

Postgelände Leverkusen-Wiesdorf

Gestaltungshandbuch

für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I
„Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“



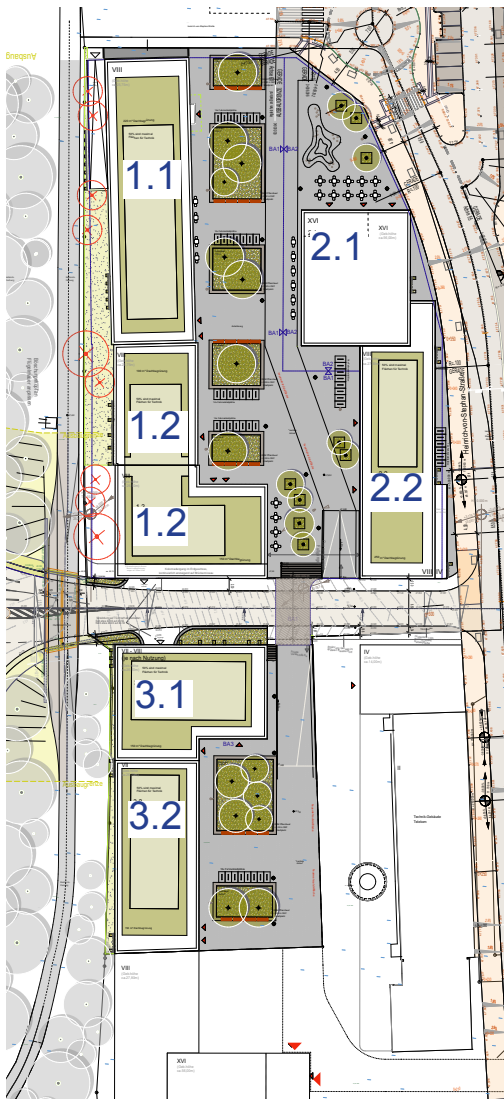
Stand: 06.07.2023

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Ausarbeitung von:

Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH
Alt-Fechenheim 103
60386 Frankfurt am Main

Vorwort	4
Städtebauliche Leitidee	5
Gestalterische Leitidee	7
Gliederung der Fassaden	8
Materialität der Fassaden	9
Erdgeschossausbildung	10
Hauseingänge / Andienung	11
Integration der Technik	13
Integration der Werbung	14
Gestaltung des Außenraums	15
Fassadenbegrünung	16
Gestaltungskriterien zur Brückengestaltung	18



Ziel und Anwendungsbereich des Gestaltungshandbuchs

Das Gestaltungshandbuch stellt die Einhaltung des hohen Qualitätsanspruchs an die Entwicklung des Quartiers „Postgelände“ sicher. Dieses liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf und befindet sich südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte, zwischen dem Europaring/B 8 im Westen und den Bahnflächen der Strecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten sowie der Manforter Straße im Süden. Das Gestaltungshandbuch hat ein gestalterisch in sich stimmiges Quartier zum Ziel, das sich aus einzelnen Baumaßnahmen über einen längeren Realisierungshorizont zusammensetzen wird. Es eröffnet gleichzeitig aber hinreichend Gestaltungsspielräume, um die geforderte Individualität und Lebendigkeit im Entwurf zu erreichen und um einer Gleichförmigkeit oder gar Monotonie entgegenzuwirken.

Das Gestaltungshandbuch steht im planerischen Kontext zu der groben Leitlinie der Rahmenplanung, die wiederum auf Bebauungsplanebene zur Schaffung von Baurecht konkretisiert und rechtsverbindlich festgelegt wird.

Für den nördlichen Abschnitt des Postgeländes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ die planungsrechtliche Grundlage bilden. Im zugehörigen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Anwendung des hier vorliegenden Gestaltungshandbuchs vertraglich verbindlich festgelegt werden.

Die planungsrechtliche Steuerung für den südlichen Abschnitt des Postgeländes wird nach jetzigem Kenntnisstand durch den in Aufstellung befindlichen Angebotsbebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter-Straße (Postgelände)“ erfolgen. Für diese Lagen wird ebenfalls eine Umsetzung der hier vorliegenden Gestaltungsmaßgaben im Hinblick auf ein in sich stimmiges Stadtbild des gesamten Quartiers mit qualitätvoller Architektur und Freiraumangeboten angestrebt. Hierfür wäre etwa eine Übertragung oder auch Fortschreibung des Gestaltungshandbuchs für diese Teilflächen vorstellbar. Wie eine verbindliche Anwendung abschließend hergestellt wird, wird noch festzulegen sein.

Das Gestaltungshandbuch ist handlungsleitend für den Bauherren beziehungsweise für dessen Entwurfsverfasser für den gesamten Entwurfsprozess bei der Hochbau- und Freiraumplanung (unter Einhaltung der Rahmensetzungen des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen). Es gilt für die Neuerrichtung, aber auch für Änderungen. Das Gestaltungshandbuch bezieht sich gleichermaßen auf das gesamte Hochbauprojekt, aber auch kleinere Maßnahmen wie die (nachträgliche) Errichtung einer einzelnen Werbeanlage.

Das Gestaltungshandbuch ist die Grundlage für die Beurteilung durch das Gestaltungsgremium zum Projekt Postgelände, das im Rahmen von Bauantragsverfahren oder auch zur Freigabe von Fachplanungen im Bereich der Freiraumplanung einberufen wird. Dem Gremium vorzulegende Unterlagen müssen sich auf das Handbuch explizit beziehen und zur Beurteilung die Informationen entsprechend der im Gestaltungshandbuch dargelegten Kriterien enthalten.

Vorhaben sind nur realisierbar, sofern und soweit das Gestaltungsgremium abschließend dem Vorhaben zustimmt und eine Baugenehmigung vorliegt. Die Einhaltung der Maßgaben des Gestaltungshandbuchs wird aber auch Prüfgegenstand im Rahmen des Bauantragsverfahrens (hinsichtlich der Einhaltung der vertraglichen Maßgaben) sein.

Städtebauliche Leitidee

Städtebauliche Leitidee

Die Entwicklung des Postgeländes in der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zur Stadtmitte ist eine große Chance, den bisher wenig strukturierten Stadtraum zu qualifizieren.

Die Rahmenplanung sieht eine Figur aus Neubauten vor, welche die öffentlichen Räume mit annähernd durchgängigen Traufhöhen unter Berücksichtigung einer angemessenen städtebaulichen Dichte klar begrenzt und die um zwei Hochpunkte signifikant ergänzt wird.

Die Randbebauung aus zwei langgestreckten, aufgelösten Blockstrukturen sowie die beiden Türme spannen einen halb-öffentlichen – urban durchgrünt und von den Verkehrsimmissionen der Umgebung abgeschirmten – Stadtraum auf, der die Identität des neuen Quartiers bestimmt und der zur fußläufigen Erschließung aller Häuser dient.

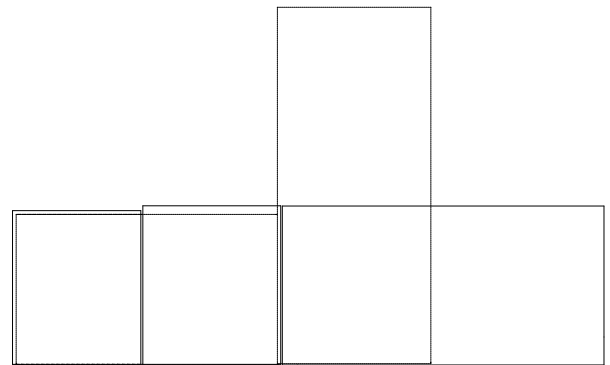
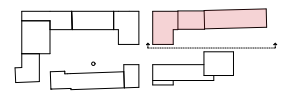
Aus der Randbebauung bilden sich zwei Hochpunkte heraus, welche zusammen mit dieser einen neuen, öffentlichen Raum aufspannen. Im Erdgeschoss befinden sich Gastronomie- oder Einzelhandelsflächen, die Obergeschosse sind Büronutzungen. Die Hochhausbaukörper stärken den Fußabdruck und die Orientierung des Quartiers entlang der Straße und in Richtung Bahnhof und relativieren gleichzeitig den ca. 63 Meter hohen Funkturm der Telekom. Die neue städtebauliche Figur gliedert sich in einen ersten westlichen Hochbauabschnitt und in einen zweiten östlichen Hochbauabschnitt (eventuell in sich nochmals zweigeteilt) entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße. Teilflächen südlich der Planstraße werden ebenfalls bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ überplant und unterliegen somit den Maßgaben des Gestaltungshandbuchs.

Ablesbare Einzelbaukörper tragen dazu bei, dass die blockartige Randbebauung eine Gliederung erfährt.

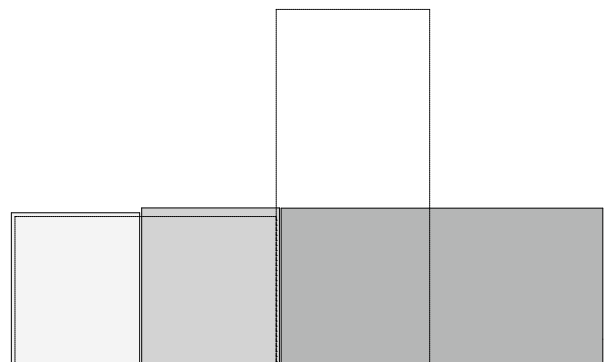
Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Die im Städtebau definierte Blockrandbebauung soll sich in ablesbaren Baukörpern der einzelnen Bauabschnitte abbilden: erkennbare Einzelhäuser sind ausdrücklich erwünscht und sollen durch ihre Fassadengestaltung ablesbar gestaltet werden:

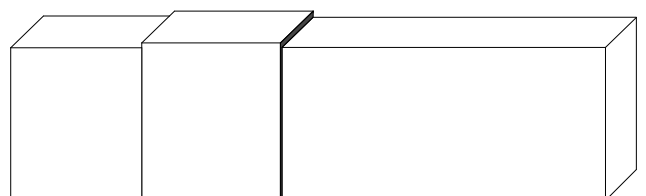
- durch einen **Materialwechsel** oder zumindest durch einen Wechsel in der Oberflächenstruktur von Baukörper zu Baukörper
- durch geringfügige Abweichungen in den **Fensterproportionen** oder **Gliederung** der Fassade.
- durch **leichte Versprünge** (gem. Festsetzungen) in der Bau-



Blockrand aus Einzelhäusern

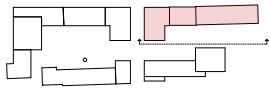


Häuser als erkennbar eigenständige Volumen

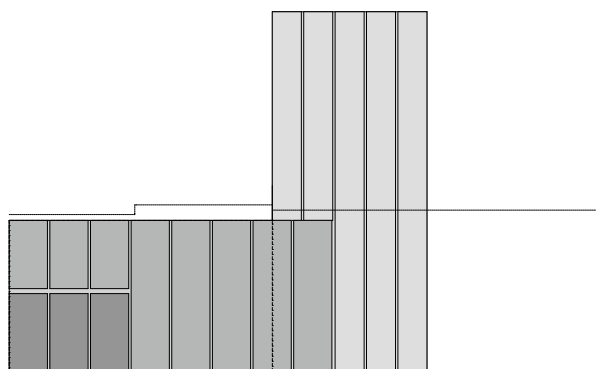
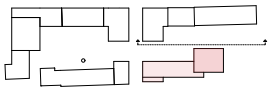
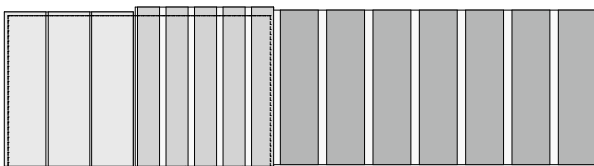
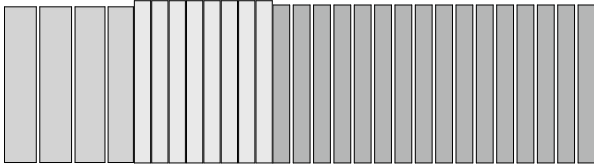


Einzelhäuser durch Versprünge in Höhe und Tiefe

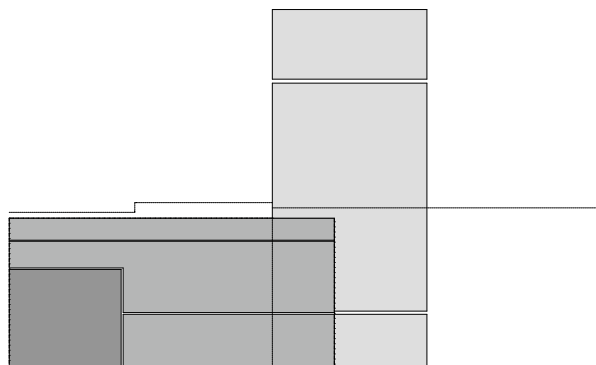
Städtebauliche Leitidee



Häuser unterschiedlicher Gliederung jedoch primär vertikal



Blockrandbebauung und Hochhaus jeweils vertikal gegliedert



Blockrandbebauung und Hochhaus jeweils über ihre volle Höhe ablesbar

flucht/im Grundriss nebeneinander stehender Gebäude.
– durch **leichte Versprünge** (ebefalls gem. Festsetzungen) an der **Traufkante**/Attikahöhe nebeneinanderstehender Gebäude.

In der Blockrandbebauung kann mit unterschiedlichen Gliederungen vorzugsweise in vertikaler Ausführung die gewünschte Unterschiedlichkeit der Häuser generiert werden.

Die beiden Hochhäuser sollen sich unmittelbar vom öffentlichen Raum bis nach oben erstrecken, d.h. sich auch im Sockel erkennbar als „**Turm**“ und über die volle Höhe entwickeln. Aufgesetzte Volumen auf durchgehenden horizontalen Sockeln sind nicht gewünscht.

Zur Betonung der vertikalen Hochhausvolumen sind bei diesen zurückspringende, aufgesetzte Staffel- Technikgeschosse nicht gewünscht, stattdessen kann dieses mit der Technikzentrale hinter einer durchgängigen Fassade um die Höhe der Technik gestreckt werden.

Gestalterische Leitidee

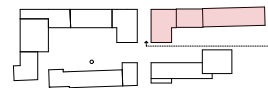
Gestalterische Leitidee

Leitbild ist ein urbanes Quartier mit Stadtbausteinen hochwertiger Architektur. Architektonisch soll das Quartier aus ablesbaren Einzelbaukörpern bestehen, deren architektonische Haltung einem gemeinsamen Ziel verpflichtet ist. Das sind klare ruhige Volumen ohne größere Vorsprünge oder Applikationen, tektonisch gestaltete und gegliederte Fassaden sowie eine zurückhaltende Farbgestaltung.

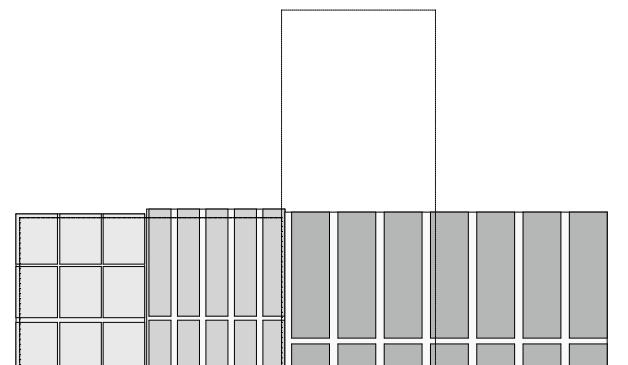
Die zu realisierenden Gebäude sollen jeweils einen architektonischen Ausdruck finden, der auf die Nachbarn reagiert. Bei einer ähnlichen architektonischen Haltung – z. B. tektonisch gegliederte Fassaden – aber dennoch unterschiedlichen Fassadenmaterialien wie Stein, Beton, Putz oder Metall in jeweils materialimmanenter Farbigkeit soll im Zusammenspiel ein stimmiges, aber auch lebendiges Stadtbild entstehen.

Diese architektonische Zielsetzung reagiert auf die Anforderungen des Denkmalschutzes nach einer zurückhaltenden Baukörperausbildung, Architektursprache und Farbigkeit als Hintergrund der östlich des Plangebiets gelegenen, denkmalgeschützten Wohnsiedlung.

Zur Relativierung der langen Fassadenabwicklungen der Gesamtfigur tragen ablesbare Baukörper bei, indem sie z. B. zueinander in der Fassadentiefe leicht verspringen, andere Materialien zeigen und in der Gliederung – unter Berücksichtigung ihrer Tektonik – leicht differenziert sind. Ferner wird die vorgesehene Fassadenbegrünung an den Außenfassaden zur weiteren Strukturierung und Belebung beitragen.



Exemplarisches Fassadenbild



Zusätzliche Gliederung in der Vertikalen

Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

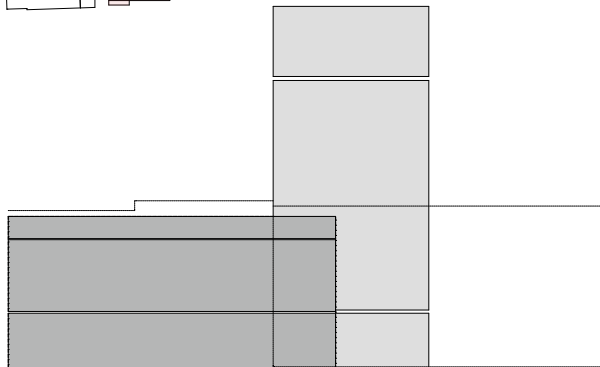
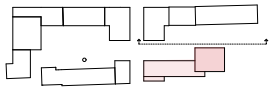
- Eine **ablesbare Gliederung und Struktur jeder Fassade** nach einem nachvollziehbaren gestalterischen Prinzip, das eine architektonische Haltung ausdrücken soll, sowie
- die Verwendung geeigneter – die Gliederung und Struktur unterstreichender – **Materialien** in einer jeweils angemessenen und nachvollziehbaren konstruktiven Fügung sind dringend erforderlich.

Denkbar und gewünscht sind:

- **massive, plastische Fassaden**, die entsprechend ihrer Tragstruktur gegliedert und mit einer Klinker-Vorsatzschale, Werk- oder Naturstein versehen und in die großflächige Metall- oder Holz-Glas-Fassadenelemente mit tiefer Laibung eingesetzt sind.
- Fassaden mit Beton-, Werkstein- oder Metallelementen, die in **gegliederter Ordnung und plastischer Anmutung** das Haus mit einer ausgewogenen Fassadenstruktur und ähnlich großen Fensterelementen überziehen.

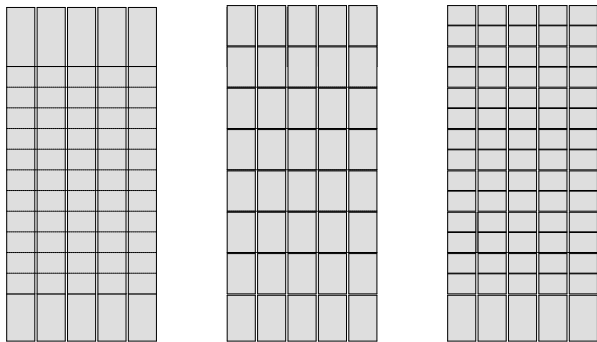
Die Fenster sind die Augen des Hauses und bedürfen besonderer gestalterischer Beachtung. Die Positionierung und Größe von Fenstern dürfen nicht nur der Funktionalität und dem Wärmeschutz folgen, sondern müssen in der Fassade und im Ensemble ein stimmiges Bild ergeben.

Gestalterische Leitidee – Gliederung der Fassaden

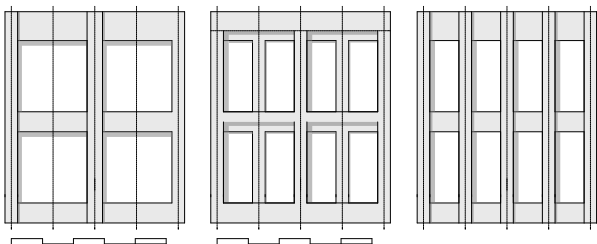


Gliederung nach Fassadenbereichen
Sockel – Regelgeschoss – Abschluss

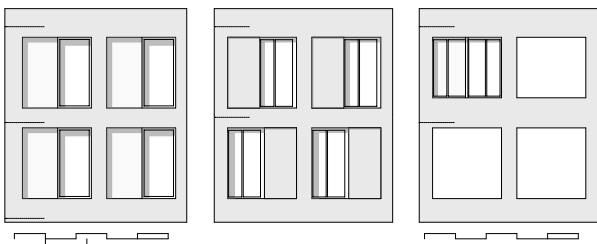
Tektonische Gliederung



zusätzliche Gliederung in der Vertikalen



Gliederung/Struktur



Gliederung/Fensterformate

Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Gewünscht sind:

- mehrschalige Fenster, außenliegende Jalousien, Rollos, Raffstores und sonstige Sonnenschutzkonstruktionen als integraler Bestandteil der Fassade

Die Materialität der Fensterelemente – Metall, Holz oder Kunststoff – ist freigestellt, von zentraler Bedeutung ist deren **Größe, Proportion und Gliederung** innerhalb der Fassadenkomposition.

Nicht gewünscht und nicht zulässig sind:

- reine Spiegelverglasungen als Sonnenschutz.
- beklebte oder mit Werbung bedruckte Glasflächen, sowohl im EG als auch an allen sonstigen Fassaden.
- die Vorgaben der Fassadenbegrünung sind zu berücksichtigen.

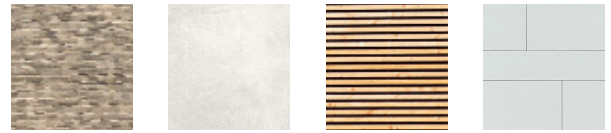
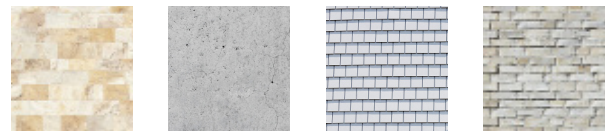
Materialität

Unterschiedliche, hochwertige und nachhaltige Materialien müssen wesentlich zur Strukturierung des Ensembles beitragen. Gewünscht ist die Vielfalt in der städtebaulichen Einheit.

Keramik, Faserzement oder sonstige mineralische Platten können ebenso zum Einsatz kommen. Nicht aber auf der gesamten Fassadenfläche, sondern lediglich als strukturierendes, gliederndes Element oder als Wandfüllung.

Außerdem sind eine **ruhige, zurückhaltende Farbigkeit** – also keine grellen Farben (weder bei Fassadenelementen noch bei Fensterprofilen) – und **natürliche Materialien**, die von ihrer Eigenfarbigkeit oder Struktur leben, erwünscht.

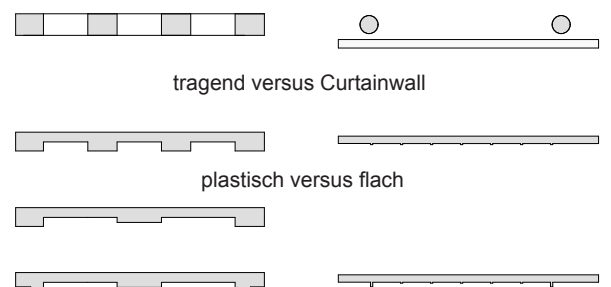
Das Quartier sollte vorzugsweise - aus gestalterischen und klimatischen Gründen - hell gestaltete Fassaden mit einem Hellbezugswert größer oder gleich 60 aufweisen, insbesondere wenn es um Putz- oder Metalloberflächen geht. Im Sinne der Vielfältigkeit im Quartier und der gewünschten Unterscheidung der Baukörper untereinander ist es aber beispielsweise durch die Verwendung von massiven Fassadenmaterialien, die auch eine Speicherfähigkeit haben, etwa Klinker, Beton oder Naturstein möglich und sogar gewünscht, auch eine dunklere Materialität (z.B. rot-orange, beige, grau, grau-braun, beige-braun, braun-rot) zu verwenden.

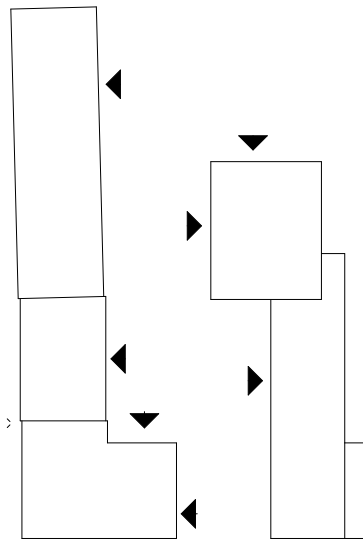


Nicht gewünscht und nicht zulässig sind:

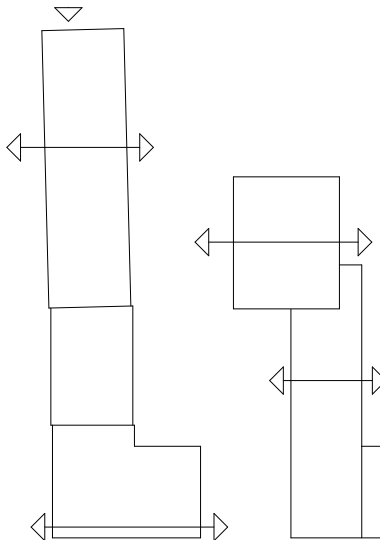
- glatte, unprofilierte Curtain-Walls aus Metall oder Glas.
- Wärmedämmverbundsysteme/WDVS-Fassaden mit Fensteröffnungen, geschlossenen Brüstungen etc., die nur einem Mindeststandard entsprechen. Ein WDVS ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings zulässig nur in Form strukturierter oder gegliederter Wandflächen, die über die reine Fensteröffnung hinaus Plastizität erzeugen.
- Einzellüftungsauslässe von Einzelräumen unmittelbar auf geschlossenen Fassadenflächen sind nicht zulässig. Sie müssen jeweils in das Fenster oder in die Fensterlaibung integriert werden.

Plastizität der Fassaden

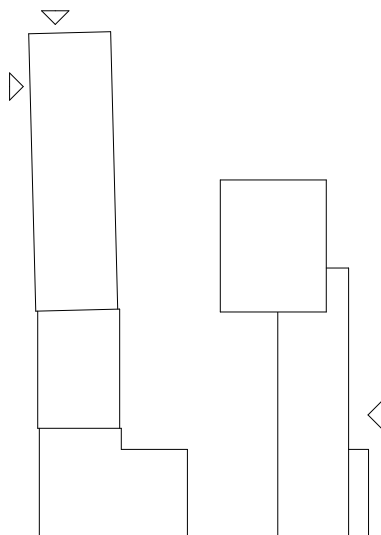




Eingänge



Querbezüge / Transparenz



Für die Adressbildung und die Qualität des öffentlichen Raumes ist die Lage der Eingänge von zentraler Bedeutung.

Bei der Gestaltung und Zonierung der Erdgeschosszone ist dem Wunsch nach **Transparenz und Blickbeziehungen** durch die Häuser hindurch Rechnung zu tragen: Foyerzonen, die Hotellobby, Gastronomiebereiche, Handelsflächen etc. sollen idealerweise so gestaltet werden, dass über die Gebäudetiefe ein **Lichteinfall** von beiden Seiten und eine gewisse Offenheit gegeben sind.

Insbesondere der visuelle Bezug zwischen der westlich des Quartiers verlaufenden Radwegachse und dem Innenbereich des Quartiers ist der Stadt ein besonderes Anliegen.

Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Gewünscht sind:

- **großflächige, transparente Verglasungselemente** an allen Stellen, an denen die Nutzung es zulässt.

Nicht zulässig sind:

- Rolltore/Rollgitter als Sicht oder Einbruchschutz.
- Andienungen sind mit Toren in der Qualität von Türen zu verschließen. Eine Ausnahme sind die Abschlüsse der Tiefgarage in der Planstraße, sowie der Tiefgarage des Hotels.
- Fensteröffnungen, die durch Beklebungen oder Verkleidungen geschlossen sind.

Gestalterische Leitidee – Hauseingänge

Der **Eingang** definiert die Adresse eines Gebäudes. Die Lage in der Fassade und die Gestaltung, Gliederung und Struktur verlangt eine hohe Aufmerksamkeit.

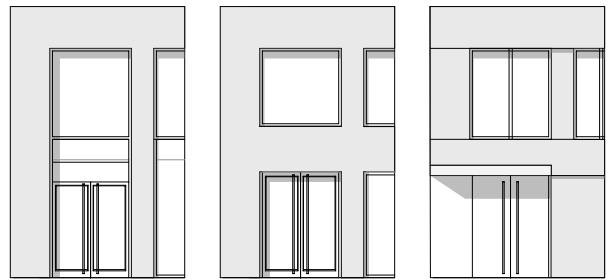
Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Gewünscht sind:

- eine großzügige und repräsentative Gestaltung.
- der Einsatz robuster und hochwertiger Materialien.
- die Integration von Briefkästen, Klingel- und Sprechanlagen gestaltet und flächenbündig in die Tür- und Fassadenfelder und
- eine hochwertige Gestaltung bei besonderen Eingangssituationen z.B. bei Windfanganlagen oder bei integrierten Vordächern sind gefordert.

Nicht zulässig sind:

- kleinteilige Vordächer, die nicht elementarer Bestandteil des Gebäudes oder seiner Fassade sind.
- dauerhafte Müllsammelanlagen im öffentlichen Innenbereich. Nördlich der Planstraße sind Müllbehälter am Abholtag auf den privaten Grundstücksfläche an der Heinrich-von-Stephan-Straße östlich der Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2 aufzustellen, südlich der Planstraße auf der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz“.
- Materialien mit minderwertiger Haltbarkeit und Anmutung wie z. B. Kunststoff-Profile, -Füllungen, -Griffe.

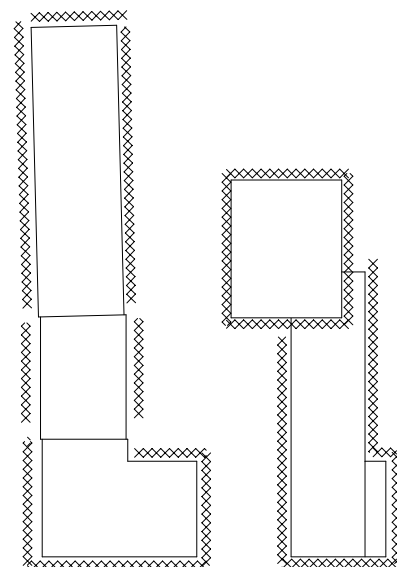


Eingänge

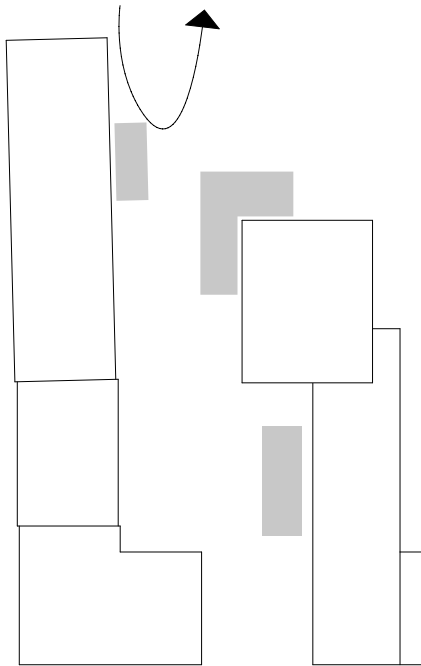


Der vierseitig freistehende Baukörper des 2. BA, bestehend aus Hochhaus und angrenzendem Sockelgebäude, verlangt wegen seiner Freistellung eine **auf allen vier Fassadenseiten gleich hochwertige, einheitliche Fassadengestaltung**. Die privaten Freiflächen entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße werden in gleicher Bauart wie die Gehwege hergestellt und binden die Neubaukörper an den öffentlichen Raum an.

Der besonderen Bedeutung des Blockinnenbereichs und der Heinrich-von-Stephan-Straße wird dadurch Rechnung getragen, dass dort zusätzlich und besonders gestaltete Eingangsbereiche angeordnet sind. Auch untergeordnete Öffnungen im EG zu Nutzungseinheiten müssen den Anforderungen der Gestaltleitlinien genügen.



Fassadenausrichtung, umlaufend hochwertige Gestaltung, keine Rückseiten



Außengastronomie / Vorfahrt

Vorfahrten

Es gibt **keine Stellplätze im inneren Bereich** der Gebäude. Lediglich für das Hotel besteht die Möglichkeit zur **zeitlich befristeten Vorfahrt**, ohne die Möglichkeit zur dauerhaften Parkierung des Fahrzeugs.

Daraus resultierende Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Nicht zulässig sind:

- großflächige Markierungen auf dem Boden für die Vorfahrt, Teppiche, Ausleger etc..
- jede Art von temporären Bedachungen, Zelten etc..

Außengastronomie

Die Freiflächen und Bestuhlungen vor den Gastroflächen bestimmen ganz wesentlich die Qualität des Quartiers.

Daraus resultierende Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Nicht zulässig sind:

- jede Art von Einfriedung, außer einer Abtrennung mit Pflanzen.
- veränderte oder zusätzliche Bodenbeläge, Podeste.
- jede Art von temporären Bedachungen, Zelten, Stellagen etc..
- Markisen, Sonnensegel oder ähnliche Konstruktionen als Sonnenschutz. Es können nur **freistehende Sonnenschirme** ohne Firmenwerbung zum Einsatz kommen. **Eingelassene Sonnenschirme dürfen innerhalb der Feuerwehrebewegungsflächen nicht umgesetzt werden.**
- Rollläden, Roll- oder Schiebegitter an Fenster- und Fassadenflächen der Gastronomie.

Gestalterische Leitidee – Integration der Technik

Technikkomponenten auf dem Dach können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, die zulässigen Aufstellbereiche sind über den Bebauungs-Plan definiert.

Daraus resultierende Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Gefordert sind:

- eine **kompakte Aufstellung** in der Gebäudemitte und mindestens 3m Randabstand von den Außenkanten des Gebäudes. Grenzen Gebäude unmittelbar aneinander, können auch die Technikkomponenten angebaut werden.
- zusätzlich und mit möglichst **einfacher Grundrissgeometrie** alle Technikkomponenten über ihre volle Höhe mit einer weitgehend blickdichten Membran/Fassade zu umhüllen.
- diese Umhüllung und die wesentlichen Technikkomponenten dürfen gemäß B-Plan 3,50m nicht überschreiten. Sie müssen von hoher gestalterischer und materieller Qualität sein.
- dass auch Außenluftan- oder absaugstutzen einen Mindestabstand zum Dachrand von mind. 3m aufweisen.
- dass außerhalb der Technikaufstellflächen alle Dachflächen **mindestens extensiv begrünt** sind.
- dass Fassaden-Befahranlagen im Ruhezustand von der Dachkante eingerückt geparkt werden.
- einheitliche Höhen der gebündelten Technikkomponenten je Gebäude. Die einheitliche Höhe ist durch die erforderliche Überdachung mittels Gründach gegeben.

Nicht zulässig sind:

- freistehende oder vereinzelt auftretende Technikkomponenten auf dem Dach.

Die vorgenannten Gestaltungshinweise gelten nicht für die beiden Punkt-Hochhäuser im Quartier:

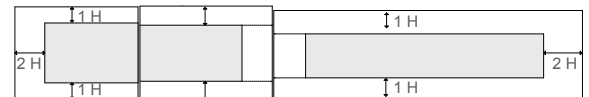
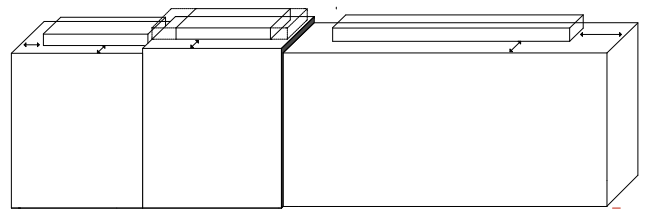
Zur Betonung der vertikalen Hochhausvolumen sind bei diesen zurückspringende Technikgeschosse nicht gewünscht. Sofern Technik auf der obersten Ebene erforderlich ist, ist diese unter Fortführung der sonstigen Hochhausfassade und mit gleicher Fassadenqualität turmbündig einzuhausen.

Die Höhe dieser Technikzentrale addiert sich als Nicht-Vollgeschoss auf die zulässige Maximalhöhe des Turms auf.

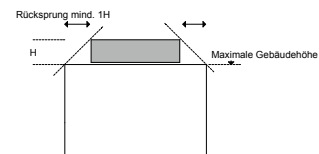
Photovoltaik auf dem Dach

Die vorgenannten Überlegungen zu Technik auf dem Dach entbindet nicht von der Notwendigkeit der Anordnung von Photovoltaik auf den Dachflächen sowie der Begrünung aller Dachflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind dabei ohne Rücksprünge von der Gebäudeaußenwand zulässig, wenn sie hinter einer entsprechend hohen Attika angeordnet sind.

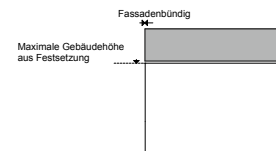
Die festgesetzten Werte für die Dachbegrünungen sind zu erfüllen. Im Fall der Anordnung von Technikkomponenten auf der eigentlichen Dachfläche ist die erforderliche Mindestbegrünung auf sämtlichen Randstreifen und zusätzlich dann auf dem Dach der Technikkomponenten anzuordnen.



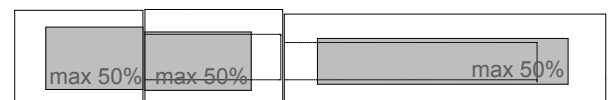
Technikeinhausung mit Mindestabständen für alle Technikkomponenten



Abhängigkeit von Randabstand zur Höhe der Technikzentrale



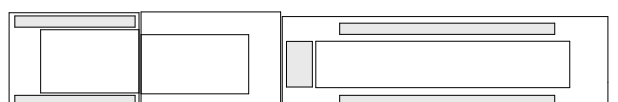
Technikzentrale des Hochhauses fassadenbündig bei durchgängig hochwertiger Fassade



Anteil der Technik (jenseits der PV-Aufst.) auf dem Dach

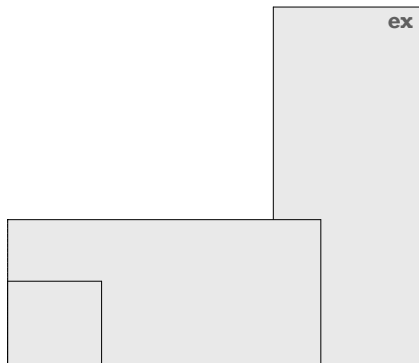
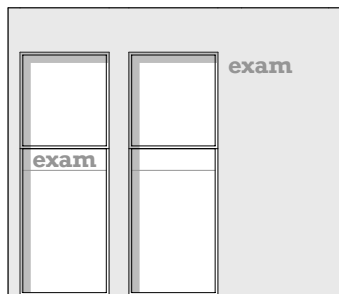
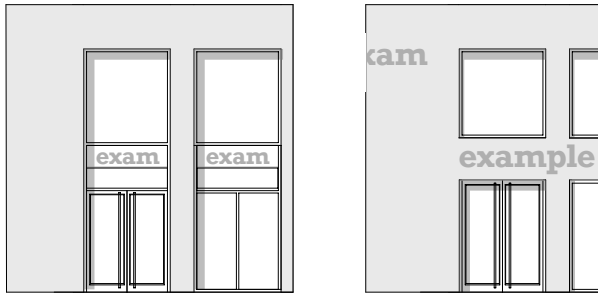


Dachbegrünung

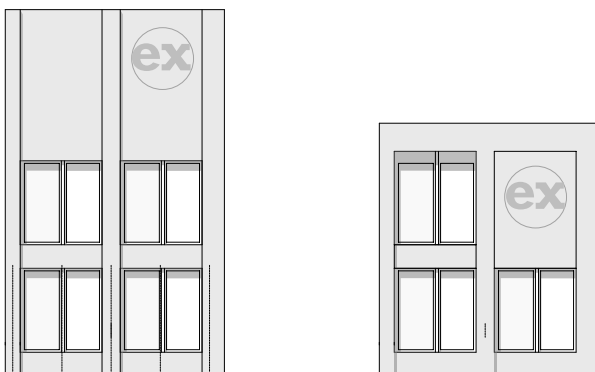


Aufstellflächen Photovoltaik

Werbung in der Erdgeschosszone



Werbung am Hochhauskopf



Werbung am Hochhauskopf

Jede Art von Werbung an den Fassaden muss sich in ein Gesamtkonzept einpassen und sich der Fassadenstruktur sowie dem Farb- und Materialkonzept anpassen. Mit Ausnahme des Hochhauses ist Werbung nur in der Sockelzone zulässig. Die Sockelzone ist der Teil des Hauses mit klassischen Sockelnutzungen (Foyer, Gastronomie, Ladenlokale, etc.). Diese Zone hat idealerweise zweigeschossige Fensterelemente und bietet in diesem Fall auch die Möglichkeit von Werbung bis zur Oberkante der zweigeschossigen Fensterelemente. Bei eingeschossigen Fensterelementen ist auch die Werbung auf diese Höhe begrenzt.

Daraus resultierende Maßnahmen und Gestaltungsvorgaben

Gefordert sind:

- Die Integration – als Bestandteil des Fensterrahmens – von Schriftzügen und Werbeflächen für die Gastronomie, den Einzelhandel oder sonstige Nutzungen im EG oder 1. OG.
- Fensterelement oberhalb der Verglasungen (ab + 2,30m Höhe) als Bestandteil des Fensterrahmens: Sofern die Nutzungen und die Fensterelemente im EG hohe zweigeschossige Elemente darstellen, kann der Schriftzug auch im oberen Teil des zweigeschossigen Elementes ausgebildet werden.
- Werbeanlagen sollten aus Einzellettern bestehen. Firmenlogos sollten integriert werden, wenn ihre Höhe den Einzellettern entspricht.
- Im Bereich der Hauseingänge ist in Form von gleichförmig ausgebildeten freistehenden Stelen aus hochwertigem Glas oder Metall mit Bedruckungen, Schriftzügen oder Logos pro Haupteingang des Hauses eine Stele (ca. 60x15x220 cm) zulässig. Alternativ zu der freistehenden Stele kann ein ähnlich großes Werbefeld mit Aufschriften der Nutzer neben der Eingangstür in die Fassade integriert werden.
- Über die Werbeflächen hinaus ist gegebenenfalls im Quartier ein Orientierungs- oder Leitsystem erforderlich. Dieses bedarf einer integrativen Gestaltung und ist über das gesamte Entwicklungsgebiet zu gestalten.

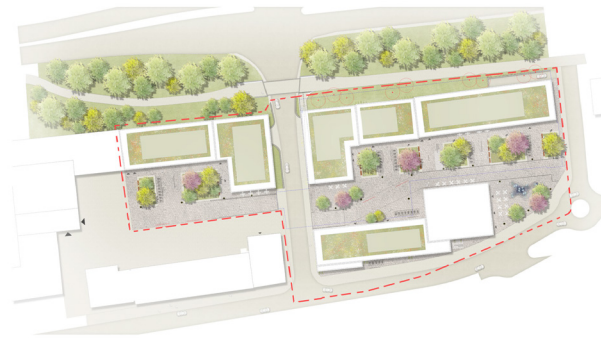
Nicht zulässig sind:

- Schriftzüge/Werbeflächen auf den Fassaden oberhalb der Fensterflächen der o.g. Sockelzone sind nicht zulässig, ebenso ausgeschlossen sind Auslegerwerbeträger, die aus der Fassade herauskragen.
- Werbeflächen an den Fassaden der Obergeschosse, am Dachrand, auf den Dächern oder an der Technischeinhausung.
- Eine Ausnahme bilden die beiden Hochpunkte des Areals. Hier kann in den letzten beiden Geschossen als integraler Bestandteil der Architektur und Fassadengliederung z.B. ein großes Firmenlogo des Hauptnutzers auf maximal zwei Seiten gestalterisch in die Fassade integriert werden.

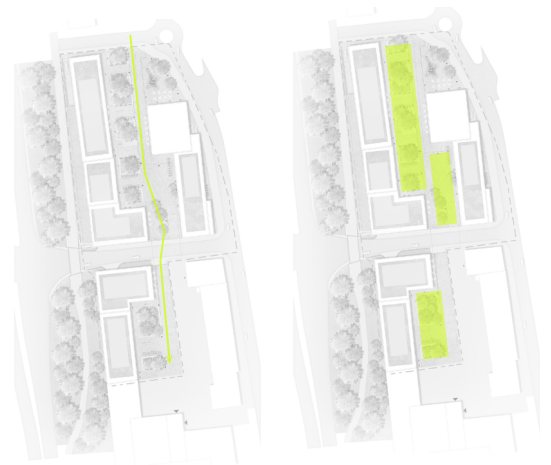
Eine Ausnahme bildet ferner das Hotel, das ebenso im obersten Geschoss auf maximal zwei Seiten ein Logo tragen kann.

Ausrichtung / Orientierung im Quartier

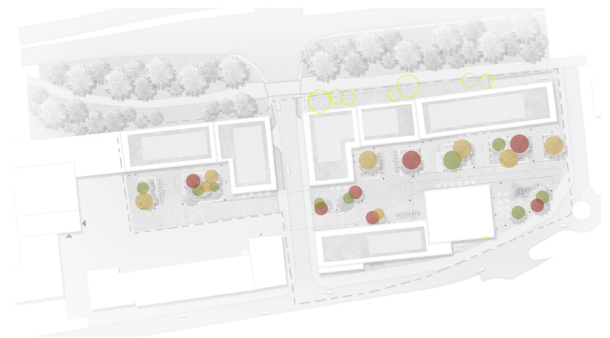
Die Gestaltung der Freianlagen orientiert sich an der Formgebung der umliegenden Neubauten. Die daraus resultierende Form des öffentlichen Stadtplatzes, bestärkt die achsiale Ausrichtung von Norden nach Süden herunter. Zudem ergibt sich die Organisation der Pflanzfläche aus den Grundrissen der Gebäude und dem Schaffen einer frei nutzbaren Achse durch die Mitte des Plangebiets.



Die städtebauliche Figur beschreibt eine „zentrale Achse“, welche im gesamten Blockinnenbereich als zonierte Freifläche ausgebildet wird. So gibt es eine „grüne“ Achse, bestehend aus **blockweise, linear angelegter Freiflächenbegrünung** sowie eine „Laufachse“, die primär für Fußgänger vorgesehen ist. In Verlängerung des Vorplatzes vor dem Bahnhof handelt es sich um einen **linearen, halböffentlichen Erschließungsraum**, der sich bis in den Süden des Quartiers erstreckt. Zu diesem hin öffnen sich die Erdgeschosszonen und von hier aus werden die Neubauten erschlossen.



Für die Identität des Quartiers und die Adresse aller Neubauten ist eine hochwertige Freianlagengestaltung dieses Bereichs unumgänglich.



Voraussetzung für eine solche Gestaltung des Innenbereichs ist eine intensive Bepflanzung aus Stauden, ornamentalen Gräsern und großkronigen Bäumen (gem. Bebauungsplan mind. 8 Bäume im Norden und mind. 7 Bäume im Süden; Stammumfang 20-25 cm). Die Außenanlagen werden grundsätzlich standortgerecht und bedarfsabgestimmt mit Stauden-Gräser-Mischungen und Zukunftsbäumen in Hochbeeten bepflanzt, welche klimatisch anpassungsfähig sind und nur einem geringen Pflegeaufwand bedürfen. Eine ausreichende Wasserversorgung ist sicher zu stellen.

Die geplanten Pflanzbeete sollen von Frühjahr bis Herbst mit Blütenaspekten und im Winter mit seinem strukturellen Erscheinungsbild eine ganzjährig attraktive Wirkung sicherstellen. Außerdem werden die Hochbeete in einer Betoneinfassung auf 50 cm Höhe oberhalb des Stadtplatzes angelegt und mit partiellen Sitzauflagen ausgestattet.





An den Außenfassaden der Neubauten entsteht eine **Unterteilung durch Fassadenbegrünung**:

Die Entrees der Gebäude werden durch Kübelpflanzungen entlang der Fassade angemessen in Szene gesetzt (einheitlicher Gestaltung) und als Rankpflanzung mit Kletterhilfen den Fassaden vorgelagert. Die Pflanzungen werden deren Standorten angepasst und mit der sonstigen Bepflanzung der Außenanlagen abgestimmt. Die Fassadenbegrünung hat sowohl klimatische Auswirkungen auf die Umwelt, als auch auf das Gebäude und wirkt sich zusätzlich positiv auf das Erscheinungsbild des Gesamtareals aus (die linksstehende Zeichnung stellt eine Prinzipskizze dar und bildet mögliche Standorte für die Fassadenbegrünung ab; die Zulässigkeit der Fassadenbegrünung richtet sich nach den textlichen Festsetzungen).

Die Dachflächen werden extensiv mit mind. 10 cm Substratstärke bepflanzt. Die Pflanzungen sind so gewählt, dass sie nur wenig Pflege bedürfen und den Standortbedingungen entsprechen. Die Gründächer weisen, wie die Fassadenbegrünung, klimatische und ökologische Vorteile auf. Außerdem sind diese Pflanzungen ebenfalls konzeptionell auf die übrige Begrünung des Geländes angepasst.

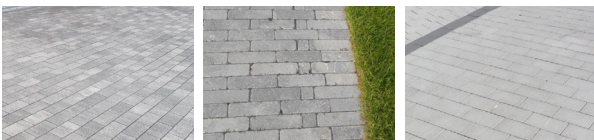
Im Bereich städtebaulich relevanter und prägnanter Platzsituationen sowie entlang bedeutender Blick- und Verkehrsachsen reagieren die an sich **sehr ruhigen, klar gegliederten Baukörper** auf die sie umgebenden Anforderungen:

Dort, wo ein baulicher Abschluss städtebaulich erforderlich ist, aber eine fußläufige Wegebeziehung eröffnet werden soll, sind attraktive Durchgänge wie etwa der **Kolonnadengang** nördlich der Planstraße zur Anbindung des Quartiers an die westlich gelegene, übergeordnete Wegeachse zu schaffen. Gleichzeitig werden Plätze und Freibereiche so ausgebildet, dass den jeweiligen Entrées der Gebäude eine angemessene und attraktive Vorzone zugeteilt wird. Eine ausreichende Beleuchtung mit gestalterisch ansprechenden Mast- und Pollerleuchten ist zu integrieren.

Ziel ist eine qualitätsvolle und nachhaltige Gestaltung des Innenbereichs, welcher zugleich einen urbanen, multifunktionalen Charakter erhalten soll, indem er unter anderem attraktive, begrünte Aufenthaltsflächen, Außengastronomie und Sitzmöglichkeiten bietet.

Durch die Wahl verschiedener, hellfarbiger Pflasterformate und deren Ausrichtung, können Laufrichtungen und Platzsituationen hervorgehoben werden. Die befestigten Flächen sind nur für Andienungs-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar, sodass ruhige Aufenthaltsflächen mit sämtlichen Einbauten wie Bänke, Fahrradbügel und Pollerleuchten entstehen können. Die eingeschränkte Befahrbarkeit durch Fahrzeuge ist durch Einbauten wie Poller sicherzustellen.

Die Hochbeete sind in einer Betoneinfassung auf 50 cm Höhe oberhalb des Stadtplatzes angelegt und mit partiellen Sitzauflagen ausgestattet. In Abständen sind hier Auflagen aus Holz vorgesehen, welche teilweise mit Lehnen ausgestattet werden. Die Holzdecks sind in der Regel südlich ausgerichtet, um eine maximale Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.



Im Nordteil des Geländes wird eine Vorplatzsituation geschaffen, welche durch eine Wasserfläche inszeniert wird. Die amorphe Form der Mulde ist in verschiedenen Abständen mit Quell- und Nebeldüsen ausgestattet. Der Aufbau des Feldes ist so gewählt, dass sich das auftretende Wasser an einem Tiefpunkt sammelt und hier eine Wasserfläche bildet. Im Sommer kann die Wasserfläche eine kühlende Wirkung auf das Areal bewirken.

Die Abfallbehälter werden besonders in Eingangs- sowie Aufenthaltsbereichen aufgestellt. Erforderliche Lüftungs- oder Oberlichtöffnungen der Tiefgaragen, aber insbesondere auch notwendige Treppenanbindungen müssen in die Gebäudevolumen der Baufelder integriert werden.

Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum müssen mit Augenmaß vorgesehen werden, die Freiflächen nicht dominieren und die Zugänglichkeit und Erdgeschossnutzungen nicht beeinträchtigen. Sie sind außerhalb der als Hochbeete angelegten Anpflanzflächen auf den gepflasterten, befestigten Flächen des öffentlichen Raums in blockweiser Aufstellung vorgesehen. Um den Freiraum nicht zu überfrachten, wird oberirdisch nur ein begrenzter Teil der insgesamt geforderten Fahrradstellplätze untergebracht (100 Fahrradstellplätze), der große Rest wird in der Tiefgarage angeordnet.

Das gesamte Gelände soll in Anlehnung an der BauO NRW 2018 und DIN 1840-2 barrierefrei ausgebildet werden. Gefälle und Absenkungen werden formgemäß entwickelt und werden die Zuwegungen auf den Stadtplatz ermöglichen. Zusätzlich können taktile Elemente auf den befestigten Wegeflächen (z.B. Haupteingänge), sowie an öffentlicher Ausstattung (z.B. Treppen- und Rampenanlagen) vorgesehen werden.

Die Entwässerung der befestigten Flächen wird mit einem Oberflächengefälle gemäß DIN 18318 und DIN 1986-100 hergestellt und erfolgt durch Ableitung an punktuellen Abläufen, die an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden. Zur Bewältigung von Starkregenereignissen werden durch eine entsprechende Gestaltung des Oberflächengefälles des Stadtplatzes temporäre Rückhaltemöglichkeiten geschaffen.

Die Materialität und das Farbkonzept der Freiflächen sollen das Gestaltungsprinzip der Hochbauten fortsetzen und zu einem Ensemble vereinen.



Ziel ist eine insgesamt durchgängig einheitliche Gestaltung der künftigen Fuß- und Radwegebrücke über die Planstraße samt Anschlüssen mit einer ruhigen, durchlässigen Gesamtoptik. Die Brücke fügt sich mit ihrer qualitätvollen Gestaltung in das Stadtbild des künftigen Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers ein.

Im Einzelnen:

- Durchgängige Gestaltung über das gesamte Brückenbauwerk und Anschlüsse hinweg, dabei möglichst reduzierte Anzahl verschiedener nachhaltiger und wirtschaftlicher Materialien und in der Farbgebung
- Gestalterisch einheitlicher Hauptträger mit insgesamt möglichst geringer Konstruktionshöhe, der die EVL-Leitungen integriert
- Geeignete gestalterische Ausformulierung des Nebeneinanders bzw. Aufeinandertreffens des Brückenbauwerks und des bebauten Quartiers bezogen auf
 - das Geländer zwischen der Brücke und dem Gebäude mit Kolonnadengang
 - auf die Winkelstützwand bzw. den Unterbau der Brücke mit dem anschließenden Gebäudesockel

Fazit

Die vorgenannten Gestaltungsleitlinien und die Einbeziehung eines Gestaltungsgremiums werden dazu beitragen, dass die gewünschten Gestaltqualitäten eingehalten und gesichert werden. Nur ein Vorschlag, der die Zustimmung des Gestaltungsgremiums findet und im Einklang mit der Rahmenplanung und insbesondere dem daraus abgeleiteten Gestaltungshandbuch steht, kann realisiert werden.