmittelbarer Nachbarschaft als eingehauste „Mobilitätszentren“ anzulegen.

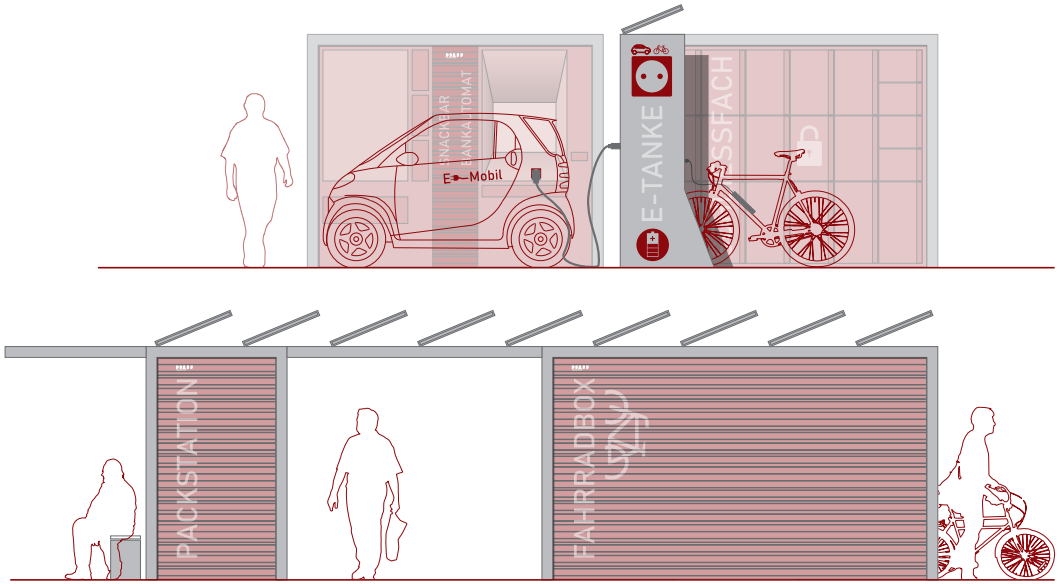
Entsprechend den gestalterischen Vorgaben für das gesamte PFAFF-Quartier sollen sich die Mobilitätsstationen ebenfalls einem CI unterordnen und so ein einheitliches, deutlich erkennbares und einprägsames, den Stadtraum bereicherndes Erscheinungsbild inklusive eines gemeinsamen Logos erhalten, was nach Möglichkeit auch alle Verkehrsangebote mit einschließt, ergänzt um Wegweiser aus dem näheren städtebaulichen Umfeld.

Grundregeln

- Dezentrale Verteilung der kleineren und mittleren Stationen im öffentlichen Stadtraum
- große, eingehauste Anlagen nur in Kombination / Integration mit den Parkhäusern zulässig
- Kombination unterschiedlicher Angebote
- deutlich (wieder-)erkennbares, einheitliches Erscheinungsbild



Mobilitätszentren statt einfach nur Parkhäuser



Beispiele für Mobilitätsstationen (Fahrradparken, Infopoint, Packstation, Ladestation, Snackbar, Schließfächer, Ticket- und Geldautomat,...)

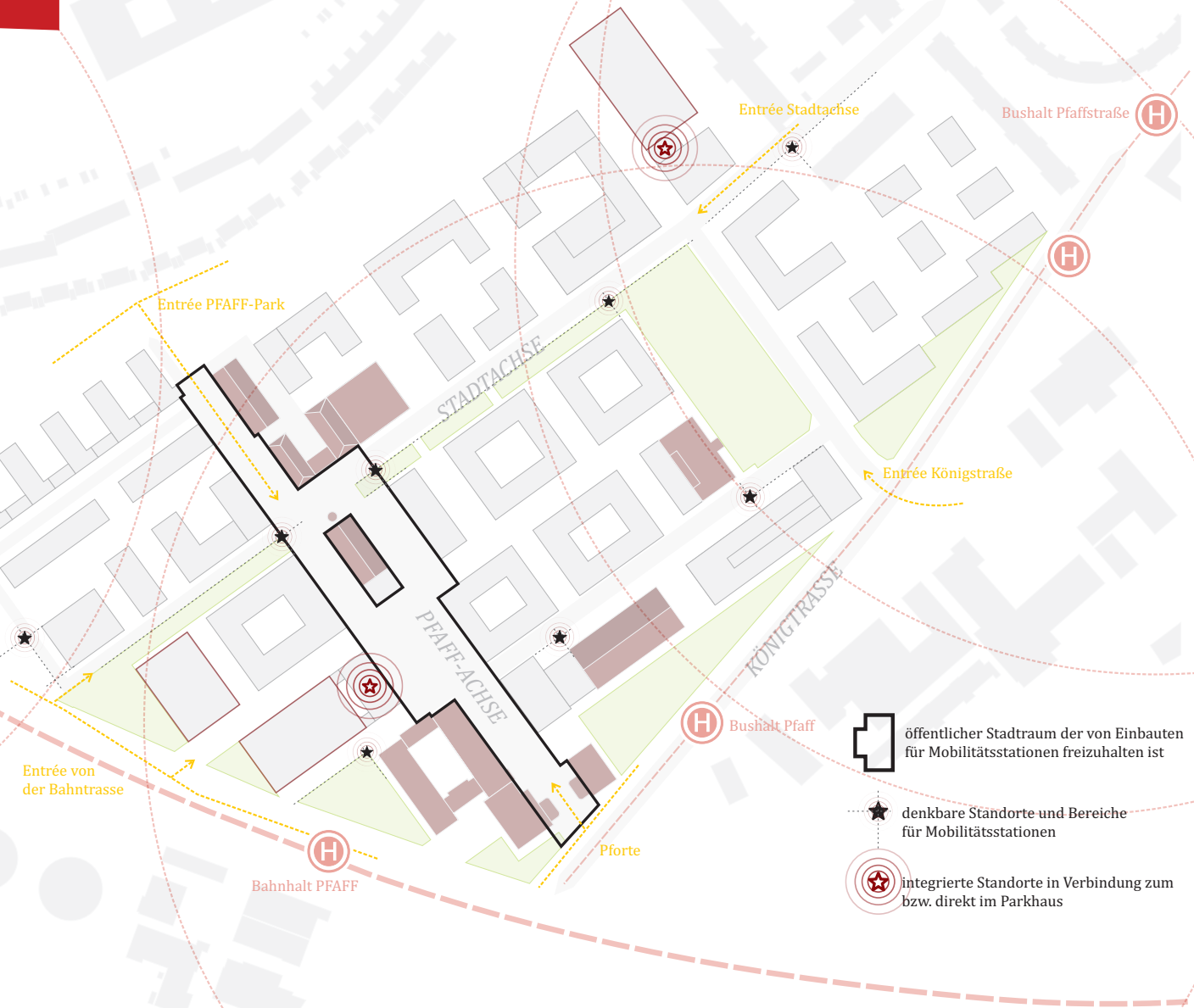
Standorte für Mobilitätsstationen

! Verbindlichkeit

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



Stele Mobilitätsstation



2.17 Grün- und Freiraumsystem

Die Attraktivität und Funktionsfähigkeit innerstädtischer Quartiere für Wohnen und Arbeiten wird entscheidend auch vom Vorhandensein und der Erreichbarkeit öffentlicher Grün- und Freiräume mitbestimmt. Diese nicht bebauten Freiräume übernehmen vor allem die Funktion der Naherholung und dienen so dem Wohlbefinden der Stadtbewohner. Der urbane Freiraum ist als Ort für Aufenthalt, für nachbarschaftliche Kontakte und öffentlicher Bewegungsraum zu verstehen und zu gestalten. Im Zusammenspiel mit seinen baulichen Anlagen und der Stadtmöblierung bestimmen die Freiräume neben der eigentlichen Bebauung den wahrnehmbaren Charakter des Stadtquartiers und sind prägend für den neuen Stadtteil und seine unmittelbare Umgebung.

Darüber hinaus hat das knappe Angebot an innerstädtischen Freiräumen neben Aufenthalt, Freizeit und Erholung auch eine immer wichtiger werdende ökologische und klimatische Bedeutung. Begrünte Freiflächen sorgen für Abkühlung und Verschatten und bieten Raum für Retention. Neben diesen Funktionen kann zusätzlich durch gezielte extensive Begrünung und Bepflanzung auch innerhalb der Stadt ein Beitrag zum Artenschutz und zur Artenvielfalt geleistet werden. Denkbar sind des weiteren stadtgesellschaftlich nachgefragte Gestaltungs- und Aneignungsformen wie bspw. Urban Gardening, die sich in Freiräumen abseits publikumsintensiver Nutzungen durchaus anbieten.

Grundregeln

- historische PFAFF-Achse, PFAFF-Park und Rückhaltepark als zentrale Elemente des Stadtquartiers
- Privates Grün / grüne Einfriedung zur Bahn und entlang der Königsstraße
- urbaner Stadtraum ohne private oder halböffentliche Vorzonen entlang der PFAFF-Achse und dem Erschließungsring (Stadtachse)
- Ausgestaltung der Freiräume als multifunktionele Freiräume (Aufenthalt, Sport und Freizeit, Naherholung, Retention, Artenvielfalt) mit entsprechender Bepflanzung

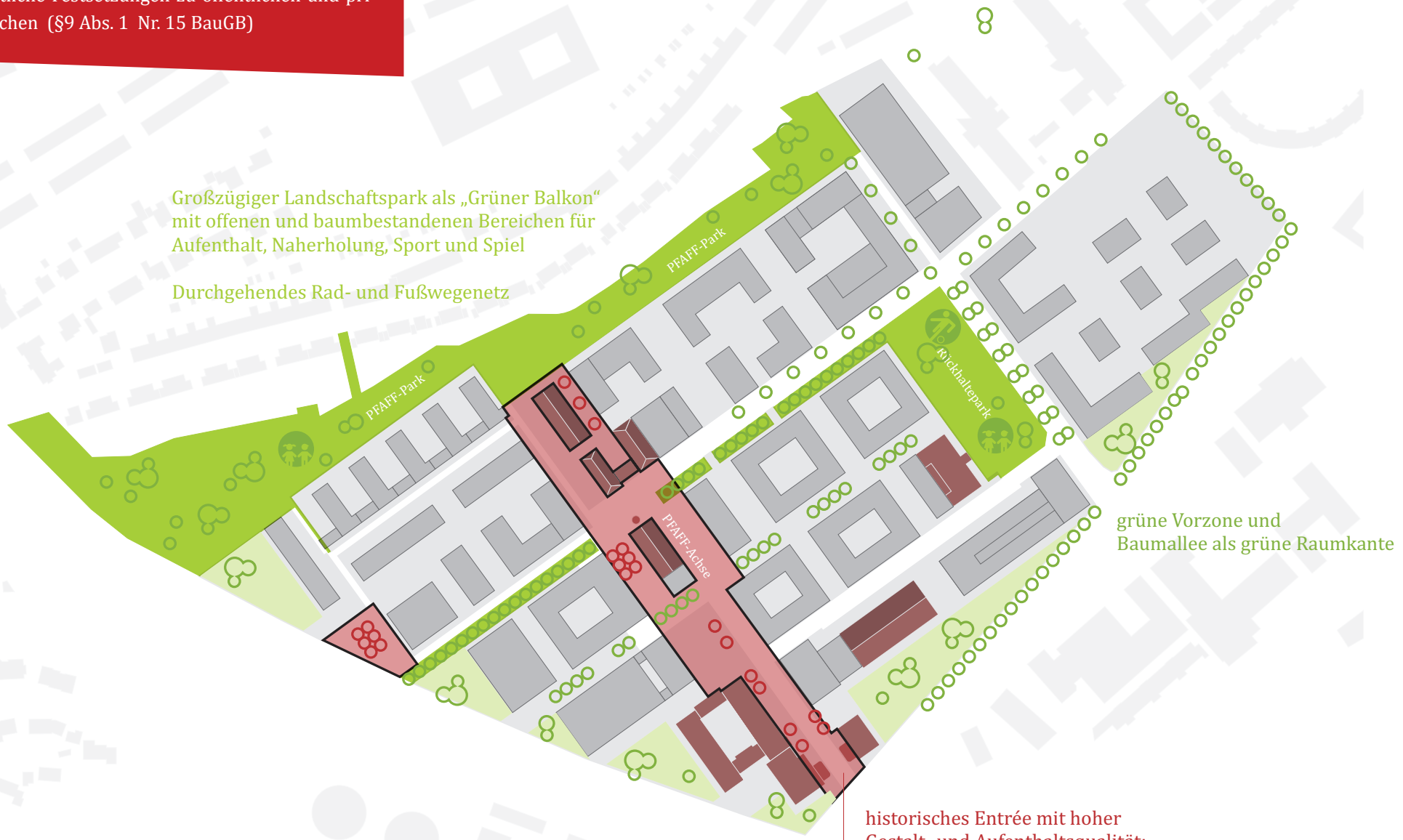


Aufenthalt, Naherholung, Sport und Spiel,...

Grün- und Freiraumsystem

! Verbindlichkeit

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



2.18 PFAFF-Park

Unabhängig von Bauabschnitten stellt die Grünanlage mit ihren durchgängigen Rad- und Fußwegen das verbindende Element im Norden und zu den angrenzenden Stadtteilen dar. Als „grüner Balkon“ bietet der Park einen Blick über das neue entstehende Stadtquartier und dient dem Aufenthalt und der Naherholung nicht nur für das Quartier, sondern auch für die umliegenden Stadtteile und ist somit eine wichtige Ergänzung des innerstädtischen Freiraumsystems. Entlang des nördlichen Rands mit Sandsteinfelsen entsteht ein neuer öffentlicher Freiraum mit vielen Aneignungsmöglichkeiten. Aufgrund seiner Größe und unterschiedlichen räumlichen, landschaftsparkähnlichen Ausprägungen ermöglicht der PFAFF-Park ausreichend Raum für Sport- und Spiel, Freizeit- und Erholung, ist aber auch willkommener Pausen- und Aufenthaltsbereich für die angrenzende Nutzungen aus anvisierter Forschung, Technologie und Kreativgewerbe.

Als besondere gestalterische Aufgabe wird der Übergang zu den unmittelbar angrenzenden privaten Einfamilienhausgrundstücken an der nördlichen Hangkante unterhalb der Herzog-von-Weimar-Straße angesehen.

Aufgrund seiner Größe kommt dem geplanten PFAFF-Park auch eine ökologische und klimatische Bedeutung zu.

Der ehemalige Kohlebunker soll im Rahmen des Verbundvorhabens EnStadt:Pfaff als Energiespeicher eingesetzt werden. Mit einer Abdeckung auf Niveau des PFAFF-Parks kann eine Durchgängigkeit des Freiraums hergestellt werden.

Grundregeln

- Ergänzung des innerstädtischen Freiraumsystems
- durchgehendes, verbindendes Grünband
- Offenheit eines Landschaftsparks mit vereinzelten Baumgruppen an besonderen Orten und als Verweilraum
- Rücken zur Hangkante (Sandsteinfelsen) und zum privaten Grün der Neubebauung entlang der Herzog-von-Weimar-Straße
- Unterstützung der ökologischen und klimatischen Bedeutung durch ensprechende extensive Begrünung und Bepflanzung

Skizze PFAFF-Park

! Verbindlichkeit

über landschaftsplanerische / landschaftsarchitektonische Wettbewerbe und Fachplanungen sicherzustellen



2.19 Rückhaltepark

Die Notwendigkeit zur Regenrückhaltung ermöglicht die Schaffung eines bisher nicht vorhandenen Freiraumelements und der Begrünung des vormals versiegelten Areals in einem größeren Bereich. Topographisch tief gelegen und am zentralen Eingangsbereich der Haupterschließung mit entsprechendem Anschluss an die Entwässerung in das System der Königsstraße, ermöglicht die unterirdische Regenrückhalteanlage einen darüber befindlichen, begrünten Platz mit der Option des Aufnahme von Wasser bei Starkregenereignissen. Ausgestaltet als urbaner Park (Wiese, vereinzelte Bäume) stellt dieser Freiraum einen gewollten Kontrast zur umliegenden, dichten Blockstruktur dar und vermittelt zwischen den mischgenutzten urbanen Quartieren im Westen und Osten. Er bildet für die angrenzende Bebauung eine Adresse zum Wohnen und Arbeiten aus und ist neben der „steinernen“ historischen PFAFF-Achse das zweite, prägende Freiraumelement im Inneren des PFAFF-Quartiers. Die Zuwegung erfolgt über die angrenzenden Stadträume.

Im Kontrast zur PFAFF-Achse (historische, steinerne Mitte) steht der Rückhaltepark für Entsiegelung und Begrünung (Grüne Mitte). Genau wie die PFAFF-Achse ermöglicht der Rückhaltepark einen Blick in die Tiefe des Areals bis zur Albert-Schweitzer-Straße. Die umliegenden Gebäude sind mit ihren Schauseiten zum Park hin ausgerichtet, profitieren von der besonderen Lagegunst und bieten Ausblicke ins Grün. Die Gebäudekulisse zum Park mit ihren Fassaden kommt daher hinsichtlich ihrer architektonischer Gestaltung eine entsprechende Bedeutung zu.

Notwendige technische Anlagen im Bereich der Grünfläche sollten soweit möglich mit dem Regenrückhaltebecken unter Gelände angeordnet werden. Oberirdische Anlagenteile sind mit den Nutzung der öffentlichen Grünfläche zu harmonisieren.

Grundregeln

- Ergänzung des innerstädtischen Freiraumsystems
- Qualitäten eines Stadtparks mit vereinzelten Baumgruppen an besonderen Orten und als Verweilraum
- baulich räumliche Fassung mit besonderer Lagegunst (Wohnen am Park)
- Verknüpfungen und Synergien zu den umliegenden Erdgeschossen denkbar
- Grünanlage nach Möglichkeit von technischen Einbauten freihalten

! Verbindlichkeit

über landschaftsplanerische / landschaftsarchitektonische Wettbewerbe und Fachplanungen sicherzustellen

Skizze Rückhaltepark



2.20 Entwässerung

Schwierige geologische Verhältnisse (Fels) und die Historie als Fabrikareal mit Altlasten machen eine oberirdische Versickerung des Regenwassers unmöglich. Damit die im Boden befindlichen Schadstoffe bzw. nach Bodensanierung verbleibenden restlichen Belastungen nicht durch versickerndes Niederschlagswasser in das Grundwasser eingetragen werden, ist weiterhin eine starke Versiegelung des Areals mit Gebäuden, Tiefgaragen, Straßen etc. gefordert. Das betrifft ca. 70-80% des Geländes, um die langfristig angelegte Grundwassersanierung des ehemaligen Fabrikareals nicht zu gefährden.

Die Ableitung des Niederschlagwasser erfolgt in allen geplanten Stadträumen in Richtung der Regenrückhalteanlage unterhalb des Rückhalteparks. Hier entsteht ein Rückhaltevolumen von 5.000m^3 und die zusätzliche Möglichkeit zur oberirdischen Aufnahme von Überflutungsereignissen, die es bei der Ausgestaltung und Nutzbarkeit der Freianlage zu berücksichtigen gilt.

Im Bereich der voll versiegelten PFAFF-Achse soll durch eine entsprechende, multifunktionale Platzgestaltung ein tiefer gelegter Bereich angelegt werden, der für eine zusätzlich verzögerte Regenwasserableitung sorgt und sich bei Starkregenereignissen als gefülltes Wasserbecken, ansonsten als gestalteter und nutzbarer öffentlicher Stadtraum präsentiert.

Regenrückhaltung beginnt jedoch schon auf den Dächern der Gebäude. Es ist daher sinnvoll und notwendig, die Flachdächer der Neubebauung auch für die Dachbegrünung (in Kombination mit PV) zu nutzen, um Niederschläge bereits effektiv auf den Dachflächen zurückhalten zu können. Um eine möglichst hohe Regenrückwasserrückhaltung zu erreichen, sind Gründachsysteme mit geringen Abflussbeiwerten (Retentionsdächer mit Mäandereffekt) zu bevorzugen.

Entsprechend der Bedeutung der Stadträume (Aufenthalt) ist an bestimmen Orten (durchgrünte Stadtachse, Platzbereiche der PFAFF-Achse, grüne Vorzonen) die oberirdische Integration der Wasserableitung in die Freiraumgestaltung denkbar. In den übrigen Stadträumen wird das System unterirdisch geführt.

Grundregeln

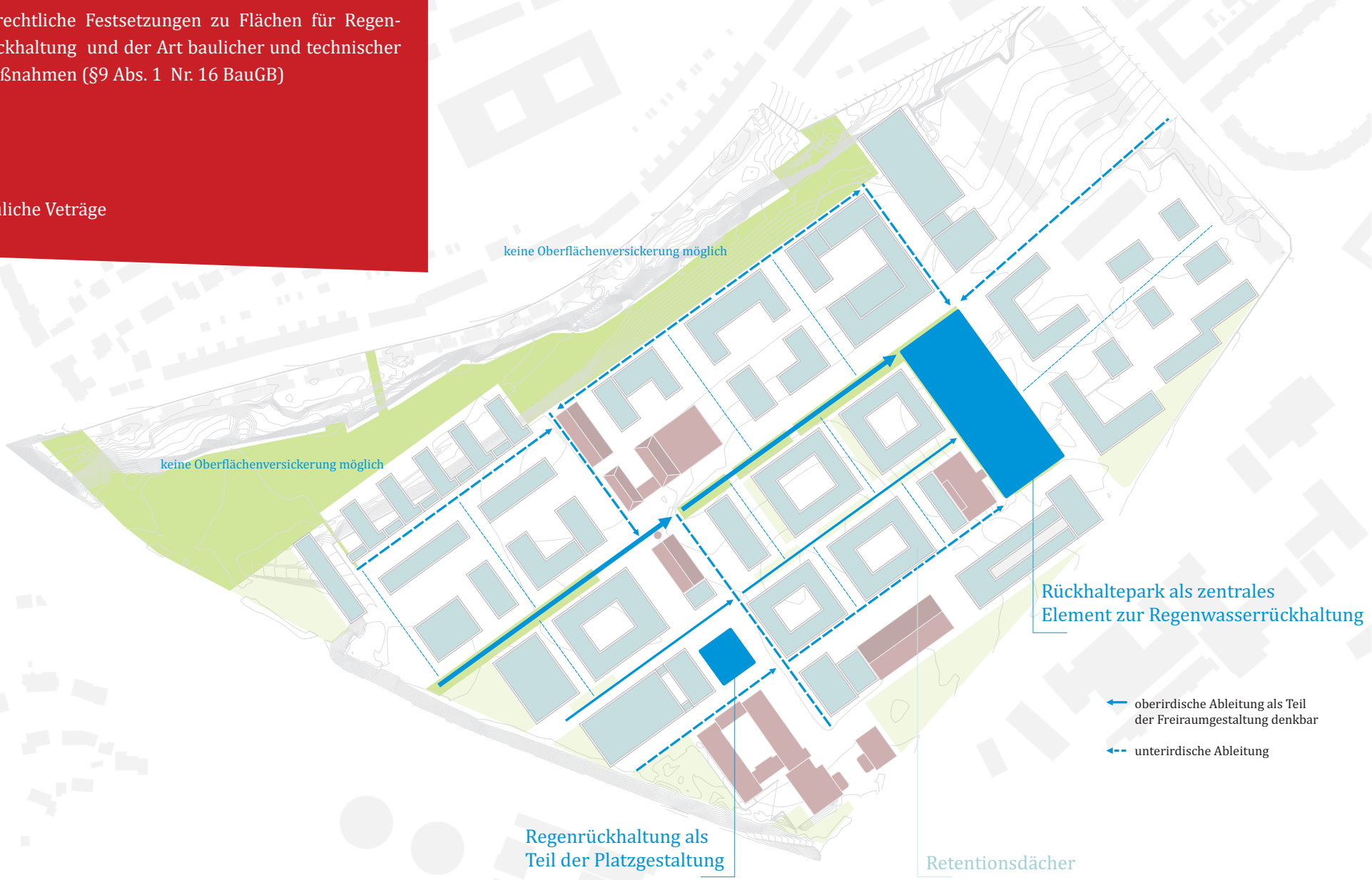
- System der Wasserableitung als Teil der Freiraumgestaltung in bestimmen Bereichen denkbar
- extensive Dachbegrünung (in Kombination mit PV) vorgeschrieben
- Anreize zur Regenwasserrückhaltung durch die Beitragsgestaltung

! Verbindlichkeit

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

+

Städtebauliche Veträge



2.21 Vorzonen und Einfriedung

Die städtebauliche Konzeption der Platzierung der Gebäude auf einer gemeinsamen, durchgehenden Grundierung macht die Ausbildung einer „klassischen“ Vorzone als Distanz zum öffentlichen Raum unmöglich. Auch vor dem Hintergrund der Lage und Ausprägung als innerstädtisches Quartier mit entsprechender Baudichte erscheint ein Vorgartenbereich im Bereich der gestaltprägenden öffentlichen Stadträume als nicht angemessen und ist bis auf wenige Ausnahmen auch im städtebaulichen Kontext nicht zu finden. Außerdem ist mit der Schaffung eines mischgenutzten, urbanen Quartiers die Intention verbunden, nachbarschaftlichen Austausch und belebte Stadträume statt Abgrenzung und Rückzug zu fördern.

Aufgrund der geplanten Straßenquerschnitte und der angestrebten hohen baulichen Dichte sind nur kleinräumig gebäudebezogene Vorbereiche zwischen 1-3m realisierbar. Notwendige Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen sind daher in erster Linie als Teil der Architektur zu verstehen und müssen innerhalb der Gebäudevolumen realisiert werden. Im Bereich belebter Erdgeschosse und entlang wichtiger Stadträume sind diese allenfalls unterstützend durch abgestimmte, temporäre Bepflanzungen und die subtile Abgrenzung bzw. Ausbildung einer Art „Aurazone“ in den Stadträumen vorstellbar, die durch ihre Lage und den Straßenraumquerschnitt einen solchen Distanzbereich zulassen. Eine Aurazone unterstützt den gebäudebezogenen stadträumlichen Vorbereich und fördert zudem das Heraustragen der Erdgeschossnutzung in den Stadtraum und damit die Kommunikation und Belebung des öffentlichen Raums.

Die Ausnahme bildet das Wohnquartier östlich des Erschließungsrings. Hier gestattet die von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Bebauung die Ausbildung einer Vorzone. Im Sinne eines urbanen Charakters ist eine Einfriedung in einheitlicher Form mit niedrigen Mauern in Kombination mit Metallzäunen (abgestimmt auf die Gesamtarchitektur) vorzunehmen.

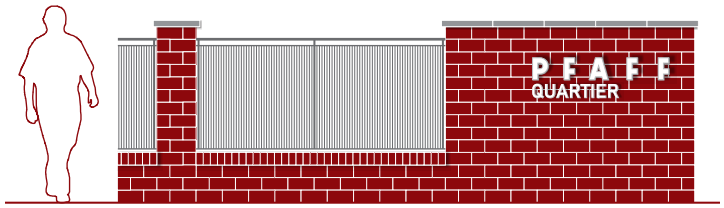
Abseits der öffentlichen Stadträume sind entsprechend dem urbanen Charakter des Gesamtquartiers Mauern, Metallzäune oder geschnittene Hecken als Einfriedungen vorstellbar. Der Wunsch nach Individualität und Selbstdarstellung auf privatem Grund muss sich an der Grenze zum öffentlichen Raum diesen Gestaltgrundsätzen und Regeln unterordnen – dezent, der Materialität der Architektur und der Umgebung angepasst, gemeinsames Zusammenspiel zur Gestaltung und Schaffung unaufdringlicher, wohlgefälliger Atmosphäre im Stadtraum. Das Erscheinungsbild nach Außen unterliegt daher den im Gestalthandbuch festgeschriebenen Gestaltregeln und der Beschränkung auf einen gemeinsamen Gestaltkanon im PFAFF-Quartier.

Als neues Stadtquartier mit gemeinsamer Historie und angestrebtem einheitlichem Gestaltkanon wird das Erscheinungsbild nach außen durch eine hochwertige, einheitliche, durchlässige Einfriedung aus Mauerwerk und Metallzaun unterstrichen, die ausgehend von der Pforte entlang der Königstraße die privaten grünen Vorzonen schützen soll und so die Außendarstellung mitbestimmt. (vgl. 2.25 einheitliches CI)

Grundregeln

- Urbanes Quartier = keine klassischen Vorzonen und Einfriedungen entlang wichtiger öffentlcher Stadträume
- Aurazonen als Korrespondenz mit dem Stadtraum und zur Belebung des öffentlichen Raums denkbar. Temporäre Ausgestaltung entsprechend dem CI.
- zum Stadtraum orienterte Erdgeschossnutzungen
- eingefriedete Vorzonen im Bereich der privaten Stadträume mit öffentlicher Durchwegung denkbar
- einheitliche Einfriedung zur Königstraße als CI

...aus eingezäunter Fabrikanlage wird ein gemeinsames Stadtquartier mit einheitlicher Einfriedung



Vorzonen und Einfriedung

! 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 Veträge



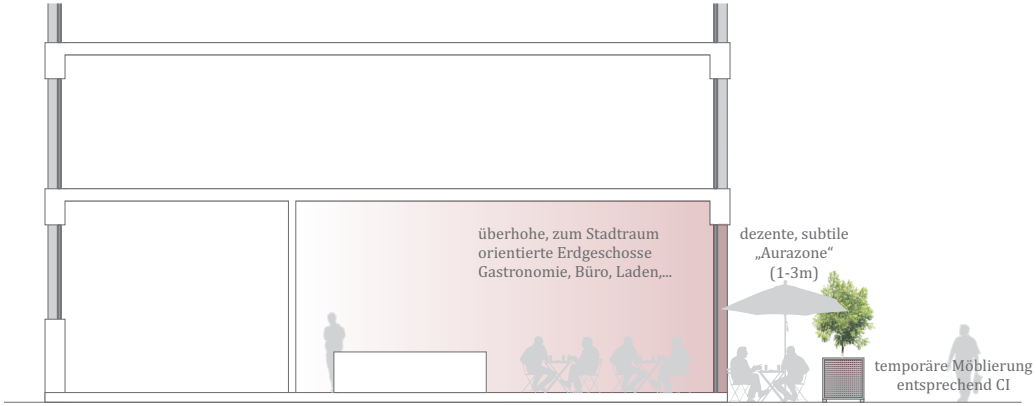
- Private grüne Vorzone mit Einfriedung
- Gebäudebezogene private (grüne) Vorzonen möglich - Gehrecht auf privatem Grund zur Sicherung der Durchwegung im Quartier
- Grüne Vorzone zur Königstraße mit einheitlicher, durchlässiger Einfriedung entsprechend CI
- Keine Vorzone, sondern Hauskante am Stadtraum: „Aurazone“ (1-3m) als Korrespondenz und zur Belebung des öffenlichen Stadtraums (Nutzung nach Genehmigung)

gebäudebezogene Vorzonen „Aurazonen“

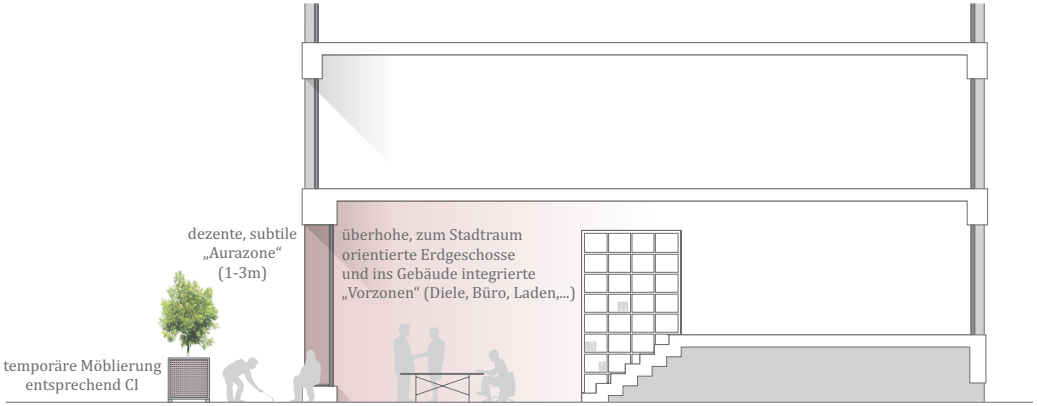
Erdgeschossnutzungen sollen nach Möglichkeit zum Stadtraum orientiert sein. Mit mindestens 3,25m lichter Raumhöhe wird zudem eine hohe Nutzungsflexibilität angestrebt, die mit den Stadtraum korrespondieren kann und soll. Je nach Nutzung sind auch Erdgeschosse zwischen 4,50m bis 6m denkbar. Nutzungen wie Arbeit und Wohnen sollen – wenn gewünscht – auch auf die Straße getragen werden. Notwendige Übergangsbereiche zum öffentlichen Stadtraum sind hauptsächlich im Gebäudevolumen (erhöhte Vorbereiche, nutzungsoffene überhöhte Erdgeschosse, Rücksprünge, Loggien und Maisonettes) zu realisieren.



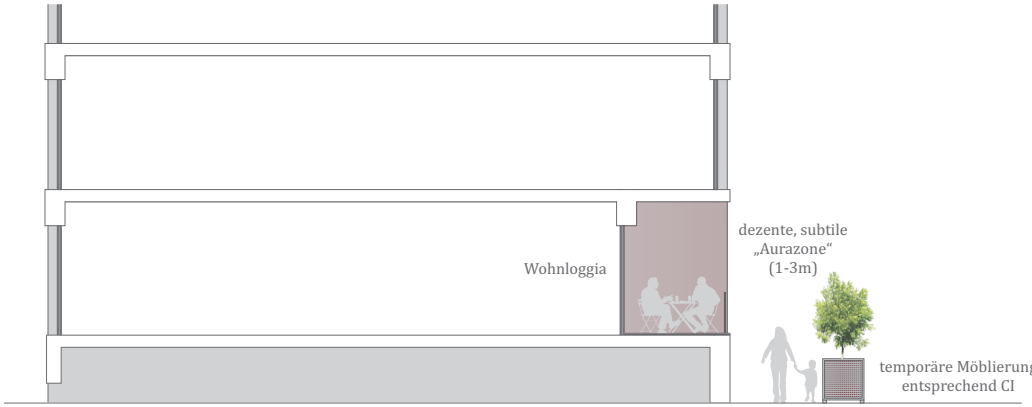
gebäudebezogene Vorzonen „Aurazonen“



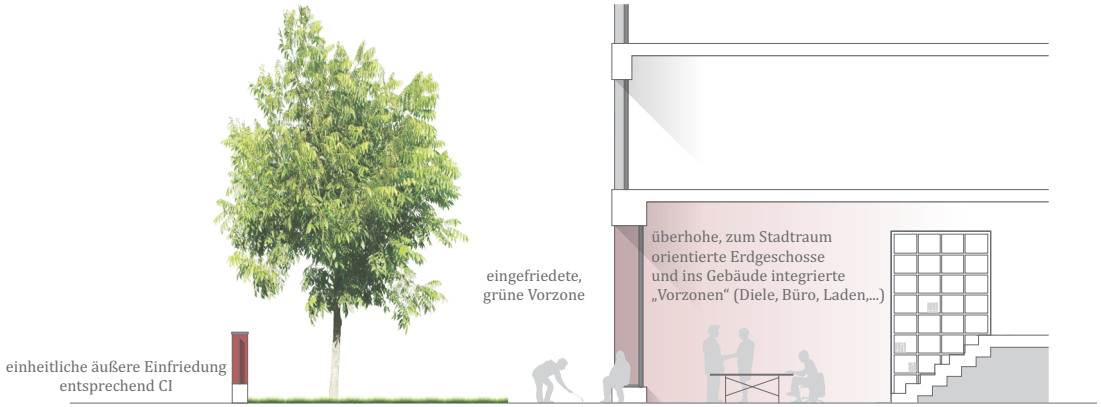
korrespondierende Nutzungen mit dem öffentlichen Stadtraum



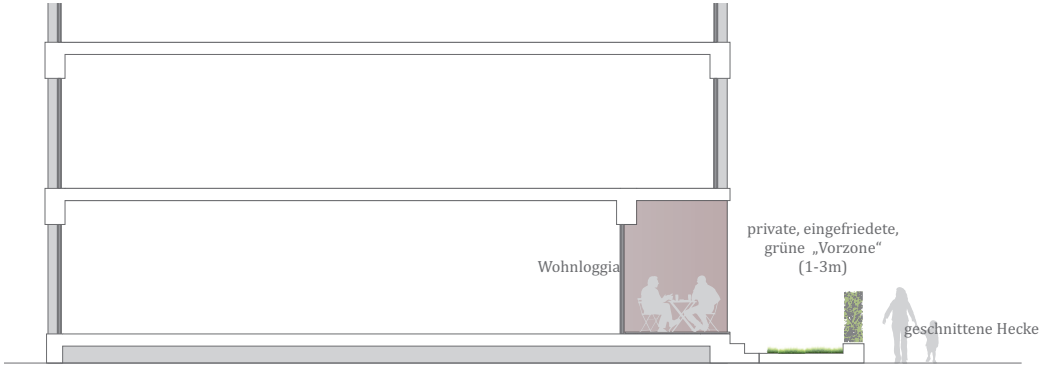
korrespondierende Nutzungen mit dem öffentlichen Stadtraum



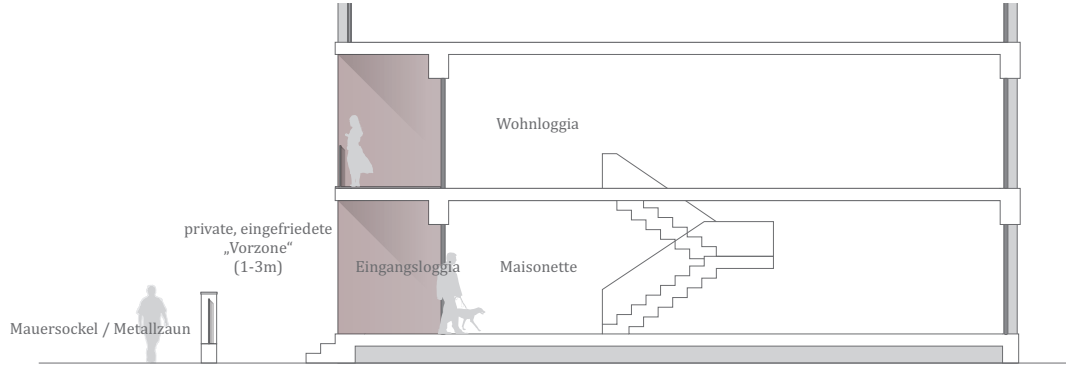
Hochparterre und Loggien als Puffer und
Sichtschutz zum öffentlichen Stadtraum



korrespondierende Nutzungen mit dem öffentlichen Stadtraum



eingefriedete Vorzone als Puffer und privater Freibereich
Loggien oder auch Hochparterre als Puffer und
Sichtschutz zum öffentlichen Stadtraum



eingefriedete Vorzone, zurückversetztes Entrée
der Maisonette mit Loggia im 1. Obergeschoss

2.22 Stadtraum und Verkehr

Entsprechend der Zielsetzung des Rahmenplanes eines verkehrs- bzw. autoarmen Quartiers und des im Rahmen des Förderprojektes EnStadt:Pfaff entwickelten Mobilitätskonzepts 2029 steht für die Straßen und Plätze als öffentlicher Raum des neuen Stadtquartiers die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund. Die Verkehrsfunktion kommt an zweiter Stelle und ist in ihrer Gestaltung zurückzunehmen, um den Anliegern und Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität zu garantieren. Eine entsprechende Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Stadtraum ist von entscheidender Bedeutung für Qualität und Erlebbarkeit sowie die fußläufige Mobilität im Quartier. Daher sollen die Hauptzufahrt ins Quartier und die übrigen Stadträume als Tempo-20-Zonen ausgewiesen werden, für sensible Bereiche sogar mit der Einschränkung der Verkehrsberuhigung.

Die sehr gute ÖPNV_Anbindung und die Nähe zur Innenstadt unterstützen zusätzlich die Zielsetzung eines verkehrs- bzw. autoarmen Quartiers. Mit der Bushaltestelle im Bereich der ehemaligen Hauptpforte an prominenter Stelle, der Haltestelle vor dem Rundbau und dem am westlichen Rand gelegenen Bahnhaltepunkt „Pfaffwerk“ finden sich drei Haltestellen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.

Der Vorschlag für ein als durchgängig gestalteten, einheitlichen Stadtraum dient dem Zusammenhalt des neuen Stadtquartiers und entspringt der Historie. Auf dem ehemaligen Fabrikareal gab es keinen klassischen Straßenraum, sondern eine durchgehende Grundierung von Wand zu Wand, eine „gemeinsame Bodenplatte“ auf der die Werkhallen, Verwaltung und Nebengebäude standen und so einen einheitlichen Kontext ausbildeten. Die neue durchgängige Bodenplatte ist dabei durchaus auch wörtlich zu verstehen – als öffentliches Grundgerüst und durchlässiges Netz, das auch auf zukünftig privaten Flächen eine Durchwegung sicherstellen soll. Eine solche Bewegungsfreiheit hat hohen Einfluss auf die Attraktivität von ÖPNV und alternativen Mobilitätsangeboten, da sich hier Wege deutlich verkürzen. Zudem leistest dies einen Beitrag zur Zielsetzung eines fußgängerfreundlichen Stadtquartiers.

Der gestalterischen Zusammenhang im öffentlichen Stadtraum lässt sich noch verstärken durch die Wiederverwendung von Relikten der vormals industriellen Nutzung. Beispielsweise könnten die noch zahlreich auf dem Gelände vorhandenen Metallboxen aus der Insolvenzmasse herausgelöst und zum gestalterischen Element im Stadtraum bzw. im Umfeld der Gebäude werden.



Grundregeln

- kein klassischer Straßenraum im Quartier, sondern durchgängig ausgestaltete Fläche von Wand zu Wand ohne großen Niveauunterschiede
- abgestimmte Gestaltung für das gesamte Stadtquartier, reduzierte Möblierung und Materialität
- PFAFF-Achse als historischer Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Durchwegung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) über privaten Grund im Bereich des zentralen Quartiers und darüber hinaus sichern

Referenzbeispiele:

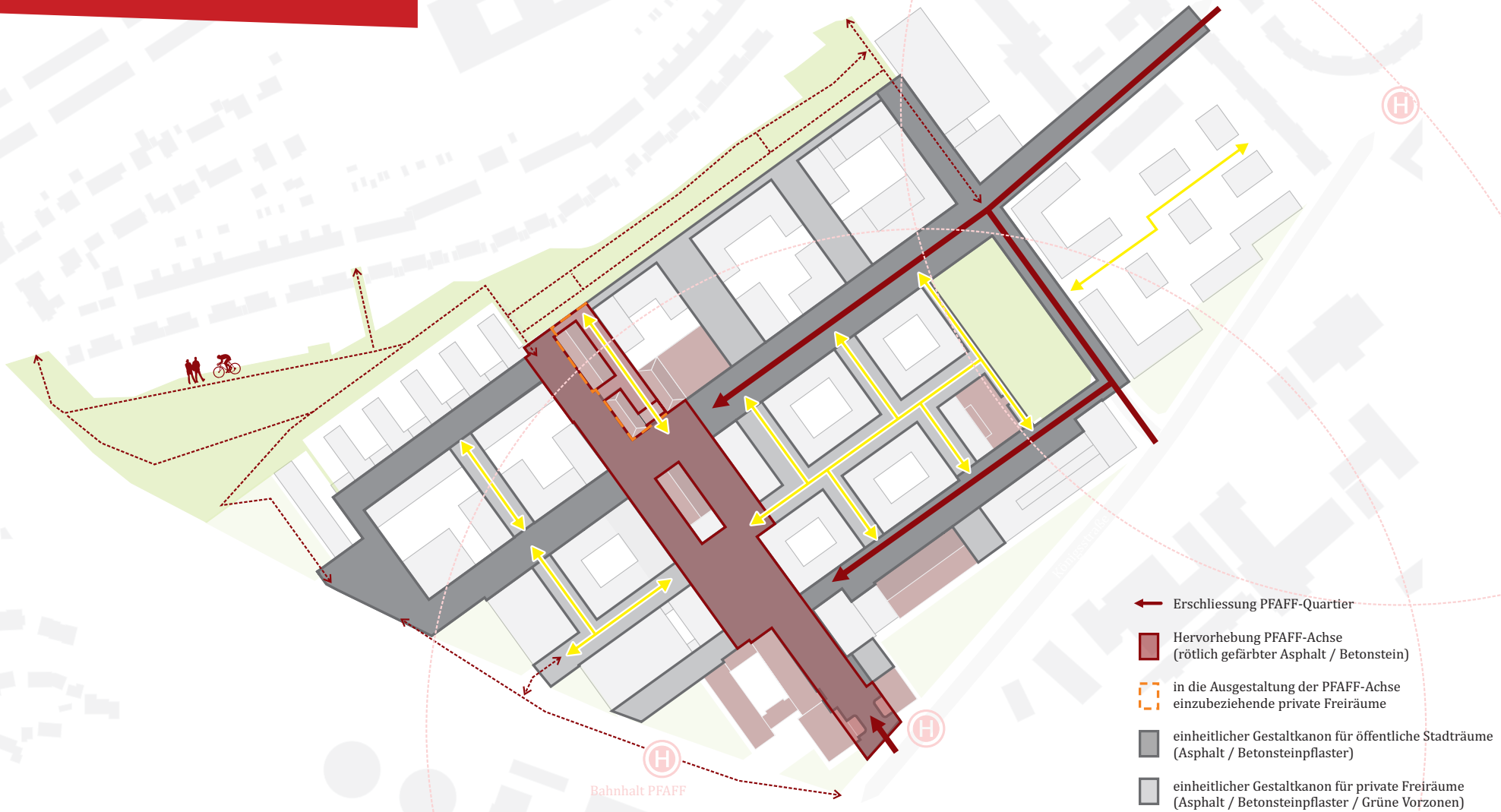
Alter Schlachthof_Karlsruhe / Hunziker Quartier_CH



Stadträumliche Grundidee

! Verbindlichkeit

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



2.23 Straßenraumhierarchie und -gestaltung

Abgesehen von einer durchgehenden Materialität soll sich die Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume an der Lage und Bedeutung im Stadtgefüge und PFAFF Quartier orientieren. Eine Verkehrslenkung könnte so wo notwendig bspw. durch Asphaltinlays oder räumlich wirksame Bepflanzungen erreicht werden, ohne dem Prinzip der stadtraumgestalterischen Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer zuwiderzulaufen.

Die Haupterschließung des Quartiers erfolgt über einen Erschießungsring mit zwei Anschlusspunkten an der Königsstraße und einem Anschlusspunkt an der Pfaffstraße als Verlängerung der Albert-Schweitzer-Straße. Eine untergeordnete Ringerschließung schließt auch die historische PFAFF-Achse als besonderen öffentlichen Raum mit ein.

Ohne Hochbord, aber mit einer farblich deutlich erkennbaren Trennung von Fahrspur und Gehweg sind die Zufahrten in das PFAFF-Quartier auszugestalten. Trotz dieser ablesbarer Einteilung soll kein verkehrsdominierter Eindruck entstehen. Die eigentlichen Verkehrsanlagen sind dabei so knapp wie nötig anzulegen, um möglichst viel Raum für die Geh- und Aufenthaltsbereiche vor den Gebäuden zu ermöglichen. (vgl. Gestaltungsvorschläge S. 62ff)

Die verkehrsberuhigten Bereiche mit untergeordneter Erschließungsfunktion sollen sich hauptsächlich durch verkleinerte Querschnitte der Fahrgasse von den Tempo 20 Bereichen unterscheiden. Wo Fahrspuren die PFAFF-Achse queren, sind die übrigen autofreien Bereiche an sensiblen Stellen durch Poller abzugrenzen und zu schützen.

Die vorgeschlagenenen baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind ausdrücklich erwünscht und dienen der subjektiven Sicherheit von Fahrrad- und Fußgängerverkehr und der Erhöhung der Priorität von Nahmobilität.

Grundregeln

- klassischer Straßenraum im Bereich der Zufahrten mit Fahrbahn, beidseitig angeordneten Gehwegen und Parkständen, aber ohne Hochbord.
- gleichberechtige Ausgestaltung der Stadträume für alle Verkehrsträger und einem einheitlichen, durchgehenden Oberflächenmaterial als „Grundierung“ oder „Teppich“ ohne große Niveauunterschiede
- Asphalt-Inlays in einer durchgehenden Grundierung im Bereich der Ringerschließung im Quartier
- Vorrang für Fußgänger und Radfahrer auf der PFAFF-Achse (verkehrsberuhigter Bereich)
- farbliche Hervorhebung der PFAFF-Achse denkbar

! Verbindlichkeit

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



2.24 PFAFF-Achse

Als ehemaliger Hauptzugang durch die charakteristische, unter Denkmalschutz stehende Pforte bildet die PFAFF-Achse die zentrale Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ins Quartier. Sie soll mit ihrer urban ausgestalteten, dezent begrünten Erscheinung die erhaltenswerten Gebäude, deren zukünftige Nutzung u.a. auch Kultur und Gastronomie beinhaltet, zur „historischen Achse“ verbinden, deren Endpunkt die Freianalge am ehemaligen Kohlebunker darstellt.

Aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamte Quartier ist auf eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität zu achten. Sie war und ist auch zukünftig das Rückgrat und Aushängeschild des PFAFF-Quartiers. Ihr Querschnitt und die sich daraus ergebenen Platzfolgen sollen, kombiniert mit entsprechender Randnutzung, zum Flanieren und Verweilen einladen.

Die Gestaltung der PFAFF-Achse als historisches Rückgrat und „der“ zentrale Stadtraum des Quartiers soll in ihrer Materialität und Möblierung einen Bezug zur vormals industriellen Nutzung herstellen bzw. bewahren helfen.

Das nähere Umfeld des alten Kesselhauses wird dem Reallabor an geeigneten Stellen als Kulisse dienen, neue Techniken sichtbar zu machen. Einrichtungen bspw. für Elektromobilität und ein geplantes PV-Carport sind unter Sicherstellung einer hohen gestalterischen und architektonischen Qualität in den öffentlichen Stadtraum zu integrieren.

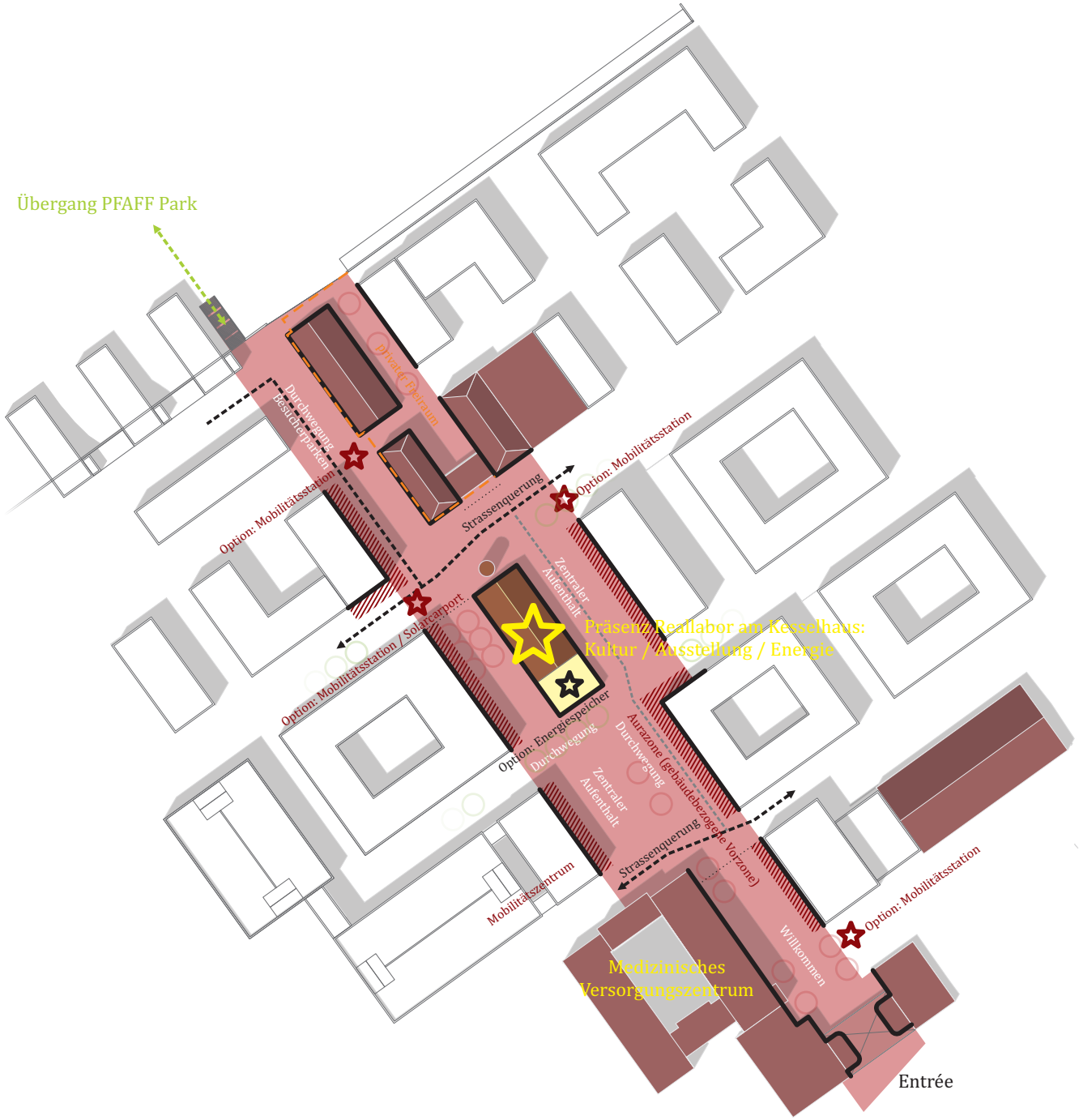
Grundregeln

- Ausbildung als zentraler Treffpunkt im Quartier
- kleinmaßstäbliche Erdgeschossnutzungen zur Belebung des Stadtraums
- gestalterische Zielsetzung: hohe Aufenthaltsqualität
- Entrée für Fußgänger und Radfahrer sowie Aushängeschild des Quartiers
- einheitliche Ausgestaltung der PFAFF-Achse in allen (auch den privaten) Bereichen
- gestalterisch hochwertige Präsenz des Reallabors



! Verbindlichkeit

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



anzustrebende Stadt- und Freiraumqualitäten

Stadtraumprofil Erschliessungsring



! Verbindlichkeit

durch Fachplanung weiterzuentwickeln und sicherzustellen



Die Ausgestaltung der Hauptzufahrten in das Quartier erfolgt als „klassischer Straßenraum“ mit beidseitigen Gehwegen und Fahrbahn (Asphalt), allerdings mit moderaten Niveauunterschieden. Aufgrund der Anlage als Tempo 20 Zone kann auf einen gesonderten Radfahrstreifen verzichtet werden.

Der Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum wird durch eine Vorgartenzone mit Einfassung (Mauersockel und Zaun) gewährleistet.

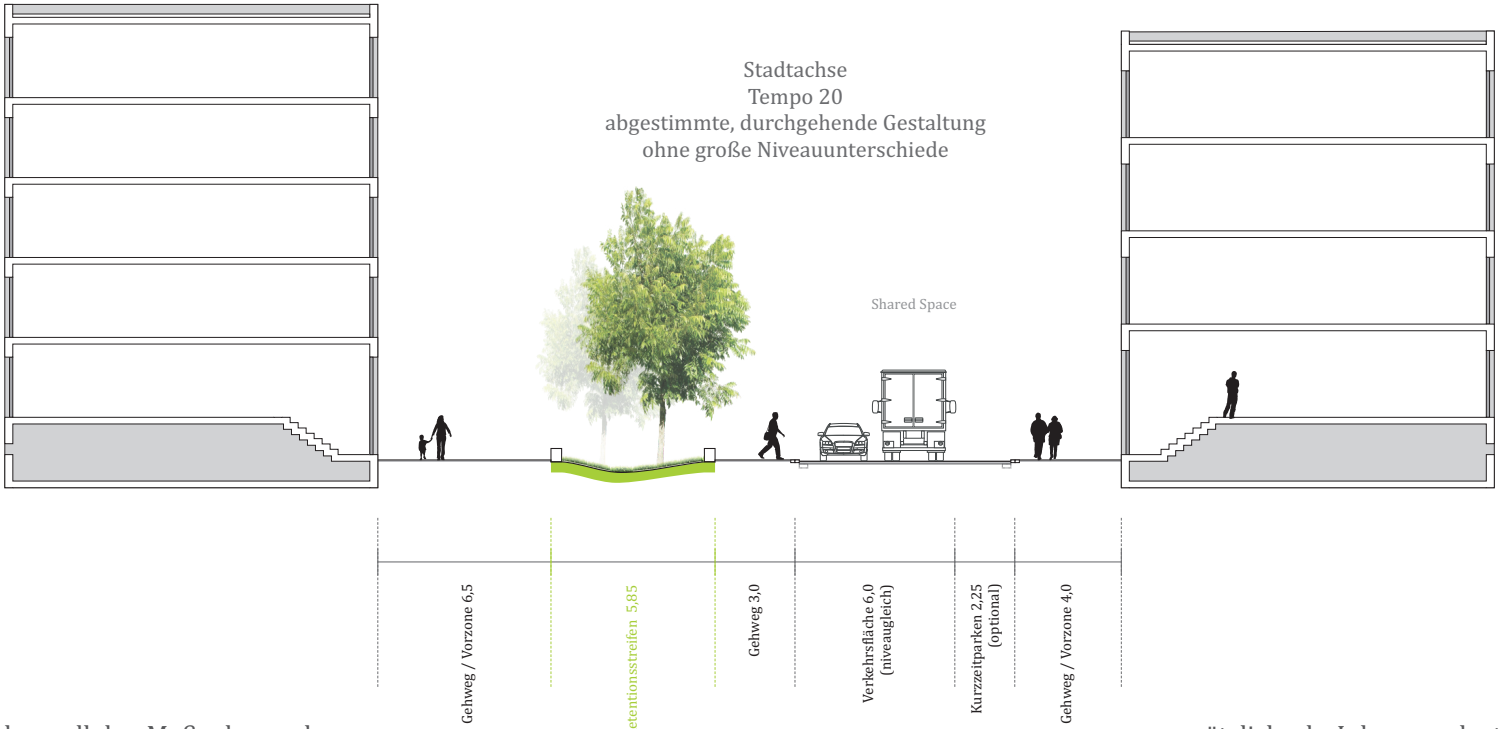
anzustrebende Stadt- und Freiraumqualitäten

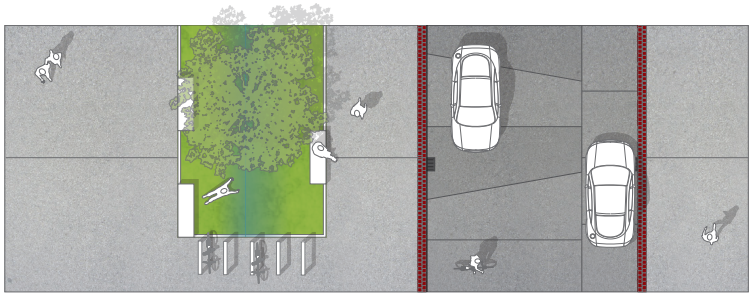
Stadtraumprofil Stadtachse

! Verbindlichkeit

durch Fachplanung weiterzuentwickeln und sicherzustellen







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 Stadtraum 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.

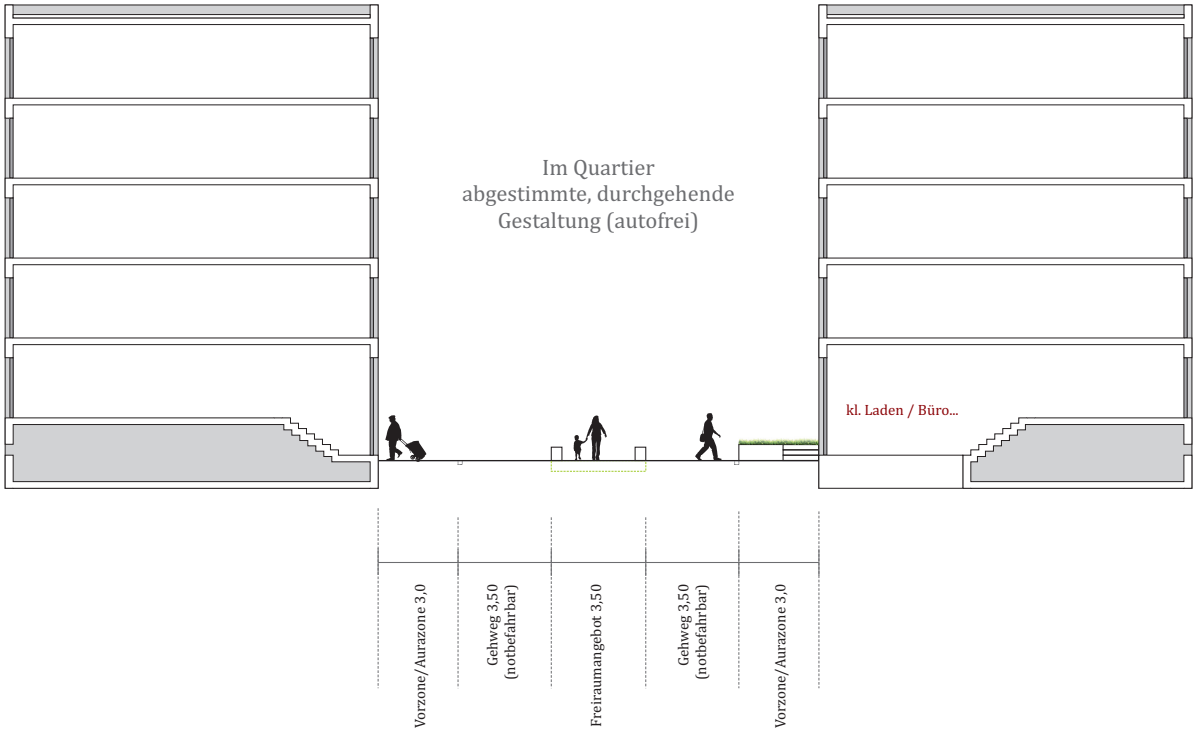
anzustrebende Stadt- und Freiraumqualitäten

Stadtraumprofil im zentralen Quartier

! Verbindlichkeit

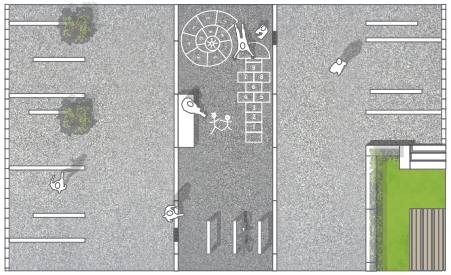
durch Fachplanung weiterzuentwickeln und sicherzustellen



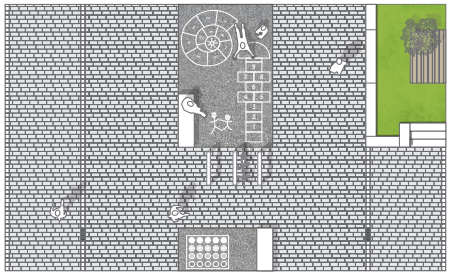


Die privaten Stadträume innerhalb des zentralen Quartiers im Herzen des PFAFF-Quartiers sind als weitestgehend autofrei anzusehen. Entsprechend erfolgt die Ausgestaltung als aufgepflasteter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für die Anlieger und Besucher. Die großzügigen Querschnitte erlauben jedoch eine Notbefahrbarkeit zum Be- und Entladen oder für Rettungskräfte.

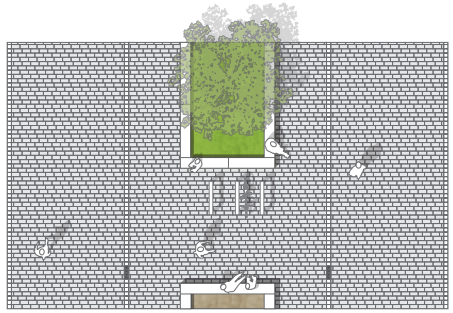
Der Mittelstreifen ist als Freiraumangebot zu verstehen und kann für Spiel, Aufenthalt oder als Retentionsgrün gestaltet werden.



Asphalt Grüne Vorzone + 0,6



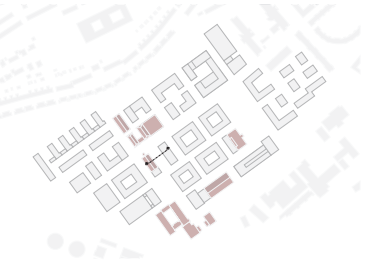
Betonsteinpflaster Asphaltinlays Grüne Vorzone + 0,6



Betonsteinpflaster

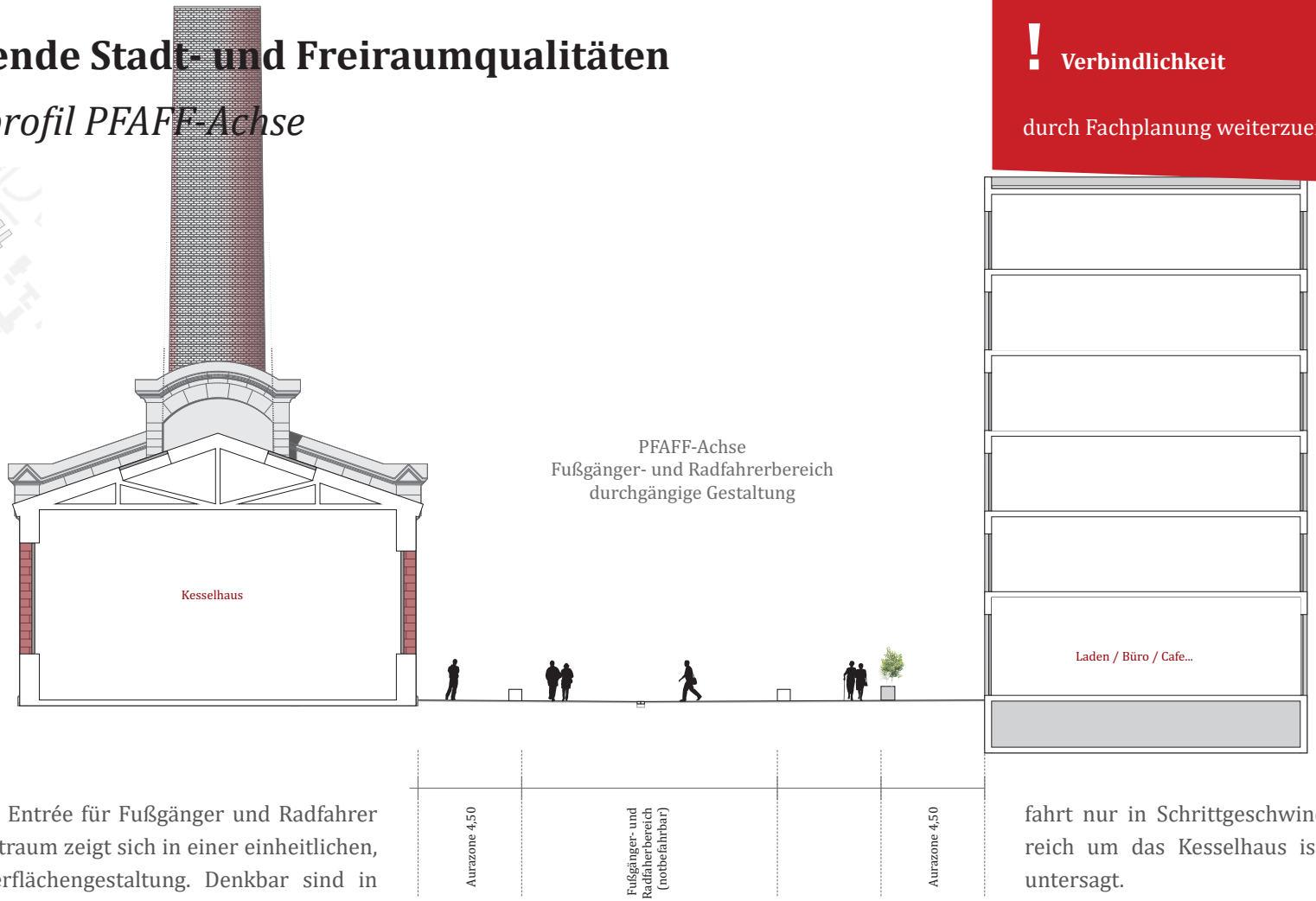
anzustrebende Stadt- und Freiraumqualitäten

Stadtraumprofil PFAFF-Achse



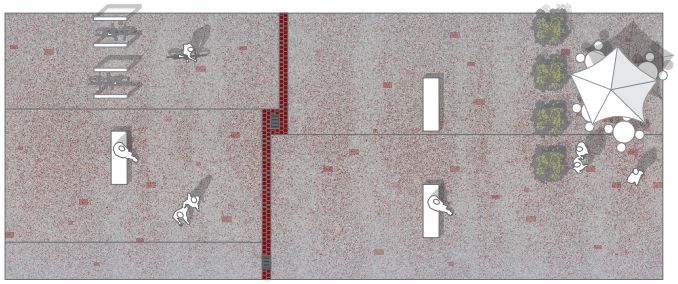
! Verbindlichkeit

durch Fachplanung weiterzuentwickeln und sicherzustellen



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



Variante: gefärbter Asphalt



Variante: Betonsteinpflaster

2.25 eineinheitliches CI / Stadtmöblierung

Materialität und Farbgebung prägen den Stadtraum und sind dabei nicht nur auf die Architektur und die Straßenquerschnitte beschränkt. Ausgehend von der Geschichte als Fabrikareal soll die Stadtmöblierung durch Farbe, Form und Materialwahl die Erinnerung an PFAFF wachhalten und dem neuen Stadtquartier ein eigenständiges, unverwechselbares Erscheinungsbild geben, ohne jedoch aufdringlich oder extravagant zu sein. Ziel ist die Unterstützung einer einheitlichen Gestaltung zugunsten einer städtebaulichen Einheit, einen wahrnehmbaren Stadtquartiers mit besonderer Historie – als „PFAFF Quartier".

Zu diesem Zweck wird eine eigene Stadtmöbelserie vorgeschlagen, die durch wenige, einfache Mittel und in klassischer, jedoch an PFAFF-Nähmaschinen und damit verbundenes Zubehör (Werkzeug- und Ersatzteilbox, Spulen, Arbeitsleuchten,...) orientierter Formensprache wiedererkennbare Elemente schafft. So ließen sich zum Beispiel statt einem normalen Betonfuß für Sitzbänke dieser auch in eine abstrahierte Form einer Nähmaschine gießen. Denkbar und wünschenswert wäre auch die Wiederverwendung von Relikten der vormals industriellen Nutzung bspw. der noch zahlreich auf dem Gelände vorhandenen Metallboxen, um diese zu einem gestalterischen Element (Leuchtelement oder Pflanzkübel) im Stadtraum zu machen.

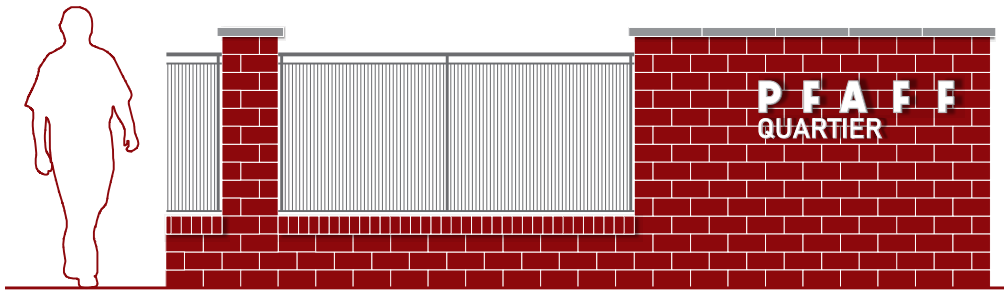
Eine einheitliche Einfriedung soll den gemeinsamen Charakter des Stadtquartiers zusätzlich hervorheben, die grünen Vorzonen zur Königstraße einfassen und der denkmalgeschützten Pforte ihre Bedeutung als zentrales fußläufiges Entrée zurückgeben. Eine Mauer aus rotem Klinker ergänzt mit einem Metallzaun in wertiger Ausführung überträgt die Geschichte des Areals als vormals eingezäunte abgeschlossene Fabrik als Idee der Zusammengehörigkeit auf das neue Stadtquartier.

Grundregeln

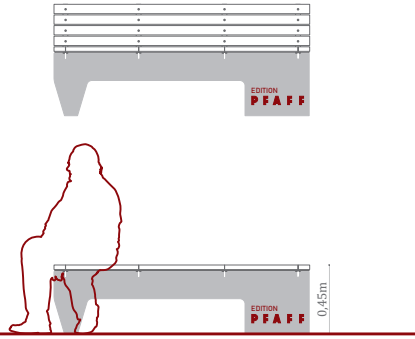
- Stadtmöbelserie mit Bezug zum Ort und der Geschichte - „Edition PFAFF"
- Recyceln von Industrieelementen
- einheitliche, hochwertige Einfriedung

PFAFF Markenzeichen als Referenz für Schrift und Designvorlage

einheitliche Hausnummern und Adressen im „PFAFF Quartier"



...aus eingezäunter Fabrikanlage wird ein gemeinsames Stadtquartier mit einheitlicher Einfriedung um das Gelände



Sitzbank „Edition PFAFF" (Holz, Beton, mit und ohne Rückenlehne)

! Verbindlichkeit

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

+

Gestaltsatzung
Städtebauliche Verträge

Vorschlag für ein einheitliches CI „Edition PFAFF“

