

# **Kaisergärten Babenhausen**

Nachhaltiges Modellquartier

Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch für  
Bauherren, Architekten und Investoren









# INHALTSVERZEICHNIS

## 4 1. EINFÜHRUNG

- 7 Vorwort
- 7 Zielsetzung und Anwendung Gestaltungshandbuch

## 8 2. RAHMENBEDINGUNGEN

- 11 Entwicklungsgeschichte Kasernenareal
- 11 Denkmalschutz
- 11 Übergeordnete Entwicklungsziele
- 11 Entwicklungsbeirat
- 12 Partizipation und Beteiligungsformate
- 12 Stadtquartierszertifizierung nach DGNB
- 12 Vermarktung

## 14 3. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

- 17 Rahmenplan
- 17 Öffentlicher Raum
- 18 Die Quartiere
- 18 Städtebaulicher Entwurf
- 20 Bebauungsstrukturen
- 22 Sicherung der gestalterischen Qualität durch geeignete Verfahren
- 22 Standorte mit besonderer stadträumlicher Bedeutung
- 22 Bebauungsplan

## 24 4. GESTALTUNGSLEITLINIEN ÖFFENTLICHER RAUM

- 26 Öffentliche Freiflächen
- 31 Straßen und Wege

## 32 5. ALLGEMEIN GELTENDE GESTALTUNGSLEITLINIEN

- 34 Private Baufelder - Architektur
- 40 Private Baufelder - Grundstücksfreiflächen

## 46 6. TEILRAUMBEZOGENE GESTALTUNGSLEITLINIEN

- 48 Kreativquartier
- 51 Nahversorgungsstandort
- 52 Schulcampus und Quartiersmitte
- 54 Wohnen am Grünkern
- 56 Bestandserhalt und -sanierung ehem. Housing Area
- 57 Kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Baumachse
- 59 Kleinteilige Wohnbebauung südlich der Baumachse
- 60 Quartierseingang Kaisergärten
- 61 Wohnen am Freibad
- 62 Gewerbequartier

## 64 7. QUELLENVERZEICHNIS

## 64 8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

## 70 IMPRESSUM





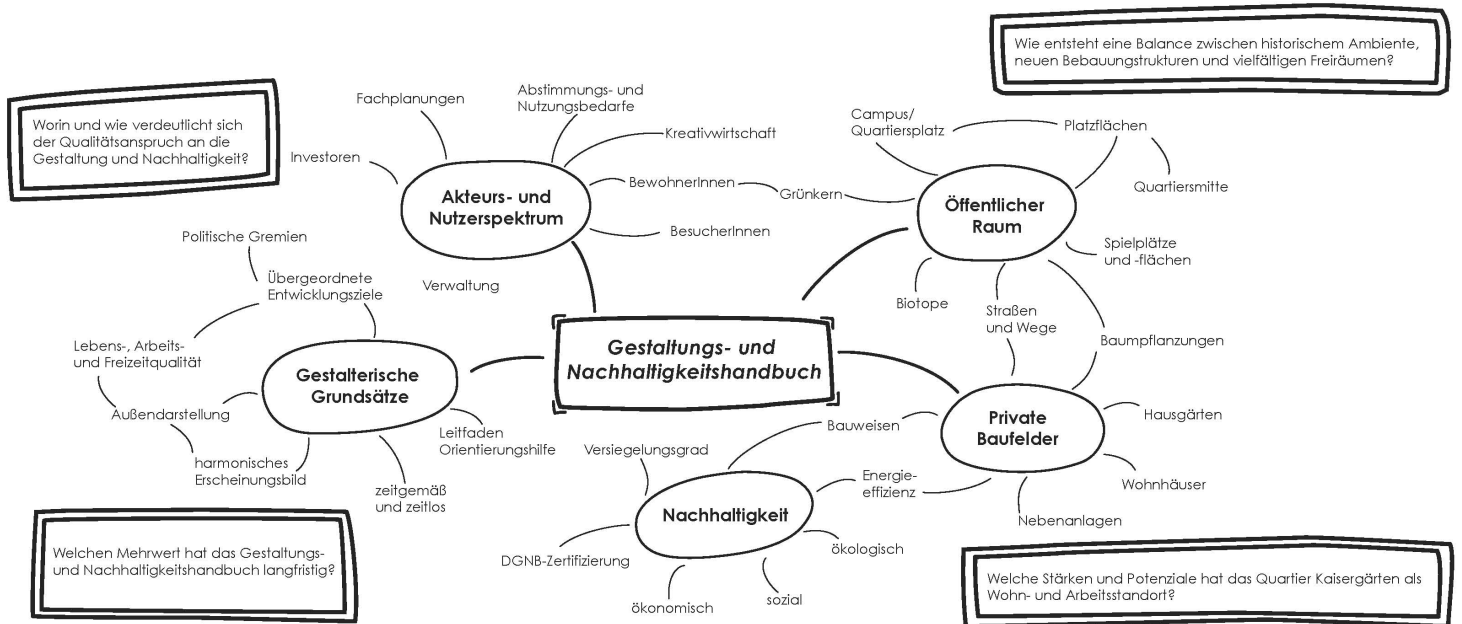


# 1. EINFÜHRUNG

VORWORT

ZIELSETZUNG UND ANWENDUNG GESTALTUNGSHANDBUCH





Ideenskizze Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch

# 1. EINFÜHRUNG

## Vorwort

Das Projekt der Konversion des Kasernenareals ist für die kommenden zwanzig Jahre das bedeutendste Entwicklungsprojekt der Stadt Babenhausen. Das ehemalige Kasernenareal soll nach der Aufgabe des Standortes durch die US-Armee neu geordnet und einer qualitativ hochwertigen zivilen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der ehemaligen Funktion ist das Gebiet derzeit stadträumlich isoliert, wobei es flächenmäßig die Situation am südöstlichen Stadtrand dominiert. Auf dem etwa 60 ha großen Konversionsareal soll als zivile Nachnutzung das Quartier „Kaisergärten“ entstehen, in dem neue Formen des ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Wirtschaftens, Arbeitens und Wohnens realisiert werden. Die Stadt Babenhausen möchte sich damit aktiv den ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Gegenwart stellen und einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen leisten. Gleichzeitig soll ein regionales Alleinstellungsmerkmal ausgebildet werden, um so neue Zielgruppen sowohl für eine gewerbliche Ansiedlung als auch für eine Wohnstandortwahl anzusprechen.

Ein besonderer Impuls für die Arealsentwicklung ging aus dem European-Wettbewerb von 2008 hervor. Der preisgekrönte Entwurf ‚grünern‘ der Arbeitsgemeinschaft metris architekten stadtplaner / Labor für urbane Orte und Prozesse und die später daraus resultierende Rahmenplanung bildeten den Anstoß und die planerische Grundlage für weitere städtebauliche Entwicklungsschritte auf der Konversionsfläche.

Aufgrund der Tragweite des Projekts für die gesamtstädtische Entwicklung ist die Qualitätssicherung des Projekts und Prozesses von maßgebender Bedeutung. Die Qualitätssicherung findet auf verschiedenen planerischen und räumlichen Maßstabsebenen statt. Mit der Entwicklung des vorliegenden Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuches liegt ein Instrument der Qualitätssicherung vor, mithilfe dessen grundlegende Standards bezüglich Städtebau, Architektursprache und Freiraum im Quartier „Kaisergärten“ gesichert werden sollen.

## Zielsetzung und Anwendung Gestaltungshandbuch

### **Identifikation und Außenwirksamkeit**

Die Nachhaltigkeit des Quartiers, der gemeinschaftliche Gedanke und neue Formen des Arbeitens und Lebens im Stadtquartier sind prägend für eine gemeinsame Identität. Gleichzeitig ist es das Ziel, die Qualitäten des Quartiers

transparent wiederzugeben und den Charakter nach außen zu tragen. Dies schafft Akzeptanz und Austausch innerhalb der Stadtgesellschaft.

### **Qualitätsmaßstäbe**

Es werden Maßstäbe benötigt, die die Qualitätssicherung definieren. Mithilfe des Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuches werden diese auf verschiedenen thematischen (Freiraum, Energie, Mobilität, Architektur etc.) wie räumlichen (Quartier, Nachbarschaft, Grundstück) Ebenen gesetzt. Ausgehend von einer hochwertigen Gestaltung ist eine langfristig angelegte Qualitätssicherung im Quartier möglich. Außerhalb des Quartiers hat es das Potenzial beispielhaft als Maßstab für andere Entwicklungsprojekte in Babenhausen und darüber hinaus zu gelten.

In seiner Anwendung ist das Handbuch ein Leitfaden für Investoren, Bauherren, Architekten und Fachplaner. Es erläutert die Ideen und Prinzipien der städtebaulichen Rahmenplanung und strebt nach einer konsequenten und ganzheitlichen Umsetzung des neuen Stadtteils „Kaisergärten“. Das ehemalige Kasernenareal soll eine harmonische gestalterische Einheit bilden, seinen unverwechselbaren Charakter behalten und die Geschichte des Ortes sichtbar machen. Das Gestaltungshandbuch dient als eine Orientierungshilfe, um eine langfristige Standortqualität zu sichern. Einerseits bietet es Freiheiten in der Bau- und Gestaltungstätigkeit, zeigt aber als eine Art Anleitung auf welche Art und Weise eine hochwertige Gestaltung funktionieren kann. Die Anregungen und Empfehlungen werden anschaulich in Form von Referenzen, Piktogrammen, Lageplänen und Schnitten formuliert.

Für die Bebauung des Planungsgebietes „Kaisergärten“ sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kaisergärten“ und die Gestaltungssatzung verbindlich. Die gestalterisch relevanten Punkte aus dem Bebauungsplan sind in dieses Gestaltungshandbuch mit aufgenommen. Somit ergänzt dieses Gestaltungshandbuch die rechtsverbindlich geltenden Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplans. In der Planung sind darüber hinaus weitere baurechtliche Richtlinien, etwa Anforderungen an die Barrierefreiheit oder an den Denkmalschutz bzw. weitere Satzungen der Stadt Babenhausen oder aus der Landesbauordnung selbstverständlich gültig und zu beachten. Sie werden im Gestaltungshandbuch nicht gesondert erwähnt.





## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

ENTWICKLUNGSGESCHICHTE KASERNENAREAL

DENKMALSCHUTZ

ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE

ENTWICKLUNGSBEIRAT

PARTIZIPATION UND BETEILIGUNGSFORMATE

VERFAHRENERLÄUTERUNG

STADTQUARTIERSZERTIFIZIERUNG NACH DGNB

VERMARKTUNG



Denkmalgeschützte Bestandsgebäude



Wohngebäude



Turm



Außenansicht Bestandsgebäude

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### Entwicklungsgeschichte Kasernenareal

Bereits seit dem Ende des 19. Jahrhunderts war Babenhausen ein bedeutender militärischer Garnisonsstandort. Die Kasernenanlage wurde von 1900 bis 1901 südlich der Bahnlinie nach Aschaffenburg außerhalb der Stadt erbaut und diente bis zum Ende des ersten Weltkrieges als Unterkunft für Artillerie- und Kavallerieeinheiten sowie als Reservelazarett. Mit dem Ende des ersten Weltkrieges wurde die Garnison in Babenhausen aufgelöst. Nach der französischen Besetzung folgten unterschiedlichste Institutionen auf dem Gelände der Kaserne. Mit dem Einzug eines Artillerie-Regiments wurde Babenhausen 1936 erneut Garnisonsstadt. Im zweiten Weltkrieg wurde das Gelände zu einem Flugfeldplatz der Luftwaffe erweitert. Nach Ende des zweiten Weltkrieges wurde die Kaserne als Kriegsgefangenen- und UN-Durchgangslager genutzt. 1951 übernahm die amerikanische Armee die Kaserne und baute sie weiter aus. Schließlich erfolgte 2007 die offizielle Rückgabe an die Bundesrepublik Deutschland.

Die Lage in der Metropolregion Rhein/Main und am Stadtrand Babenhausens lässt sich heute zu einer besonderen Qualität entwickeln. Mit einer Neuordnung des Kasernengeländes besteht die Möglichkeit, die angrenzenden Frei- und Erholungsflächen über Grünverbindungen miteinander zu vernetzen. Eine weitere besondere Stärke liegt in der Struktur der historischen Kasernengebäude, die hohe gestalterische Qualitäten aufweisen und sich positiv auf die Adressbildung des Standortes auswirken.

### Denkmalschutz

Von besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung ist das durch die US-Streitkräfte als Verwaltungsbereich genutzte Areal aus den Jahren 1900/1901. Das Gebiet gehört zu den wenigen vollständig erhaltenen Kasernen aus dieser Zeit in Hessen. Die historischen Kasernengebäude sowie Zaun und Tore zur Aschaffenburg Straße stehen als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz.

Der historische Bereich stellt durch seine gestalterische Attraktivität und seine Lage als Entree des Kasernenareals ein großes Potenzial dar. Er weist einige architektonische Orientierungspunkte auf, etwa den historischen Wasserturm. Eine Umnutzung der Gebäude und eine damit verbundene innere Veränderung ist möglich, soweit die zuständige Denkmalschutzbehörde hierfür Genehmigungen erteilt. Die Umgebung dieser Einzeldenkmale ist ebenfalls zu berücksichtigen, auch hier sind Veränderungen durch die Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.

### Übergeordnete Entwicklungsziele

Mit der Entwicklung des Quartiers „Kaisergärten“ erfolgt eine großflächige, langfristige und bedeutende Maßnahme in der Geschichte der Stadtentwicklung Babenhausens. Daher ist es von Anfang an von Bedeutung übergeordnete Ziele, auch zu verschiedenen Themenbereichen (Städtebau, Freiraum, Ökologie, Mobilität, Vernetzung etc.), zu definieren. Zusammengefasst bilden sie eine Einheit, welche die Entwicklungsrichtung vorgeben. Gleichzeitig leitet sich aus den Entwicklungszielen das Profil und der einzigartige Charakter des Quartiers „Kaisergärten“ ab und stärkt den Standort somit auch in seiner Außenwirkung.

### Entwicklungsbeirat

Der Entwicklungsbeirat unterstützt beratend als unabhängiges Sachverständigen-gremium bei Fragen mit grundsätzlich städtebaulicher Bedeutung und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität stadtbildprägender Bestands- und Neubauten und bei der Ausgestaltung von Freiräumen. Er bewertet Vorhaben, um durch fachlich kompetente Empfehlungen eine Entscheidungsgrundlage zu geben.



Übersicht denkmalgeschützte Bestandsgebäude



## Partizipation und Beteiligungsformate

Beteiligungsformate zur Entwicklung sowie generell die Einbeziehung verschiedener Akteurs- und Bevölkerungsgruppen in den Planungsprozess stärken die Akzeptanz des Vorhabens langfristig. Darüber hinaus können spezifische Bedarfe, z.B. von zukünftigen NutzerInnengruppen, abgefragt und in Abstimmung mit den übergeordneten Entwicklungszielen im Prozess Berücksichtigung finden. In der Vergangenheit erfolgten im Rahmen der Kasernenentwicklung folgende Partizipations- und Informationsveranstaltungen:

- Tag des offenen Denkmals 2011
- Tag der offenen Kaserne 2017
- Demokratie.Medien.Convents (dem.med.con) 2019 in Babenhausen
- Öffentliche Stadtverordnetenversammlung/ Bürgerinformationsveranstaltungen als Informations- und Partizipationsplattform für interessierte BürgerInnen
- Beteiligung im Bebauungsplanverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB



Partizipation und Beteiligungsformate

## Stadtquartierszertifizierung nach DGNB

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) macht es sich zum Ziel, die Nachhaltigkeit im Bauen und deren Qualität bewert- und vergleichbar zu machen. Als Resultat entstand ein Zertifizierungssystem, welches unter Berücksichtigung sich ständig verändernder Anforderungen und Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt wird (DGNB 2019b). Dieses Zertifizierungssystem ist nicht nur auf einzelne Gebäude, sondern auch auf ganze Stadtquartiere anwendbar.

*„Zukunftsorientierte Quartiere zeichnen sich heute dadurch aus, dass sie einen ressourcenschonenden, energieeffizienten Bau und Betrieb mit einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität verbinden – im gesamten Quartier und mit langfristiger Perspektive. Ein Anspruch, der eine vorausschauende, umfassende und transparente Planung und zukunftsorientierte Konzepte erfordert.“ (DGNB 2019a)*

Das Konversionsareal gilt als nachhaltiges Modellquartier, da zu Beginn des Prozesses die Zertifizierung einer Militärkonversion einzigartig war. Der Rahmenplan von 2011 erhielt von der DGNB bereits das Vorzertifikat in Gold. In einer ganzheitlichen Betrachtung wird das Stadtquartier Kaisergärten nach den DGNB-Kriterien für Stadtquartiere 2016 zertifiziert. Angestrebt wird eine Zertifizierung der Stufe ‚Gold‘. Im Zertifizierungsprozess werden daher nicht nur ökologische Kriterien und Qualitäten bewertet, sondern auch soziokulturelle, ökonomische, bauwirtschaftliche aber auch prozessbezogene Aspekte einbezogen. Die Durchführung des Zertifizierungsprozesses erfolgt durch das Auditorenteam Labor für urbane Orte und Prozesse/Eble Messerschmidt Partner.

Das Thema des ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Bauens, Arbeitens und Wohnens findet sich auch in den Gestaltungsleitlinien wieder. Das Handbuch zeigt auf, dass die nachhaltige Ausrichtung des Stadtquartiers die hochwertige Gestaltungsqualität positiv beeinflussen kann.

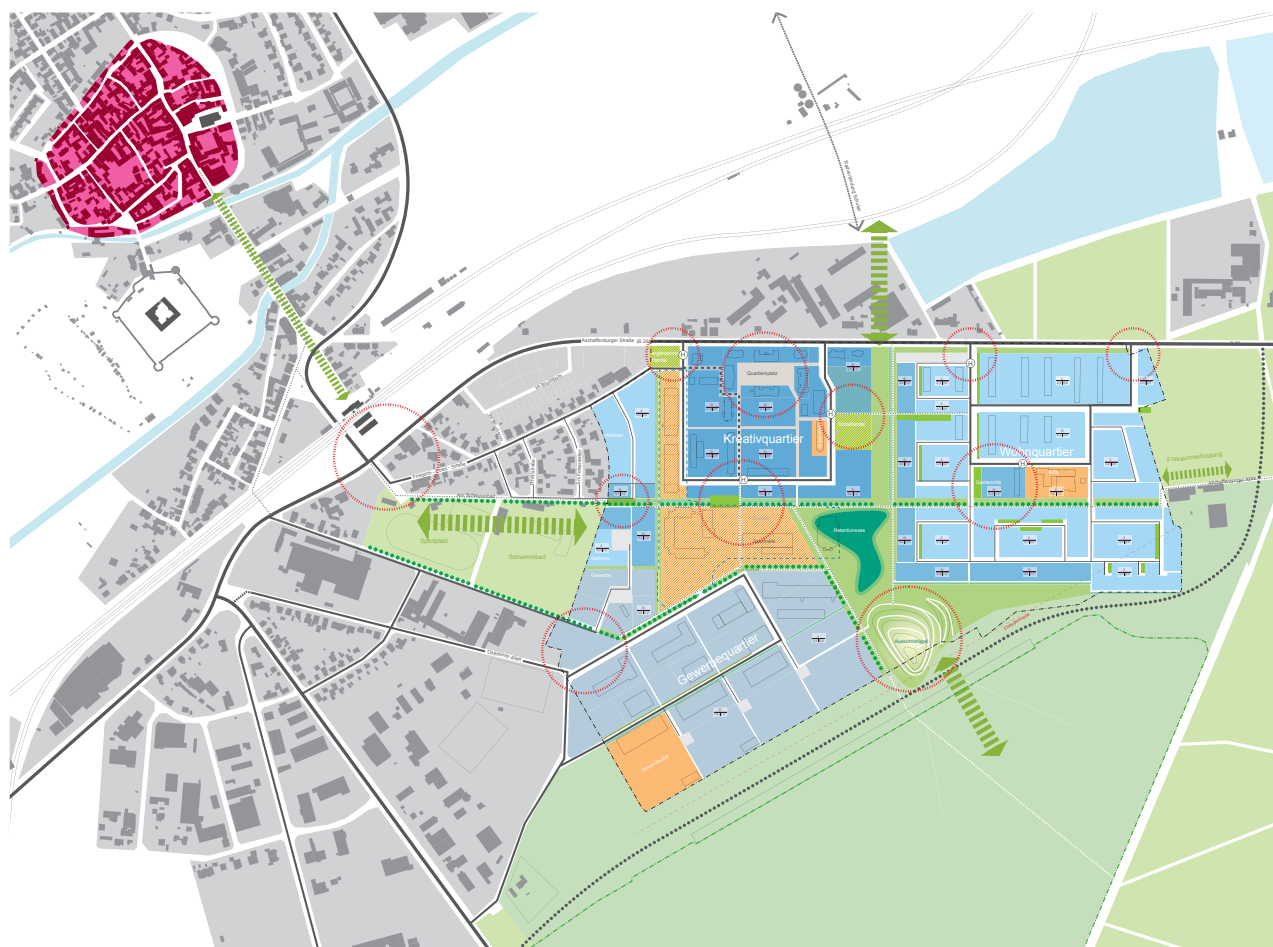
## Vermarktung

Parallel zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers „Kaisergärten“ erfolgt die Vermarktung der Grundstücksflächen. Ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen. Die Breite an Investoren steht für verschiedene Architektursprachen im neuen Stadtquartier. Gleichzeitig zeigen sich anhand der Investoren aber auch verschiedene Erfahrungsprofile im Bereich von Neubauprojekten oder Bestandssanierungen. Entsprechend dieses Profils zeichnet sich auch eine Tendenz der Flächenzuteilung entweder im Bereich von Neubauprojekten oder von Bestandserhalt und –sanierung ab.

Im Kreativquartier, Wohnquartier und dem Bereich der Arrondierung entfällt der Großteil der vergebenen Flächen auf Neubaufächen für den Wohnungsbau. Infolge dessen wird die neue Architektur das Erscheinungsbild des Stadtquartiers mitbestimmen.

Im Verfahren war es deswegen frühzeitig notwendig, Gespräche speziell mit diesen Investoren zu führen, um allgemeine Gestaltungsgrundsätze zu diskutieren und Konsens, Differenzen und den Anpassungsbedarf zwischen Rahmenplan, städtebaulichem Entwurf und dem städtebaulichen Konzept der Investoren zu eruieren. Zusätzliche Vertiefungen zu Themenbereichen wie Städtebau, Fassaden- und Freiraumgestaltung oder Energieversorgung geben Auskunft über die Haltung und Interessen der Investoren.

Folglich fließen die Ergebnisse dieser Gesprächstermine auch in die Gestaltungsleitlinien dieses Handbuchs ein. Ziel ist es einerseits auf die übergeordneten Entwicklungsziele und Gestaltungsgrundsätze Bezug zu nehmen und umzusetzen (siehe hierzu auch Kap. zu allgemein geltenden und teilraumbezogenen Gestaltungsleitlinien) und andererseits den Investoren und Projektentwicklern gestalterische Freiheiten und Handlungsspielraum zu gewähren. Kontinuierliche Kommunikation und Austausch bereits im Zuge der Flächenvermarktung und -entwicklung trägt auf positive Weise zur räumlichen, gestalterischen und prozessualen Qualitätssicherung bei und bereichert die Gestaltungsleitlinien durch konstruktiven Input.



Strukturkonzept





# 3. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

RAHMENPLAN

ÖFFENTLICHER RAUM

DIE QUARTIERE

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

BEBAUUNGSSTRUKTUREN

SICHERUNG DER GESTALTERISCHEN QUALITÄT DURCH GEEIGNETE VERFAHREN

STÄNDEORTE MIT BESONDERER STADTRÄUMLICHER BEDEUTUNG

BEBAUUNGSPLAN



Die Quartiere in den Kaisergärten Babenhausen

## 3. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Rahmenplan

Ein Rahmenplan ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das die Grundzüge der städtebaulichen Planung darstellt und allgemeine Ziele formuliert. Die Aussagen des Rahmenplans werden in der Bauleitplanung weiterentwickelt und konkretisiert.

Der aktuelle Rahmenplan zur Konversion des Kasernenareals in Babenhausen baut auf mehreren Grundlagen auf, die in den vergangenen 11 Jahren erarbeitet wurden. Der preisgekrönte städtebauliche Entwurf ‚grünkern‘ der Arbeitsgemeinschaft metris architekten stadtplaner/Labor für urbane Orte und Prozesse aus dem European-Verfahren von 2008 bildete den Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung des Kasernenareals. Der 2010 beschlossene Rahmenplan war das Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses unter den verschiedenen Planungsdisziplinen und den politischen Gremien. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Beteiligter wurde eine Fortschreibung durchgeführt. Die Fortschreibung des Rahmenplans erfolgte 2016/2017. Zum Rahmenplan gehören das Strukturkonzept und der Gestaltungsplan. Sie treffen Aussagen zur Quartiersbildung, Bauungsstrukturen und Freiraumgliederung. Im Rahmenplan verdeutlichen sich die Vernetzungs- und besonderen stadträumlichen Qualitäten.

Nachfolgend wird das besondere Profil des öffentlichen Raums und der Quartiere näher erläutert, um die übergeordnete Intention und Entwicklungsziele des Rahmenplans zu erläutern.

### Öffentlicher Raum

Das zusammengefasste und aufeinander abgestimmte System des öffentlichen Raums besteht aus diversen Freiräumen, Plätzen, Nachbarschaften etc. Der öffentliche Raum, in Form des Grünkerns, stellt das Grundgerüst des Freiraums und des städtebaulichen Konzepts dar. Dieser wird ergänzt durch ein weiteres Freiraumangebot in den Quartieren. Die besondere Rolle des öffentlichen Raums, die Ausformung differenzierter Räume und Raumkanten und weitere stadträumliche Qualitäten sind im Kapitel zum Öffentlichen Raum dargestellt und unterstreichen die Notwendigkeit der Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum.

Der öffentliche Raum spielt im neuen Stadtteil eine entscheidende Rolle, ist identitätsstiftend und bildet das Grundgerüst aller baulicher Entwicklungen. Daher ist sowohl eine frühzeitige Entwicklung und hohe Qualität der Ausführung, als auch ein stimmiges Gesamtbild der öffentlichen Freiräume, Plätze und Straßen unabdingbar, um ein attraktives Umfeld zum Wohnen, Arbeiten und Erholen zu schaffen. Gleichzeitig soll es bei der Ausgestaltung privater Freiflächen genügend individuelle Gestaltungsspielräume geben.

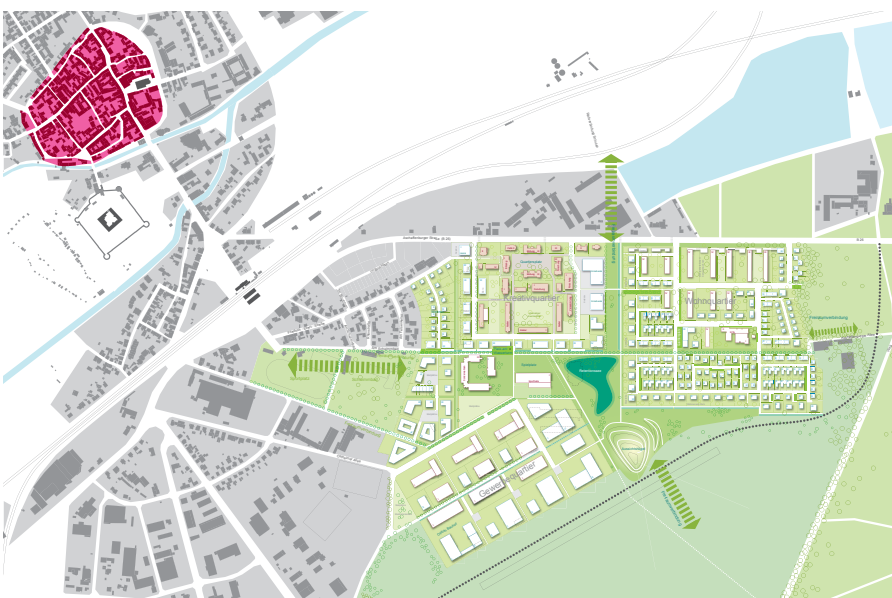
#### **Grünkern, Baumachse „Vier Jahreszeiten“**

Der Grünkern, als zentrale Freifläche hat eine wichtige Vernetzungs- und Leitungsfunktion: er verbindet sowohl die bestehenden urbanen Strukturen mit dem Kasernengelände als auch die verschiedenen Bereiche der Kaserne untereinander. Zudem schafft er den wichtigen Übergang in die benachbarten Naturräume. An den Grünkern schließt sich eine Ost-West-Verbindung von der Straße „Am Schwimmbad“ im Westen an, die quer durch das Quartier bis an das Ende des Wohnquartiers im Osten führt. Sie zeichnet sich durch eine Baumachse der „Vier Jahreszeiten“ aus.

#### **Öffentlicher Raum in den Quartieren**

Der Quartiersplatz im Kreativquartier ist ein Stadtraum mit hohen Aufenthalts- und Freiraumqualitäten. Er fungiert als Treffpunkt und Kommunikationsraum für die unterschiedlichen Nutzergruppen des Kreativquartiers. Die Besonderheit des denkmalgeschützten Umfelds ist in die Gestaltung des Quartiersplatzes einbezogen. Ein Teil der Bestandsbäume wird erhalten und in die neue Platzgestaltung einbezogen.

Die Quartiersmitte ist ein verknüpfendes Element zwischen den beiden Teilbereichen des östlichen Wohnquartiers und ist angebunden an die Ost-West-Achse. Dadurch entsteht eine Aufweitung des öffentlichen Raums, welche mit



Gestaltungsplan



hilfe der passenden Gestaltung ein weiteres Element in einer Abfolge differenzierter Freiräume hervorhebt. Die Quartiersmitte ist einerseits Treffpunkt für die Bewohnerschaft, bietet andererseits aber auch Aufenthaltsqualitäten für Besucher.

## Die Quartiere

Das Strukturkonzept sieht eine Gliederung der Flächen in unterschiedliche Quartiere vor. Im Bereich der historischen Kaserne soll ein sogenanntes Kreativquartier mit Schwerpunkt Büro, Kultur, Bildung und Dienstleistung entstehen, im ehemaligen technischen Bereich ein Gewerbequartier mit Schwerpunkt Arbeiten und Gewerbe und im Bereich der ehemaligen Housing Area ein Wohnquartier mit Schwerpunkt Wohnen. Zusätzlich entsteht ein Lückenschluss zur westlich angrenzenden Wohnbebauung. Der sogenannte Grünkern bildet das zukünftige Herzstück des gesamten Stadtquartiers.

### **Kreativquartier**

Der denkmalgeschützte Bereich der Kaserne wird zu einem Kreativquartier, in dem sich unterschiedlichste Branchen ansiedeln können. Der historische Gebäudebestand sorgt für ein besonderes Ambiente. Hier könnten Bildungseinrichtungen oder kleine bis mittlere Unternehmen im Bereich der Kreativ- und Kulturwirtschaft ihre Adresse rund um einen neuen Quartiersplatz finden. Wohnnutzung – auch als besondere Wohnformen – kann insbesondere in den Obergeschossen der Bestandsgebäude ergänzend angeordnet werden.

Vor dem Hintergrund der Sicherung einer fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten werden am Rand des Kreativquartiers Flächen für den Einzelhandel ausgewiesen. Auch der südliche Rand der alten Kaserne wird mit neuen Baustrukturen gefasst und erhält dadurch eine klare räumliche Kante zum zentralen Freiraum.

### **Wohnquartier**

Im Wohnquartier soll die kleinteilige Struktur umgesetzt werden, die sich aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Ein Großteil der bestehenden Geschosswohnungsbauten wird erhalten. Die Kante zur Aschaffenburgstraße wird über einen geeigneten Lärm- und Sichtschutz dargestellt. Die Baustrukturen des Wohnquartiers wurden hinsichtlich Ausrichtung und Kompaktheit energetisch optimiert.

### **Lückenschluss Wohnbebauung**

Westlich des zukünftigen Kreativquartiers wird das bestehende Wohnquartier entlang der Friedrich-Ebert-Straße zur Kaserne und über die Fuß- und Radwegeachse hinweg arrondiert. Der Bereich des Lückenschlusses nimmt die Be-

bauungsstruktur des Bestandsquartiers auf und schafft südlich des Grünzugs einen angemessenen Übergang zum Gewerbequartier.

### **Gewerbequartier**

Das ehemalige Gebiet der Panzerhallen und Werkstätten wird zu einem nachhaltigen Gewerbequartier umgebaut. Bestandserhalt ist innerhalb der im Rahmenplan vorgesehenen Bauflächen nach eingehender technischer und wirtschaftlicher Prüfung begrüßenswert; die bestehenden Hallen werden erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Baustruktur muss flexibel auf unterschiedliche Nutzungen reagieren können, die Gebäudehöhe im Bereich der bestehenden Hallen wird auf 15 m begrenzt. Neben ökologischen und energetischen Ertüchtigungen erfährt auch der Außenraum eine nachhaltige Gestaltung. Raumkanten und qualitätsvolle Außenräume dienen der Identitätsstiftung, bieten aber auch Aufenthaltsqualität für Arbeitnehmer bzw. Besucher.

## Städtebaulicher Entwurf

Der Städtebauliche Entwurf trifft im Vergleich zur städtebaulichen Rahmenplanung detailliertere Aussagen zu Gebäudetypologien, -höhen, Struktur und Ausgestaltung von öffentlichen und privaten Freiräumen sowie die Verkehrsinfrastruktur des fließenden und ruhenden Verkehrs.

Die Grundzüge der Unterteilung in Quartiere sowie der Grünkern als Grundgerüst und zentraler Freiraum bleiben, abgesehen von kleinen Anpassungen, beibehalten. In einem parallelen Schritt zum städtebaulichen Entwurf erfolgt die Bebauungsplanung, die die städtebaulichen Grundsätze in rechtsverbindliche Festsetzungen überführt.



Städtebaulicher Entwurf

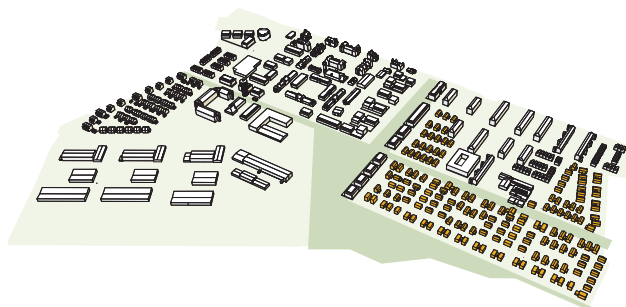
## Bebauungsstrukturen

Die vielfältige Bebauungsstruktur umfasst neben (denkmalgeschützten) Bestandsgebäuden auch Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Punkthäuser, Bebauung für die Nahversorgung, soziale Infrastruktur etc.

Daher soll in diesem Kapitel näher darlegt werden, welche Bebauungsstrukturen und in welcher Ausgestaltung im Stadtquartier zu finden sind und wie sich diese über das Quartier hinweg verteilen. Die grundlegenden Aussagen zu den Bebauungsstrukturen verdeutlichen welche Anforderungen an diese gestellt werden, um ihre jeweilige stadträumliche und städtebauliche Qualität entfalten zu können. Diese Anforderungen werden innerhalb der Gestaltungsleitlinien für die Quartiere und ihre Teilbereiche vertieft, um auf die entsprechende räumliche Situation eingehen zu können.

### **Einfamilienhäuser**

Freistehende Einfamilienhäuser finden sich im südlichen und östlichen Bereich des Wohnquartiers. Sie bilden den baulichen Abschluss des Quartiers Kaisergärten nach Osten in Richtung des Waldgebiets und nach Süden hin zum Grünkern. Insbesondere im Übergang zu der Wohnbebauung an der Baumachse „Vier Jahreszeiten“ und den Bestandsgebäuden der Housing Area ist eine konsequente und der städtebaulichen Situation angemessene bauliche Gestaltung der kleinteiligen Einfamilienhäuser ein entscheidendes Qualitätskriterium. Die Häuser sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig und mit Flach-, Zelt- oder Satteldach.

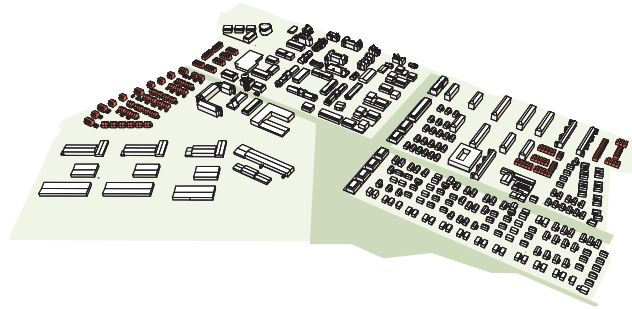


Kleinteilige Wohnbebauung (Einfamilienhäuser)

### **Reihen- und Doppelhäuser**

Kleinteilige Bebauungsstrukturen, in Form von Reihen- und/oder Doppelhäusern, finden sich ganz im Osten des Wohnquartiers und in der Arrondierung zum bestehenden Wohnquartier an der Friedrich-Ebert-Straße und am Freibad. Eine Begrenzung bzw. Unterbrechung von „Reihenhausketten“ (Anzahl ist auf max. fünf Einheiten begrenzt) vermeidet Monotonie und schafft gleichzeitig ein Wohnraumangebot für bezahlbares Wohnen. Die Ergänzung dieser verdichteten Bebauungsstrukturen durch effiziente

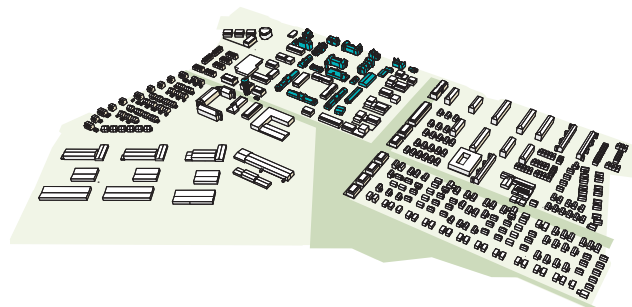
Stellung von Nebengebäuden, Raumbildung im öffentlichen Raum und gestalterische Vielfalt im Detail macht sie zu lebenswerten Nachbarschaften.



Kleinteilige Wohnbebauung (Reihen- und Doppelhäuser)

### **Denkmalschutz – Kreativquartier**

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude bilden das Herz des Kreativquartiers. Diese Bebauungsstrukturen sind gesetzt und Veränderungen sind immer in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde auszuführen. Die unterschiedliche Höheentwicklung und Fassadengestaltung bietet ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild. In der weiteren Entwicklung wird es von Bedeutung sein, in stadträumlicher und baulicher Form das historisch geprägte Ambiente zu bewahren und gleichzeitig den innovativen Kreativgeist des Quartiers hervorzuheben. Bei den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im Kreativquartier sind notwendige Eingriffe zu minimieren und so vorzunehmen, dass Eigenart und Gestalt der Bauwerke unverändert bleibt.



Denkmalschutz - Kreativquartier

### **Geschosswohnungsbau – Ehem. Housing Area**

Bei dem Geschosswohnungsbau im Bestand handelt es sich um zwölf Gebäude der ehemaligen Housing Area, die erhalten bleiben. Die viergeschossigen Wohnhäuser liegen im Kern des Wohnquartiers und direkt an der Aschaffenburger Straße. Diese werden gezielt erhalten, entsprechend der Folgenutzung umgebaut und saniert. Ziel ist es, den Charme des Bestands in Abstimmung mit dem Neubau zu wahren und ein attraktives Wohnumfeld mit hochwertig nutzbaren Frei- und Stadträumen zu gestalten.

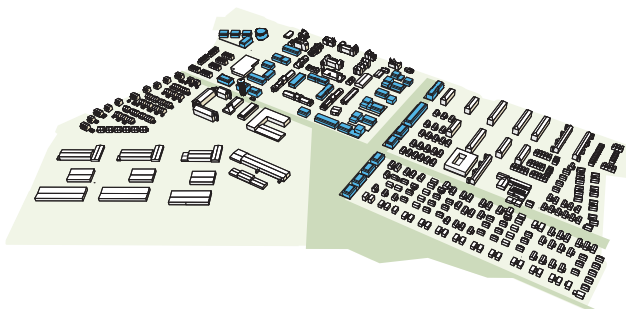
ten. Für neue Elemente wie Balkone oder Fahrstuhleinbauten ist eine eigene schlichte Formensprache zu entwickeln, die gleichzeitig das Erscheinungsbild der historischen Bebauung nicht beeinträchtigt.



Geschosswohnungsbau - Ehem. Housing Area

### Geschosswohnungsbau – Neubau

Geschosswohnungsbau (überwiegend Zeilen- und Punktbebauung) entsteht hauptsächlich entlang des Grünkerns, am Quartiersauftakt und im Kreativquartier im Übergang zum Nahversorgungsstandort. Die vielfältige Bebauung betont die Kante zum Grünkern und bildet an anderer Stelle den Auftakt ins Quartier. Hier ist besonders auf die angemessene Architektursprache zu achten und in der Positionierung und Dimensionierung der Gebäude die Bildung von Wohnhöfen und optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Ziel wird es sein, eine Balance zwischen Neubau und Bestand, individueller Ausstrahlung und gesamtheitlicher Wirkung zu erzielen. Diese Bebauungsstrukturen sind überwiegend drei- bis viergeschossig, punktuell variiert diese Geschossigkeit. Auf Flachdächern können Kombinationen von Dachbegrünung und Solarenergieanlagen installiert werden. Bei Mehrfamilienhäusern wird empfohlen die Erdgeschosszone nach Möglichkeit flexibel zu gestalten, um eine einfache nachträgliche Umnutzung zu ermöglichen. Der Eingangsbereich soll als eine Erweiterung des öffentlichen Raumes einladend und offen gestaltet werden.



Geschosswohnungsbau - Neubau

### Sonderbaustein Infrastruktur – Bestand

Im neuen Stadtquartier befinden sich Infrastrukturbauwerke, die sich in Bestandsgebäuden befinden sollen. Im Innen- und Außenbereich sind einerseits die funktionalen Aufgaben zu erfüllen und andererseits gestalterisch eine Balance zwischen Bestand und Neubebauung zu finden.



Sonderbaustein Infrastruktur - Bestand

### Sonderbaustein Infrastruktur – Neubau

Weitere Neubauten sind auch für die Nahversorgung und Bildung vorgesehen. Auch Gebäude für Bildung, Dienstleistung und Gewerbe sollen angemessen gestaltet sein und sich stimmig an die Umgebung anpassen. Sie sind jeweils an markanten und viel frequentierten Punkten im Quartier gelegen. Der Nahversorger liegt direkt am Quartierseingang und die Schule am Grünkern. In beiden Fällen handelt es sich um größere Bebauungsstrukturen, die jeweils auch in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen. Ein besonderer Architektur- und Gestaltungsausdruck sowie eine offene und einladende Fassadengestaltung zeichnen diese Bebauungsstrukturen aus.



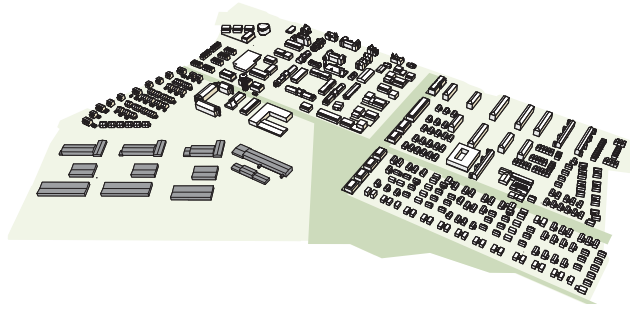
Sonderbaustein Infrastruktur - Neubau

### Gewerbequartier

Bei der Bebauung im Gewerbequartier steht der Bestandserhalt im Vordergrund. Der Erhalt und die Umnutzung von Hallen und Werkstätten ist begrüßenswert. Die bestehende Bebauung kann durch weitere Baukörper – in Abstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans – ergänzt werden. Einige Grundstücke sind unbebaut. Hier wird die Bestandsbebauung durch neue gewerbliche Nutzungen erweitert und bildet so den südlichen Abschluss des Gewerbequartiers und des gesamten Kasernenareals.



Auch für das Gewerbequartier gelten besondere gestalterische Ansprüche – Fassadengestaltung, Nutzung von Dachflächen oder Bildung von Raumkanten. Darüber hinaus ist die Aufenthaltsqualität und Raumnutzung durch diverse Nutzergruppen ein Thema der Stadtraumgestaltung.



Gewerbequartier

### Sicherung der gestalterischen Qualität durch geeignete Verfahren

Aus dem Rahmenplan und dem städtebaulichen Entwurf gehen Bereiche hervor, die die wichtigen sozialen, kulturellen und gemeinschaftsbildenden Infrastruktureinrichtungen beinhalten und aufgrund ihrer Frequentierung für das Gemeinschaftsleben und soziale Miteinander im Quartier prägend sind. Diese Bereiche erfordern eine besondere architektonische und stadtraumprägende Qualität.

Die Durchführung von Architekturwettbewerben bzw. Mehrfachbeauftragungen eignen sich als adäquates Instrument. Für folgende Felder wird die Durchführung eines geeigneten Verfahrens zur Qualitätssicherung als sinnvoll erachtet:

- Schule, Stadt Babenhausen
- Bebauung am Quartierseingang
- Lebensmittelmarkt + ergänzende Nutzungen
- Generationenwohnen, AVO

### Standorte mit besonderer stadträumlicher Bedeutung

Das Strukturkonzept definiert „Standorte besonderer Bedeutung“. In der Entwicklung und Gestaltung des gesamten Quartiers ist daher ein spezielles Augenmerk auf diese Bereiche zu legen. Sie betonen die vielfältigen Raumsituationen, das Schaffen von Aufenthaltsqualität im Quartier, adäquate Übergänge zwischen den Teilquartieren der Kaisergärten, zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbequartieren sowie zu den Landschaftsräumen.

Zu den Standorten mit besonderer stadträumlicher Bedeutung gehören

- Quartierseingänge Kreativ- und Gewerbequartier
- Quartierseingänge Wohnquartier
- Übergang./Anknüpfungspunkt Wohnbereich mittlerer Dichte zu bestehendem Wohnquartier
- Übergang./Anknüpfungspunkt Nord-Süd-Verbindung Freiraum zum Bereich Einzelhandel/Kreativquartier
- Übergang./Anknüpfungspunkt Kreativquartier zu Sondergebiet am Platz am Wasserturm
- Quartiersplatz Kreativquartier
- Quartiersmitte Wohnquartier
- Aussichtshügel

In Teilbereichen entspricht der aktuelle Planungsstand bzw. der städtebauliche Entwurf nicht mehr dem Strukturkonzept mit seinen Standorten besonderer Bedeutung. Einige Standorte existieren in dieser Raumsituation und Konfiguration nicht mehr. Eine Aktualisierung des Strukturkonzepts zur Überprüfung und Anpassung der Standorte besonderer Bedeutung ist empfehlenswert.

### Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden die Art und das Maß der Bebauung geregelt sowie Regelungen zur Freiraumgestaltung und Verkehrserschließung getroffen. Er wird als Satzung beschlossen und ist damit rechtsverbindlich

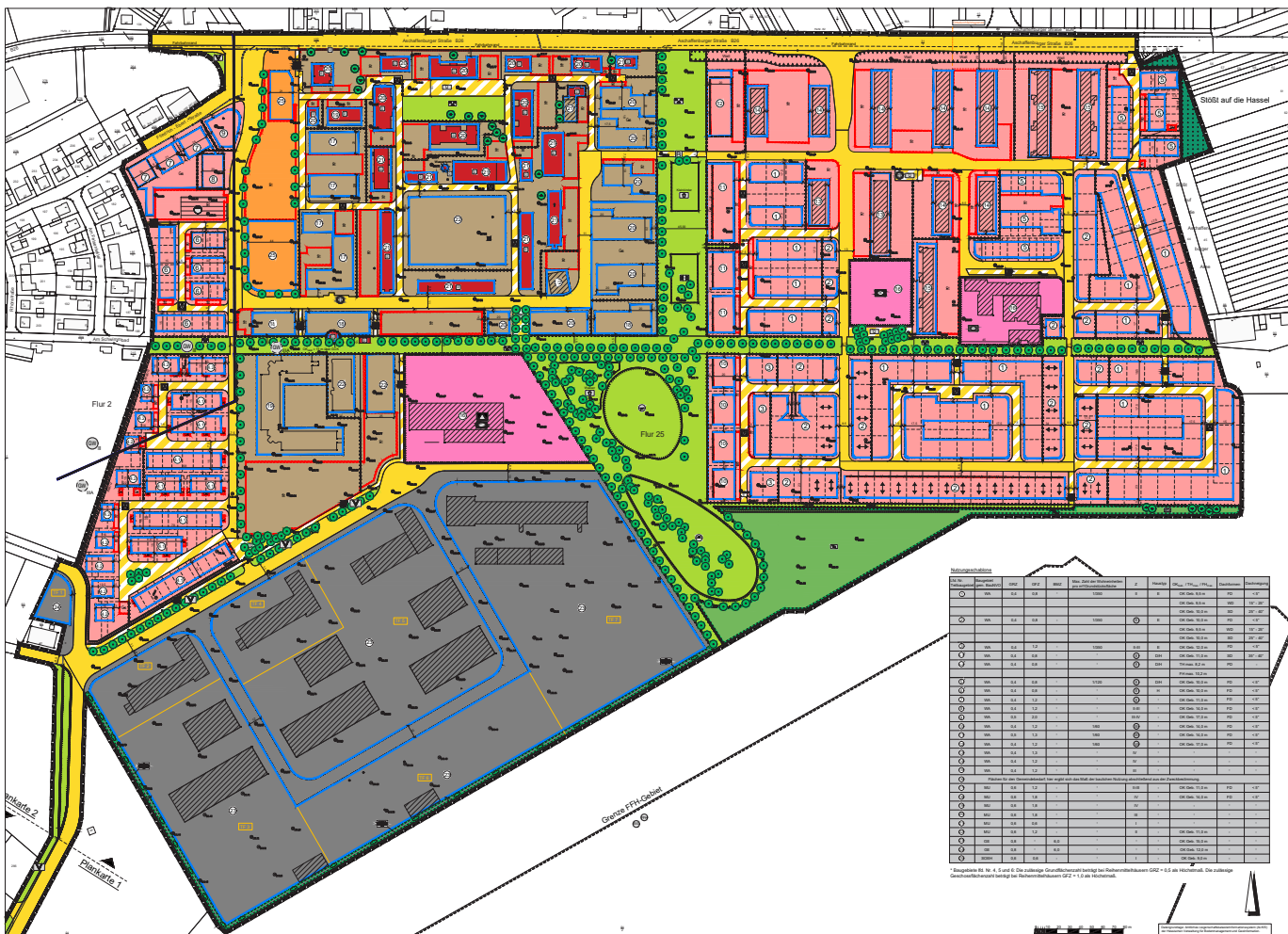
Hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden, privaten Grundstücken, öffentlichen Freiflächen und Verkehrsflächen können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden. Die Gestaltungssatzung ergänzt den Bebauungsplan für die Kaisergärten, insbesondere um Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen und der Freiflächen privater Grundstücke. Diese Satzung ist ebenfalls von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und rechtsverbindlicher Bestandteil der Entwicklung Kaisergärten.

Es sind Festsetzungen enthalten

- zu Dachformen und Dachgestaltung,
- zur Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen,
- zu Einfriedungen und Stellflächen für Abfallbehälter,
- zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- zur Artenliste für Bäume und Sträucher,
- zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Je nach Gebietstyp (Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet Einzelhandel) sind diverse Festsetzungen stärker differenziert. In den folgen-

den Kapiteln der Gestaltungsleitlinien wird, falls vorhanden, auf die entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplans „Kaisergärten“ verwiesen. Zusätzlich definiert die Gestaltungssatzung Vorgaben für verschiedene Teilbereiche.



Auszug Plankarte 1, Bebauungsplan "Kaisergärten"



## 4. GESTALTUNGSLEITLINIEN ÖFFENTLICHER RAUM

GRÜNKERN, BAUMACHSE "VIER JAHRESZEITEN"

AUSSICHTSHÜGEL

SPORT- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN

SPIELPLÄTZE

GESTALTUNG VON ACHSEN, WEGEN UND QUERUNGEN

REPTILIEN- UND AMPHIBIENHABITAT

QUARTIERSPLATZ (CAMPUS), QUARTIERSMITTE

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN IN DEN QUARTIEREN

STRASSEN UND WEGE



## Grünkern Baumachse "Vier Jahreszeiten"

Der öffentliche Raum ist in seiner Gesamtheit differenziert und bietet ein Angebot für verschiedene Nutzergruppen. Das Grundgerüst des Ganzen bilden der Grünkern, die Baumachse und die öffentlichen Freiräume innerhalb der Quartiere. Die Formulierung von Gestaltungsleitlinien für den öffentlichen Raum bilden die Basis der Qualitätssicherung und berücksichtigen verschiedene Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen. Im Kapitel der Gestaltungsleitlinien zum öffentlichen Raum wird dargestellt, inwiefern die Gestaltung der verschiedenen Räume ausgestaltet ist, um die besonderen Charaktere der Freiräume hervorzuheben.



Gestaltungsbeispiel Nordpark Pulheim



Wegegestaltung, Nordpark Pulheim

### Grünkern, Baumachse „Vier Jahreszeiten“

Der Grünkern ist als weite offene Wiesenfläche mit eingestreuten kleineren Attraktionen, Spielfeldern und thematischen Ergänzungen gestaltet. Sie ist ein idealer Freizeit- und Erholungsraum für die angrenzend arbeitenden und lebenden Menschen. Im Grünkern sind zudem auch Wasserspielflächen integriert. Ein Aussichtshügel verleiht dem Freiraum in seiner Höhengestaltung eine zusätzliche Dimension. Ein- bis zweireihige Baumachsen fassen die Raumkanten und Übergänge und haben eine Leitungsfunktion im Grünkern und darüber hinaus. Übergänge zwischen den einzelnen Quartieren und

#### 1.7.1 Grünflächen

*Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung "Parkanlage": Die Grünflächen dienen der Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für die Naherholung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, Wasserflächen sowie Rad- und Gehwege.*

*Zulässig ist eine Bodenskulptur „Aufschüttung mit Aussichtsplattform“ bis zu einer Höhe von 6,0 m über Gelände an der in der Planzeichnung markierten Stelle. Zulässig ist zudem eine Bodenskulptur „Mulde“ mit einer Tiefe von max. 3,0 m unter Gelände an der in der Planzeichnung markierten Stelle.*

*Kleinkinderspielfeld und Kindergarten-Garten: Eine Einfriedung mit einem max. 1,2 m hohen Latten- oder Stakezzaun ist zulässig.*

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:*

*Unterhalb von Baumreihen mit einer Länge von über 100 m ist ein jeweils mindestens 3 m breiter Streifen als Blühstreifen (Empfehlung: regionale Saatgutmischung für Schmetterlinge und Wildbienen, einschürige Mahd) oder als Wiesenstreifen (Empfehlung: regionale Saatgutmischung für Magerwiesen, zweischürige Mahd) anzulegen.*

*Mindestens 10 % der außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegenden Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften (Empfehlung: zweischürige Mahd).*

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

dem öffentlichen Freiraum erhalten eine gestalterische Betonung, welche auch verkehrsberuhigend wirken.

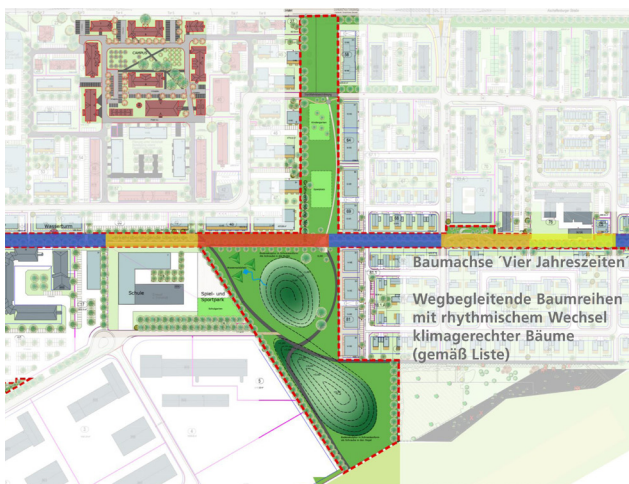
Die Ost-West-Verbindung des Grünkerns steht unter dem gestalterischen Motto der „Vier Jahreszeiten“ (Freiraumkonzept Burghammer 2020). Entlang dieser Baumachse wechseln sich in einer regelmäßigen Rhythmik Baumarten ab.

Neben dieser Verbindungs- und Naherholungsfunktion hat der Wiesenpark auch ökologische Funktionen. Flächen für Retention, Bodenmanagement und nachhaltige Landschaftsgestaltung finden hier Raum. Bestandteil der zentralen Grünfläche

sind auch die Ausgleichsflächen des Reptilien- und Amphibienhabitats. An die Ost-West-Verbindung des Grünkerns schließt sich auch der Quartiersplatz im Wohnquartier an.

Vorschläge für klimagerechte Baumarten sind

- Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
- Gleditsia triacanthos „Sunburst“ – Gold-Gleditschie
- Liquidambar styraciflua – Amberbaum
- Quercus robur – Stieleiche



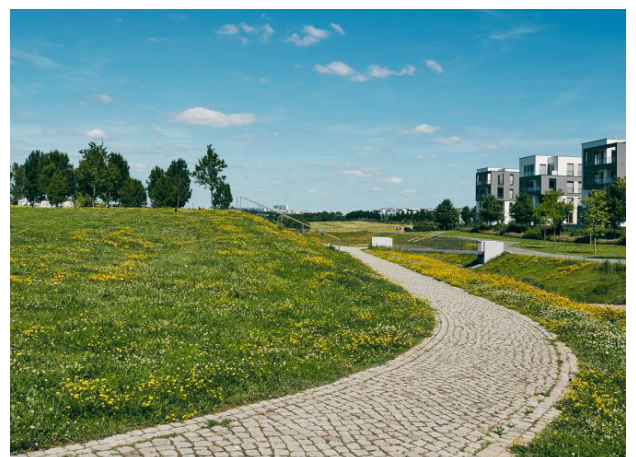
Grünkern und Baumachse "Vier Jahreszeiten": Wegbegleitende Baumreihen mit rhythmischem Wechsel



Gestaltungsbeispiel: Neckarbogen, Heilbronn



Geländemodellierung Kätheslachpark Frankfurt



Gestaltungsbeispiel Kätheslachpark Frankfurt



## Aussichtshügel

Ein großer Aussichtshügel, aufgeschüttet aus Massen des dezentralen Bodenmanagements, bildet eine weithin sichtbare Landmarke und bietet unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit eine gute Aussicht in Richtung des Stadtkerns und der umliegenden Naturräume. Eine daneben liegende Mulde bildet eine Art „Negativ“ der Landmarke.

Der Aussichtshügel und die Mulde können mit hohem Gestaltungswert modelliert werden. Bei der Gestaltung des Hügel ist darauf zu achten, dass sich dieser in die Freiflächengestaltung des Grünkerns einfügt.



The Hills, Governors Island, New York



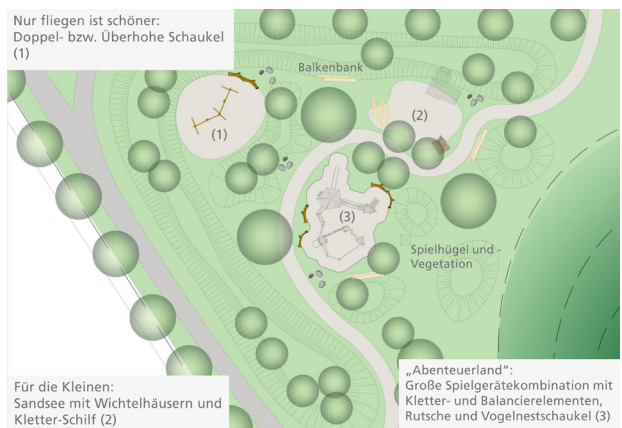
Aufstieg am Phoenix-See, Dortmund

## Sport- und Freizeiteinrichtungen Spielplätze

An den vorhandenen Sporteinrichtungen (u.a. Freibad) im Westen vorbei entwickelt sich eine neue grüne Verbindungsader in den zentralen Freiraum und weiter in die angrenzenden Naturräume.

Die Spielplätze sind ein wichtiger Teil der öffentlichen Freiraumgestaltung und sollen Nutzungsvielfalt ermöglichen, d.h. nicht nur kindergerecht, sondern für alle Altersgruppen geeignet sein. In einem Spielflächenkonzept werden Spielplätze/-punkte unter verschiedenen Themenschwerpunkten ausgearbeitet und detailliert dargestellt (Burghammer 2020). Spielplätze sollen an ausgewählten Punkten konzentriert werden, aber in Form kleinerer Spielpunkte und Einzelgeräte zusammengesetzt sein, die mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten kombiniert sind.

Die Ausstattung der Spielpunkte erfolgt mit unterschiedlichen Materialien und thematischen Unterlegungen. Weitere Spielplätze bzw. Spielpunkte können wohnungsnah in die Teilquartiere integriert werden.



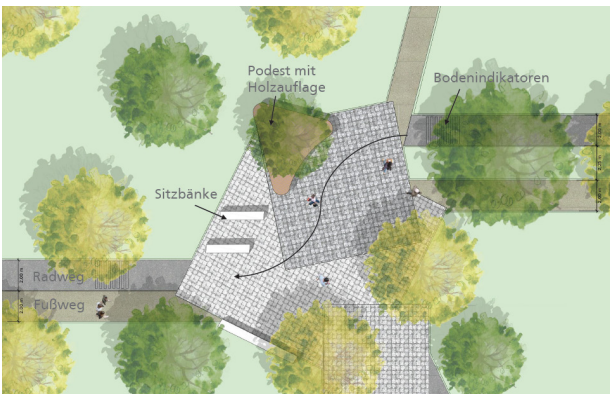
Konzept für Spielplatzgestaltung im Grünkern (Stand: November 2020)



Wasserspiel für Kinder



Ausstattung von Achsen und Wegen



Wegegestaltung

## Gestaltung von Achsen, Wegen und Querungen

Hauptachsen und Verbindungswege werden weitestgehend einheitlich gestaltet. Das betrifft die Möblierung, die Beleuchtung und die Bepflanzung. Dadurch wird eine Einheitlichkeit erzeugt, die dem gesamten Areal einen Zusammenhalt bietet. Individualität wird besonders im Kleinen erzeugt: durch die Anordnung der Elemente, das Eingehen auf die spezifischen Gegebenheiten und nicht zuletzt durch die Aneignung der Nutzer.

Querungen entstehen an Übergängen zwischen den Teilquartieren über den Grünkern und die Baumachse hinweg und an Punkten, an denen verschiedene Wegeführungen zusammen treffen. Es gilt die Wegeführung für verschiedene Verkehrsteilnehmer und Nutzergruppen konfliktfrei zu gestalten und zu entschleunigen, um überhöhte Geschwindigkeiten zu vermeiden und sicheres Queren zu ermöglichen.

### 1.7.3.3 Entwicklungsziel Reptilienhabitat

*Maßnahmen: Bisher bebaute und versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und ggf. unter Verwendung einer geeigneten Saatgutmischung regionaler Herkunft als Sandmagerrasen zu entwickeln. Zudem sind in diesen Bereichen einzelne Sträucher oder Kleinbäume (inkl. Bäume auf der Abgrenzung) gem. Artenliste 4.2. anzupflanzen. Auf 10-20 % der Gesamtfläche sind Sandlinsen, Steinhaufen und Steinriegelkomplexe mit Totholz als Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen. Alle offenen Flächen sind dauerhaft als Magergrünland zu erhalten und zu pflegen (extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen, ggf. Herbstmahd und manuelle Gehölzentfernung).*

*Die Fläche ist entlang ihrer Grenze zu den benachbart ausgewiesenen Grünflächen mit einem Wildschutzzaun (Drahtgeflecht an Holzpfählen mit einer Höhe von max. 1,5 m) einzufrieden.*

### 1.7.3.4 Entwicklungsziel Amphibienhabitat

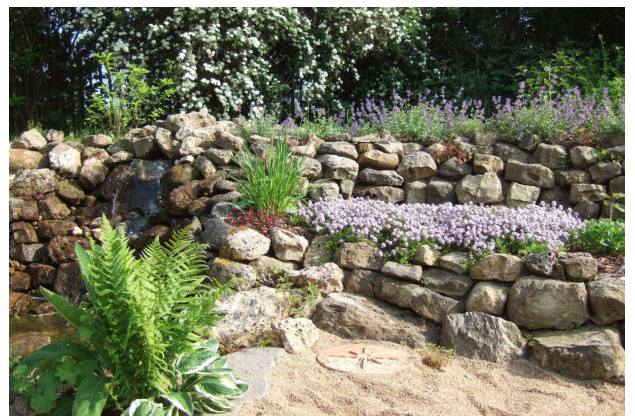
*Maßnahmen: Auf der Fläche sind zwei Kleingewässer für Kreuzkröten anzulegen, offenzuhalten und zu pflegen. Die übrigen Flächen sind dauerhaft als Sandmagerrasen zu erhalten und zu pflegen (extensive Beweidung oder jährliche Mahd ab August).*

*Die Fläche ist entlang ihrer Nordseite mit einem Wildschutzzaun (Drahtgeflecht an Holzpfählen mit einer Höhe von max. 1,5 m) einzufrieden.*

## Reptilien- und Amphibienhabitat

### Reptilien- und Amphibienhabitat

Am südlichen Rand der zentralen Freiflächen liegen Flächen für ein Reptilien- und Amphibienhabitat. Diese sind entsprechend ihrer Lebensraumfunktion zu gestalten und zu pflegen.



Trockenmauer, Lebensraum für Zauneidechsen



## Quartiersplatz (Campus) Quartiersmitte

### Quartiersplatz

Die Quartiersplätze im Kreativquartier und im Wohnquartier sind Orte besonderer Aufenthaltsqualität, Treffpunkte und Kommunikationsräume für die angrenzend lebenden und arbeitenden Menschen.

Entsprechend dem Freiraumkonzept ist für den Quartiersplatz im Kreativquartier eine Gestaltung mit Baumpaketen angestrebt. Der Quartiersplatz soll die Atmosphäre eines Campus entwickeln, an dem alle relevanten Nutzungen zum Arbeiten und Wohnen zusammenlaufen und das Gefühl eines kreativen Standorts vermitteln. Der Quartiersplatz wird daher zum zentralen Anlauf- und Treffpunkt und eignet sich zum Austausch und Entspannen in einer innovativen und produktiven Umgebung.

Die Gestaltung mit Baumpaketen sieht Zieräpfel-Sorten vor, die eine besondere ästhetische Qualität besitzen und bei Instandhaltung und Pflege keine intensiven Aufwendungen erforderlich machen. Verschiedene Blütezeiten, -farben und -dauern lassen den Campus zu verschiedenen Jahreszeiten in unterschiedlichen Farben erstrahlen und verändern das Bild des öffentlichen Raums immer wieder auf ein Neues.

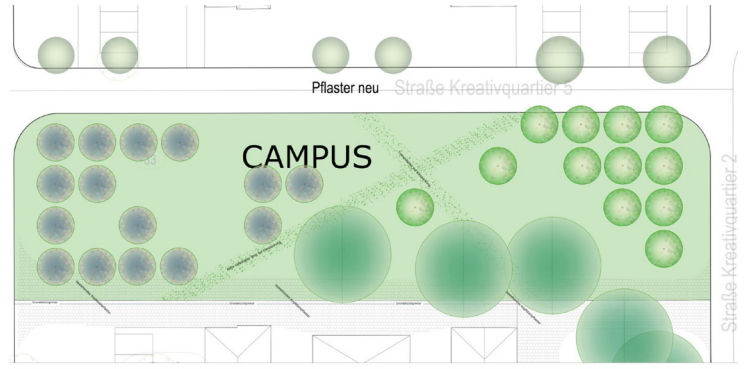
Vorstellbar sind dabei Zieräpfel-Sorten wie

Malus ‚Cardinal‘ – Zierapfel Cardinal'  
Malus baccata ‚Street Parade‘ – Kirschapfel  
Malus profusion – Zierapfel profusion.

Ein dichtes Fußwegenetz verbindet die einzelnen Nachbarschaften untereinander und bindet den Platz an diese an. Die Ausstattung mit Stadt- und Spielmobiliar sowie die Oberflächengestaltung ist integrierter Bestandteil der Freiraumgestaltung. Stadtmobiliar auf dem Quartiersplatz lädt zum Verweilen und Ausruhen ein und spricht verschiedene Alters- und Nutzergruppen gleichermaßen an. Beläge unterschiedlicher Größe, Musterung, Materialsart etc. unterstreichen den gestalterischen Aspekt und gliedern die öffentlichen Flächen am Quartiersplatz. Vorstellbar sind neben Pflaster- und Plattenbelägen, wassergebundene Decken und insbesondere Belagsarten aus regionalem Material.

### Quartiersmitte

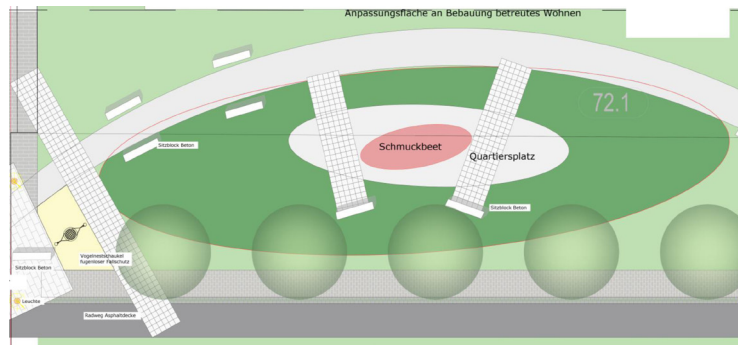
Die Quartiersmitte am Mehrgenerationenhaus des Wohnquartiers bildet in seiner räumlichen und gestalterischen Ausführung das bindende Glied zwischen öffentlich und privat nutzbaren Räumen. Diese Gestaltung ist stark durch grüne Frei- und Aufenthaltselemente geprägt, auch in Bezug auf die direkte Lage an der Baumachse zum Grünkern.



Gestaltung Quartiersplatz (Campus) (Stand: Juni 2020)



Zieräpfel-Sorten



Gestaltung Quartiersmitte (Stand: Juni 2020)





Stadtteilplatz, Neu-Ulm



Öffentliche Freifläche Französisches Viertel, Tübingen



Shared Space, Schönebeck

Straßen und Wege sind Bestandteil des Netzes an öffentlichen Räumen und sind nicht ausschließlich zum Zwecke der Erschließung angelegt. Sie werden von verschiedenen Verkehrsteilnehmern und Nutzergruppen in Anspruch genommen. Fußwege unterstreichen die Bewegungsfreundlichkeit im Quartier.

Infolge dessen sind in den Gestaltungsleitlinien die unterschiedlichen Verkehrsflächen aufgenommen und entsprechend ihrer Nutzergruppen und -intensitäten gestaltet.

## Öffentliche Freiflächen in den Quartieren

Im denkmalgeschützten Bereich des Kasernengeländes werden differenzierte und repräsentative Grünbereiche geschaffen. Die Vorstellungen des Denkmalschutzes müssen auch im Bereich der Freianlagen umgesetzt werden. Der wertvolle Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten und wirkt quartiersprägend. Wo möglich und zweckmäßig, finden vorhandene Pflaster und Wegebaumaterialien Wiederverwendung.

Das Grün im Gewerbe- und Wohnquartier ist kleinräumiger gestaltet und richtet sich direkt nach den Anforderungen der Nachbarschaft.

## Strassen und Wege

Der Straßenraum ist nach unterschiedlichen Nutzungsintensitäten gegliedert. Für die innere Erschließung des historischen Bereichs und des Wohnquartiers ist eine voneinander getrennte, barrierefreie Erschließung mit funktionsorientierter Straßenraumgestaltung vorgesehen. Im Bereich des historischen Kasernenareals ist für Plätze und untergeordnete Straßen ein unverteilter, gemeinsamer Raum für alle Verkehrsarten mit niveaugleicher Oberflächengestaltung (Shared Space) vorgesehen. Die innere Erschließung des Gewerbequartiers erfolgt über eine Ringschließung mit zentraler Hauptschließungsstraße entsprechend der geplanten Nutzungsgliederung. Interne Verbindungen zwischen historischem Bereich, Wohnquartier oder Gewerbequartier sind für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein notwendiges Minimum begrenzt.

Punktuelle Nachbarschaftstreffs und verkehrsfächenübergreifende Platzflächen gliedern den öffentlichen Raum und wirken verkehrsberuhigend. Speziell die Wahl der Pflasterbeläge ist in der Gesamtplanung des Öffentlichen Raums zu berücksichtigen.



# 5. ALLGEMEIN GELTENDE GESTALTUNGSLEITLINIEN

## PRIVATE BAUFELDER – ARCHITEKTUR

- Typologien und Gebäudekubatur
- Fassadengestaltung
- Untergeordnete Gebäudeteile
- Werbeanlagen und Außenantennen
- Dachformen und -gestaltung
- Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

## PRIVATE BAUFELDER - GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

- Private Freiflächen
- Pflanzung und Erhalt von Bäumen
- Artenliste
- Einfriedungen
- Zuwegungen und Belagsarten
- Beleuchtung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Energie

## Architektur Typologien und Gebäudekubatur

Das städtische Erscheinungsbild des neuen Stadtquartiers „Kaisergärten“ wird maßgeblich von der Bebauung geprägt. Eine konsequente architektonische Umsetzung garantiert dabei hohe Wohnqualität und klare Adressbildung.

Im neuen Stadtteil ist ein breites Spektrum an Gebäudetypologien vorgesehen um Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Unabhängig vom Gebäudetyp ist für alle Neubauten vorgesehen, eine möglichst klare und ruhige Formensprache aufzugreifen. Die Bebauung ist offen und freundlich zu gestalten. Besonders die zum öffentlichen Raum orientierten Fassaden sind an der Wahrnehmung der Fußgänger auszurichten.

Ortsuntypische Bauweisen sowie historisierende Elemente sind nicht erwünscht.

## Architektur Fassadengestaltung - Farbe und Materialien

Über ein harmonisches Fassadenbild erhält das Quartier Strahlkraft. Bei der Fassadengestaltung sind grundsätzlich gedeckte Farben zu verwenden, die einen offenen und freundlichen Charakter des neuen Stadtteils unterstreichen. Individuelle Akzente können durch kräftigere Farben, Materialwechsel und Fassadengliederung gesetzt werden. Dies verleiht Teilbereichen im Stadtquartier eine eigene Fassadencharakteristik.

Die Fassadengestaltung mit einer hellen, gedeckten Farbgebung hat zur Wirkung, dass ein hoher Anteil an Sonneneinstrahlung reflektiert und nur geringe Mengen absorbieren werden (sog. Albedo-Effekt).

Bei der Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden sind glänzende, polierte und reflektierende Materialien, Beschichtungen sowie grelle Farbtöne nicht zulässig, damit das harmonische Erscheinungsbild nicht gestört wird. Außerdem ist die Verwendung von Kunststoffen, Glas-, Keramik- und Metallverkleidungen zu vermeiden.

Sonnen- bzw. Sichtschutzelemente sollen in die Fassade integriert und nur untergeordnet sichtbar sein.



Wohngebäude, Nagold

Mit einer im Bebauungsplan genau geregelten Gebäudehöhe werden Verschattungen vermieden und Ausblicke ermöglicht, auch die Dachformen sind im Bebauungsplan festgesetzt.



Hausfassade, Bremen



Rückwärtige Hausfassade, Dresden





Gliederung Hausfassade, Würzburg



Zurückhaltender Eingangsbereich

### 2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb des Urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendungsfrei und ohne überstrahlende Wirkung auf die Nachbarschaft sein.

Werbepylonen und Fahnenmasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kaisergärten" unzulässig.

## Architektur Untergeordnete Gebäudeteile

Die Anordnung und Dimensionierung untergeordneter Gebäudeteile und Vorbauten soll zum Grundvolumen des Gebäudes passen. Ruhige Fassaden und klar gegliederte Straßenräume sind als qualitätsvolles Merkmal zu werten.

Geschützte, private Freiräume, die zur Wohnraumqualität beitragen, können durch Vor- und Rücksprünge geschaffen werden. Vor- und Rücksprünge sind jedoch vorausschauend zu wählen und zu positionieren, um eine unruhig wirkende Hausfassade zu vermeiden. Eine blickdichte Gestaltung von Balkonbrüstungen beugt die nachträgliche Anbringung beliebiger Sichtschutzelemente vor.

Fenster und Türen sollen nach klaren Prinzipien angeordnet werden, die Farb- und Materialwahl ist mit der Fassade abzustimmen. Im Wohn- und Kreativquartier sind geschlossene Fassaden, ohne Fenster und Türen als Fassadenöffnung, zu vermeiden. Eingangsbereiche sollen sich, dort wo möglich, zum öffentlichen Raum hin orientieren. Sie sind großzügig und übersichtlich zu gestalten.

Verglasungen sollen in der Regel transparent ausgeführt sein. Farbiges oder Spiegelglas ist nicht zulässig. Sonnen- bzw. Sichtschutzelemente sind entweder in die Gestaltung einzubeziehen oder in die Fassade integriert und im geschlossenen Zustand nicht oder nur untergeordnet sichtbar sein.

## Architektur Werbeanlagen und Außenantennen

Das Stadtquartier ist geprägt durch eine ruhige, zurückhaltende und einprägsame Architektur- und Gestaltungssprache.

Überdimensionierte, irritierende und ablenkende Werbeanlagen widersprechen diesem Grundsatz. Außerdem wird das Ziel verfolgt, dass keine unkontrollierte Anzahl an Werbeanlagen, insbesondere Fremdwerbung angebracht wird. Visuelle Beeinträchtigungen für Menschen und Tiere sind zu vermeiden. Entsprechend sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, Projektionen und akustischen Signalen nicht zulässig. Beleuchtungen von Werbeanlagen sind nur gestattet, wenn daraus keine Blendwirkung resultiert.

Ebenso sollte die Höhe, das Ausmaß und die Anordnung von Werbeanlagen begrenzt sein, damit es in der Fassadengestaltung eine untergeordnete, gestalterische Rolle einnimmt.



Die Zulässigkeit in den verschiedenen Teilbereichen ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Außenantennen und sonstige Außengeräte sind nur auf den Dachflächen und nicht an Hauswänden vorgesehen und sind in zurückhaltender Form in die Dachflächengestaltung einzufügen. Die Anzahl der Außenantennen soll je Gebäude begrenzt werden. Ebenso wie Werbeanlagen sollen verschiedene Arten von Antennen nur eine unterordnete und geringfügig sichtbare Rolle im Erscheinungsbild einnehmen.



Gestaltungsbeispiel Werbeanlagen: Integration in die Fassade



Unkontrollierte Anordnung von Werbeanlagen an Gebäudefassade

## Architektur Dachformen und -gestaltung

Das Dach als fünfte Fassade ist ein gestaltbildendes Element von Gebäuden. Die Dachlandschaft trägt zum Erscheinungsbild des neuen Quartiers „Kaisergärten“ bei. Als Kontrast zu den historischen Kasernengebäuden, die meist Sattel- und Walmdächer haben, sollen Neubauten, nach Möglichkeit und mit Verweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, einschließlich der Nebenanlagen überwiegend mit Flach- und Pultdächern ausgeführt sein. Das Flachdach bietet unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und leistet einen wertvollen Beitrag zum ökologischen Bauen.

Angaben zur Dachform und -neigung sind der tabellarischen Übersicht auf der Planzeichnung zu entnehmen.

### Dachbegrünung

Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur nachhaltigen und ökologischen Ausrichtung des Quartiers. Begrünte Dächer steigern die Wohnqualität und wirken der Überflutungsfahr und Überhitzung entgegen. Gleichzeitig wird das Niederschlagswasser gespeichert und über Verduns-

### 1.5 Höhe baulicher Anlagen

*Soweit der Bebauungsplan eine Gebäudeoberkante festsetzt, kann diese innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, des Urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihre Grundfläche in der Summe nicht mehr als 10% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.*

*Die technischen Aufbauten haben einen Abstand von 1,5 m zur Attika einzuhalten.*

#### 1.10.4 Dachbegrünung

*Dachflächen (einschließlich der Dachflächen von über die Gebäudegrundfläche hinausreichenden Garagengeschosse) mit einer Neigung von 0° bis < 5° sind bis auf Dachterrassen jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 60 % dauerhaft zu begrünen; wobei die Wandstärke der Attika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen. Die Festsetzung gilt nicht für die in der Planzeichnung schraffiert dargestellten Bestandsgebäude und Kulturdenkmäler.*

*Dachflächen mit einer Neigung von 5° bis 15° sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 60 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Substratschicht muss mind. 3 cm, die Gesamstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Die Festsetzung gilt nicht für die in der Planzeichnung schraffiert dargestellten Bestandsgebäude.*

*Die Dachflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind, soweit sie nicht für Kfz- oder Fahrradstellplätze, Terrassen, Zuwegungen oder Hofflächen genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Höhe der Substratschicht muss hierbei mindestens 0,5 m betragen.*



Dachbegrünung



Solargründach

tungen oder verzögerte Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Sofern zulässig und möglich können mit Dachgärten und Dachterrassen ein zusätzliches privates Grün- und Freiflächenangebot für die Bewohnerschaft geschaffen werden. Bestandsgebäude sind aufgrund des Denkmalschutzes und der Dachformen davon ausgenommen.

Die Solarkollektoren und technischen Aufbauten sollen sich nicht negativ auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude auswirken und sind so zu platzieren, dass sie von der Attika zurücktreten und nicht direkt sichtbar sind.

Dachbegrünungen können mit Solarenergieanlagen kombiniert werden. Solargründächer bieten Vorteile für beide Nutzungsformen: die Bepflanzung wird durch Energieanlagen vor dem Austrocknen geschützt, gleichzeitig wirkt sie kühlend und die Module heizen sich weniger auf.



Dachgarten



## Architektur

### Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

Verschiedene Arten von Nebenanlagen wirken sich prägend auf das Erscheinungsbild einer Nachbarschaft aus. Im neuen Stadtquartier zählen hierzu oberirdische Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Gartenhäuser und Standflächen für Abfallbehälter. Je nach Position auf dem Grundstück sind sie aus dem öffentlichen Raum gut einsehbar und sollen einen angenehmen, zurückhaltenden Eindruck vermitteln. Bei der Herstellung von Nebenanlagen ist es möglich, verschiedene Arten von Anlagen/ Nutzungen miteinander zu kombinieren (z.B. gemeinsame Unterbringung von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern).

#### Oberirdische Stellplätze

In bestimmten Bereichen des neuen Stadtquartiers erfolgt die Unterbringung der notwendigen Stellplätze oberirdisch auf privaten Grundstücken. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind zulässig. Garagen und Carports können bei der Herstellung in das Hauptgebäude integriert und somit in derselben Architektur und Formsprache entstehen. Bei diesen und anderen Nebenanlagen ist es empfehlenswert, sich bezüglich Farbgebung und Formsprache am Hauptgebäude zu orientieren.

Bei Nebenanlagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, ist immer auf die Orientierung und Anordnung der Anlage und die Wirkung auf das Grundstück und seines Umfelds zu achten. Die ruhige Formsprache gilt für Haupt- und für Nebengebäude. Eine Fassadenbegrünung bzw. Berankung dieser Anlagen ist ebenfalls möglich. Sie gliedern die Fassaden und wirken sich positiv auf das Mikroklima, die Ästhetik und das Wohlbefinden im Quartier aus.

#### Fahrradabstellanlagen

Fahrrad fahren ist ein wichtiger Baustein eines alternativen Mobilitätsverhaltens. Die Attraktivität des Fahrrad fahrens wird auch maßgeblich bestimmt durch komfortable und gut zugängliche Abstellanlagen. In Baufeldern mit Tiefgaragen können, dort wo möglich und vorgesehen, auch Fahrradstellplätze untergebracht werden. Eine ebenerdige Lösung sind gemeinschaftlich genutzte Räume in Erdgeschosszonen. Abstellanlagen können auch als Nebengebäude/Fahrradboxen auf dem Grundstück untergebracht werden. Eine Grundvoraussetzung für Abstellanlagen ist ein barrierefreier Zugang (siehe hierzu auch die Hessische Bauordnung). Die Unterbringung von Fahrrädern soll darüber hinaus witterungsgeschützt und diebstahlsicher erfolgen. Die Entfernung zwischen den Abstellanlagen und dem Haus/der Wohnung soll so gering wie möglich sein.

Es wird auf die ADFC-empfohlenen Abstellanlagen (platzsparende Systeme) verwiesen.

#### 2.3.2 + 2.3.3 Kraftfahrzeugstellplätze

*Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.*

*Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Notwendige Stellplätze können darüber hinaus auch innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.*

#### 4.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

*Die Garagen und Stellplätze betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.*



Gestalterisch integrierte, ebenerdige Stellplätze



Fahrradabstellanlage

## 1.6 Nebenanlagen

Teilbaugebiete lfd. Nr. 1 bis 6: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garten- und Gerätehütten mit max. 15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ausschließlich auf der hinteren vom Hauptgebäude abgewandten Grundstücksgrenze sowie Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter zulässig. Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bleibt unberührt, ihre Ausführung richtet sich nach 2.2.1.

Teilbaugebiete lfd. Nr. 7 bis 18: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig. Weitere Nebenanlagen sind, außer den unter 1.6.3 angesprochenen Grabgärten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bleibt unberührt, ihre Ausführung richtet sich nach 2.2.1.

Teilbaugebiete lfd. Nr. 13 bis 15: Innerhalb von Grabgärten ist je Garten eine Gerätekiste mit einer Grundfläche von max. 1,3 m<sup>2</sup> und eine Höhe von max. 0,7 m zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung, Garten- und Gerätehütten sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen bleibt unberührt, ihre Ausführung richtet sich nach 2.2.1.

### 2.2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter allseitig (auch von oben) durch blickdichte Einfassungen abzuschirmen und/oder durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Zugänge zu den Einfassungen sind von der Straße aus gesehen seitlich oder rückwärtig anzuordnen.



Gartenhaus mit begrüntem Dach

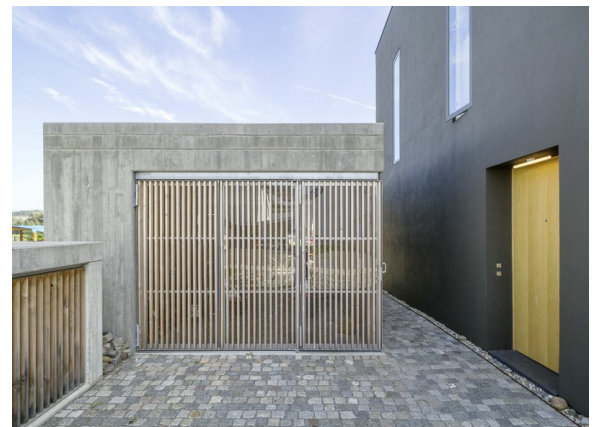
### Standflächen für Abfallbehälter

Von Abfallbehältern gehen oftmals (insbesondere in wärmeren Jahreszeiten) unangenehme Gerüche aus und überfüllte Behälter beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Quartiers.

Daher sollten im Allgemeinen Standflächen für Abfallbehälter entweder in separaten Räumen im Hauptgebäude oder in einer passenden Einhausung untergebracht sein. Bei in Gebäude integrierten Lösungen sollten nur eine minimale Anzahl an Stufen überwunden werden. Es ist empfehlenswert, Standflächen auf dem Grundstück in zurückhaltender Form zu gestalten und an wenig einsehbaren Stellen zu positionieren. Eine Einhausung der Flächen kann auch durch eine Bepflanzung/Hecke erfolgen.

### Gartenhäuser

Weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser dienen vor allem zur Unterbringung von Gerätschaften und Gartenmöbeln sowie als zusätzlicher Stauraum außerhalb des Hauptgebäudes.



Nebenanlage inklusive Mülleinhausung



Abfallbehältnisse



## Grundstücksfreiflächen Private Freiflächen

In den Kaisergärten gibt es unterschiedliche Arten und Qualitäten an Freiräumen. Die privaten Grundstücksgärten sind im Sommer eine Art „zweites Wohnzimmer“. Der Wohlfühlfaktor ist auch auf diese Flächen zu übertragen und gestalterisch zu unterstreichen. Die Gestaltung soll zeitgemäß sein, aber keine kurzlebigen Modeerscheinungen der Gartengestaltung unterstützen. Im Allgemeinen gilt es, eine klare Formsprache im Außenbereich zu entwickeln. Dabei sollen klare, gliedernde Strukturen und natürliche und naturnahe Gehölze und Gestaltungselemente in Einklang gebracht werden ohne Künstlichkeit zu produzieren. Bei bestehenden Mehrfamilienhäusern im Wohnquartier können die Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und einer Gartenfläche ausgestattet werden. Gemeinschaftsgärten im Hof können sich für Urban Gardening oder als private Kleingärten eignen.

Flächige Stein- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig, um Flächen mit einem geringen ästhetischen und ökologischen Qualitätsanspruch zu vermeiden (reine „Steinwüsten“, „Kiesgärten“). In der Gestaltung ist auf die Funktion der Gärten zu achten (Einzel- oder Nachbarschafts-/Mietergärten), um eine hochwertige Nutzbarkeit zu garantieren. Bei der Bepflanzung von Gärten sind standorttypische Gehölze, Stauden, Gräser etc. in lockerem Bewuchs und naturnahem Charakter zu verwenden. Aufgrund der fortschreitenden Klimaveränderungen sollte es sich aber auch um Arten handeln, die sich langfristig an die veränderten Verhältnisse anpassen können.

Bäume, Sträucher und Hecken sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, dienen der Gliederung und Gestaltung der Quartiere und unterstreichen den ökologischen Charakter des neuen Stadtteils „Kaisergärten“. Für die Pflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksfreiflächen sollen die Gehölzarten der Artenliste verwendet werden – Pflanzen die einerseits ästhetisch ansprechend sind und andererseits Lebensräume für heimische Tierarten bieten.



Grüner Innenhof zwischen zwei Mehrfamilienhäusern

## 2.4 Grundstücksfreiflächen

*In Vorgärten, d.h. in den Gartenflächen zwischen der das jeweilige Gebäude erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeaußenwand sind Kies-, Split- und Schotterschüttungen unzulässig, soweit sie*

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und
- nicht die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

*Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm.*

*Die Grundstücksfreiflächen sind zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten nach der Artenliste unter Ziffer 4.2. zu bepflanzen; je Baum können 25 m<sup>2</sup> und je Strauch 1 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.*

*Die Anpflanzungen nach 2.4.2 können bei den sonstigen Anpflanzungen, die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften vorzunehmenden sind, angerechnet werden.*



Ökologisch wertvoller Privatgarten



Garten mit Holzterrasse

### 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Je Symbol gemäß Plankarte ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Artenliste unter Ziffer 4.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können gegenüber der Eintragung in der Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.*

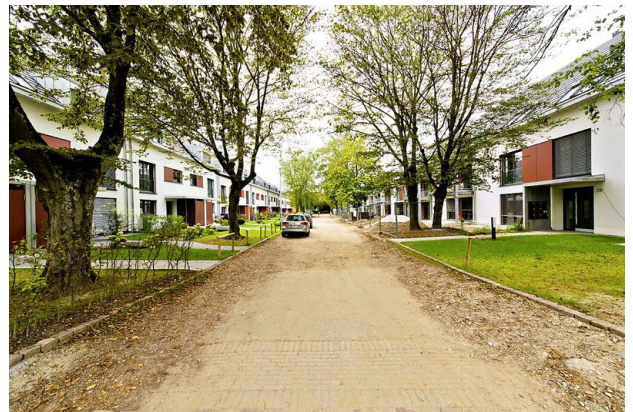
*Je 5 oberirdisch angelegte Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum gemäß der Artenliste unter Ziffer 4.2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Größe der als Pflanzinsel anzulegenden Baumscheiben beträgt jeweils mind. 6 m<sup>2</sup>. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.*

*Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze der Artenliste unter Ziffer 4.2 anzupflanzen. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen.*

## Grundstücksfreiflächen Pflanzung und Erhalt von Bäumen

In den Bereichen des zukünftigen Kreativquartiers und der ehemaligen Housing Area gibt es einen langjährig gewachsenen Baumbestand mit prägenden Strukturen für das Quartier. Die zu erhaltenden Bäume sollen über die Bauphase hinaus in das Gestaltungskonzept des öffentlichen und privaten Raums integriert werden.

Auf den Grundstücksfreiflächen sollen 30% des Flächenanteils mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden, wobei ein Baum 25m<sup>2</sup> und ein Strauch 1m<sup>2</sup> Fläche entspricht.



Neubaugebiet mit altem Baumbestand



## Grundstücksfreiflächen Artenliste

Es wichtig zu beachten, dass die Vitalität der heimischen Arten zunehmend durch Krankheiten und Schädlinge sowie die Folgen des Klimawandels beeinträchtigt wird.

Die Liste ist dem Bebauungsplan "Kaisergärten" entnommen. Somit wird gewährleistet, dass die vorgeschlagenen Arten mit der Satzung korrespondieren und nicht den Charakter des Quartiers unterbrechen sowie gleichzeitig Lebensräume für heimische Tierarten entstehen können.

### Bäume

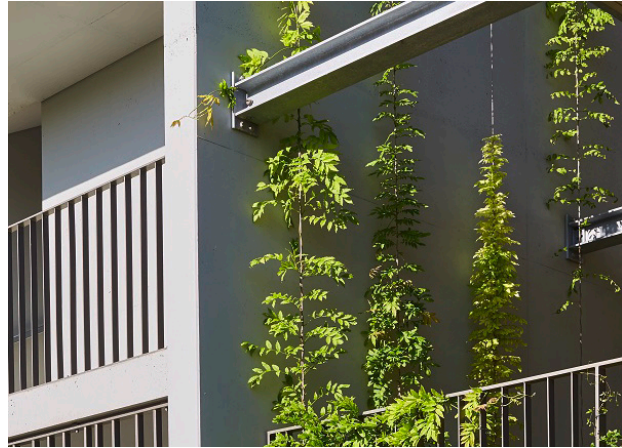
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### Speziell für Straßen geeignete Bäume

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides ‚Globosum‘	Kugel-Spitzahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus x hispanica	Ahornblättrige Platane
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata ‚Green Globe‘	Kugel-Winterlinde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

### Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Gem. Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball



Fassadenbegrünung

### Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

### Arten alter Bauerngärten

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Deutzia hybrida	Deutzie
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Falscher Flieder
Ribes sanguinea	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	Rosen
Spiraea bumalda	Weigelia
Syringa vulgaris	Flieder
Weigela florida	Sommerspiere
	Beerensträucher



Gew. Schneeball (Viburnum opulus)

## 2.2. Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Holzlatten o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante Straße bzw. bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen über Oberkante Gelände zulässig. Diese sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende standortgerechte Sträucher gem. Artenliste 4.2 zu begrünen. Soweit die Einfriedungen nicht an der Grenze zu Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlaufen, ist ein Mindestbodenabstand (Abstand Oberkante Gelände zu Zaununterkante) 0,15 m einzuhalten. Bei Grabgärten in den Teilbaugebieten 13 bis 15 ist kein Mindestbodenabstand erforderlich.

In den Gewerbegebieten und den Flächen für den Gemeinbedarf sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von (Abstand Oberkante Gelände zu Zaununterkante) 0,15 m ist einzuhalten.



Offene Einfriedung



Hecke als Einfriedung

## Grundstücksfreiflächen Einfriedungen

### Einfriedungen

Die Einfriedungen dienen nicht nur der Gestaltung der Privatgrundstücke, sondern gliedern die Übergänge zum öffentlichen Raum und zwischen privaten Räumen. Sie haben somit eine Wirkung auf die Atmosphäre der Wohnumgebung. Gleichzeitig kann mit einer dem Wohnumfeld angemessenen Einfriedung eine Balance zwischen Privatsphäre und Durchlässigkeit geschaffen werden.

Die Gestaltung von Sichtschutzwänden und Pergolen soll sich an den Materialien und Farben der Bebauung orientieren und schlicht und zurückhaltend sein. Bei benachbarten Grundstücken, insbesondere bei Reihenhäusern soll der Schutz vor Einblick und Geräuschen grundsätzlich Teil der Architektur sein.



Einheitliche Sichtschutzelemente



## Grundstücksfreiflächen Zuwegungen und Belegsarten

Bei der Ausführung von Zuwegungen und Zufahrten sind verschiedene Faktoren und Eigenschaften von Belegsarten zu berücksichtigen. Dies beinhaltet die ästhetische Auswirkung auf das Gesamtensemble sowie ökologische Aspekte wie Wasserdurchlässigkeit und Witterungsbeständigkeit. Aspekte zur Langlebigkeit spielen bei der Materialwahl, insbesondere aus finanziellen Gründen, auch eine Rolle.

Zuwegungen zu und zwischen Gebäuden sind generell wasserundurchlässig herzustellen. Gebundene Beläge wie Asphalt und Beton sind für diesen Zweck auf privaten Grundstücken nicht zulässig.

Material für Zuwegungen und Zufahrten:

- Pflastersteine und Platten
- Holz(stege)
- Schotterrasen
- Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine
- wassergebundene Beläge (Kiesdecken o.ä.)

## Grundstücksfreiflächen Beleuchtung

### Beleuchtung

Eine angemessene Beleuchtung dient zur Gewährleistung eines sicheren Gefühl und besserer Orientierung bei Dunkelheit. Sie können als Elemente in die Fassadengestaltung oder wegbegleitend zu Zuwegungen und Zufahrten einbezogen werden. Im Allgemeinen gilt für Beleuchtungen, dass diese insektenfreundlich auszuführen sind und keine Blendwirkung auf Menschen und Tiere hat.



Beleuchtungselement

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

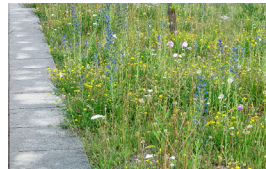
*Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.*



Rasenfugenpflaster



Wassergebundene Decke



Schatterrasen



Holzbelag

## 4.13 Artenschutzrechtliche Hinweise

*Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K, die kein Licht über die Horizontale hinaus abstrahlen, zu verwenden.*

#### 4.9 Verwertung von Niederschlagswasser

*Gemäß § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

### Grundstücksfreiflächen Regenwasserbewirtschaftung

Für das Kasernenareal entsteht ein umfassendes Regenwassermanagement. Dabei werden Wasserelemente auch dazu genutzt, eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen und den Wasserkreislauf erlebbar zu machen. Dies wird durch folgende Maßnahmen erreicht: Minimierung der Versiegelung (Anteil an Grünflächen und wasserdurchlässige Beläge), Regenwasserrückhaltung und -versickerung (Dachbegrünungen, Versickerungsflächen), Regen- und Brauchwassernutzung.

Entsprechend dem Wasserkonzept des Büros Scheuermann und Martin (Stand: Oktober 2019) führen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -nutzung zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Verbesserung des Grundwasserhaushalts. Regenwasser kann über Dachbegrünungen und Gartenflächen ortsnah versickern bzw. verzögert dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Auf dem Grundstück verbleibendes Regenwasser soll für die Gartenbewässerung oder ähnliche Maßnahmen genutzt werden. Überschüssige Niederschlagsmengen sind der Versickerung in dezentralen Versickerungsanlagen zuzuführen. Je nach Ausführungsart lassen sich diese Anlagen auch in die Freiflächenplanung öffentlicher Freiräume einbeziehen.

### Allgemein geltende Gestaltungsleitlinien Energie

#### Energie

Die Energieinfrastruktur soll gestalterisch integriert werden, bzw. vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.



## 6. TEILRAUMBEZOGENE GESTALTUNGS- LEITLINIEN

KREATIVQUARTIER

NAHVERSORGUNGSSTANDORT

SCHULCAMPUS + QUARTIERSMITTE

WOHNEN AM GRÜNKERN

BESTANDSERHALT UND -SANIERUNG EHEMALIGE HOUSING AREA

KLEINTEILIGE WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH DER BAUMACHSE

KLEINTEILIGE WOHNBEBAUUNG SÜDLICH DER BAUMACHSE

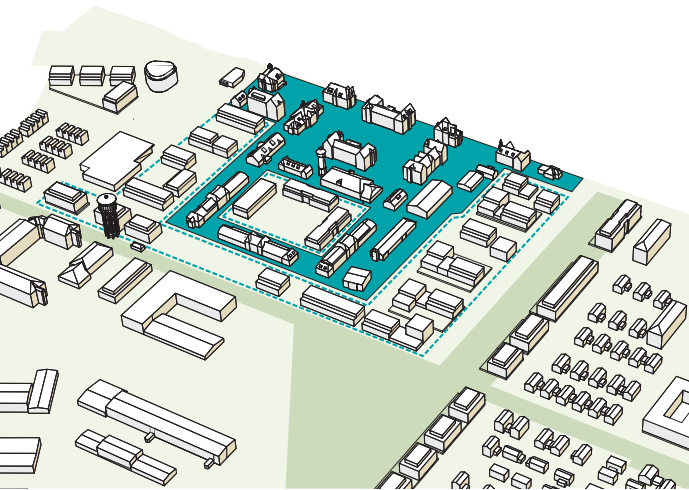
QUARTIERSEINGANG KAISERGÄRTEN

WOHNEN AM FREIBAD

GEWERBEQUARTIER



## Kreativquartier



■ Kreativquartier - Denkmalgeschützte Bestandsgebäude

□ Kreativquartier - Neubau

Das Kreativquartier ist unterteilt in einen Bereich mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und einen Bereich mit Neubauten. Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen dieser Bereiche soll sich erkennbar voneinander abgrenzen. In den nachfolgenden Leitlinien wird zwischen Vorgaben und Empfehlungen für den Denkmalschutz und den Neubau unterschieden. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Kulturdenkmäler auswirken können, eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde benötigen.

### Gestalterische Grundsätze

Das Kreativquartier bildet eine Besonderheit innerhalb des Stadtquartiers, da der Hauptbestandteil des Quartiers aus den denkmalgeschützten Gebäuden des Kasernenareals besteht. Herzstück bildet der Quartiersplatz im nördlichen Kreativquartier, der als Mittelpunkt des gemeinschaftlichen Arbeitens und Lebens gestalterisch hervorgehoben wird. Ein besonderes gestalterisches und räumliches Augenmerk liegt auf der Abstimmung zwischen Denkmalschutz und Neubebau-

ung. Über die Gestaltungsleitlinien wird eine Balance zwischen historischem Ambiente und innovativem Kreativgeist vermittelt.

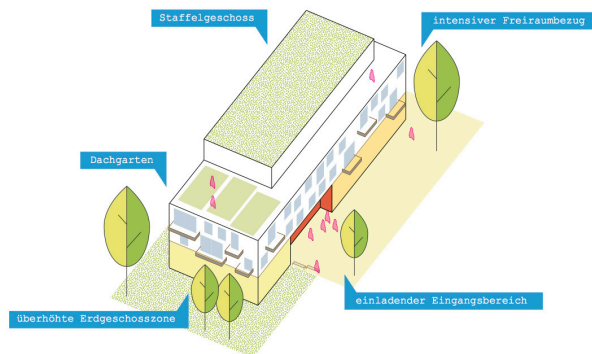
### Typologien und Gebäudekubatur

#### Denkmalschutz:

Die denkmalgeschützten Gebäude variieren in ihrer Höhenentwicklung und den Dachformen (Sattel- und Walmdächer). Die Gebäude sind oftmals durch kleine Türmchen oder besondere Stilmerkmale in der Dachlandschaft gekennzeichnet. Der historische Wasserturm stellt einen besonderen Orientierungspunkt im Areal dar. Jegliche Veränderungen in der Gebäudekubatur sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### Neubau:

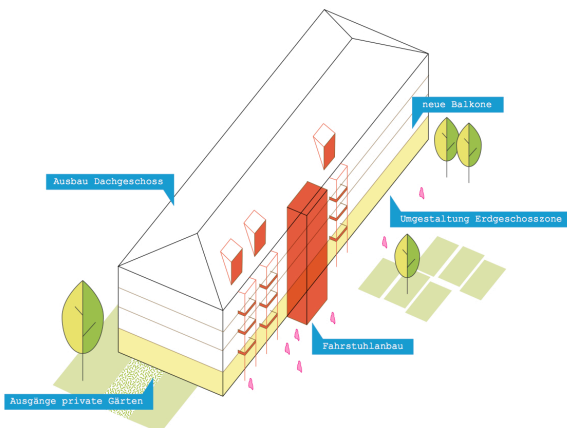
Die denkmalgeschützten Gebäude werden um Neubauten ergänzt. Diese sollen sich klar vom denkmalgeschütztem Bestand unterscheiden. Die Ausführung der Gebäude erfolgt in einer modernen Architektursprache. Die Verwendung von historisierenden Elementen und Fassaden ist ausgeschlossen.



Beispiel Gebäudetypologie Neubau

### 4.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Auf der Fläche des Urbanen Gebietes befinden sich Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die im Plangebiet befindlichen Kulturdenkmäler unmittelbar oder mittelbar auswirken, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.



Beispiel Gebäudetypologie Denkmalschutz

## Fassadengestaltung - Farben und Materialien

### Denkmalschutz:

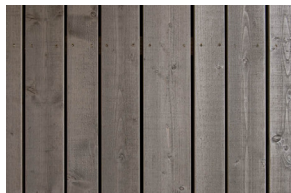
Im Bereich des Denkmalschutzes werden die Fassaden in Farbe und Materialität weitestgehend im Originalzustand erhalten. Eine Überarbeitung der Putzstruktur ist empfehlenswert, falls der Zustand der Fassade entsprechende Sanierungsmaßnahmen notwendig macht.

Sandstein wird als gliederndes Element, beispielsweise für Sockel oder Gewände, eingesetzt. Dieser ist weiterhin sichtbar zu belassen. Farbliche Anpassungen neuer Steine sind nur in Ausnahmefällen zugelassen. Ausbesserungsstellen im Sandstein sollen an den Originalstein samt seinen Ton angepasst werden.

### Neubau:

Die Ausführung der Fassadengestaltung ist, wie die Architektursprache im Allgemeinen, bewusst zeitgemäß auszuführen. Eine Nachbildung historischer Fassaden bzw. Fassadenelemente ist nicht vorgesehen.

Als Materialien sind flächiger Putz, Naturstein oder Klinker bevorzugt zu verwenden. Es sind bevorzugt helle, gedeckte Farben wie Weiß (kein reines weiß), Beige, Ocker, Umbra oder Kupfer zu wählen. Materialakzente wie Holz können ganze oder einzelne Fassadenabschnitte gliedern ohne die ruhige Formsprache zu stören.



Mögliche Materialakzente

## Untergeordnete Gebäudeteile

### Denkmalschutz:

Fenster und Türen wirken sich auf das Fassadenbild aus und spiegeln die historische Architektursprache wieder. Fenster und Hauseingangstüren sind als Holzkonstruktion auszuführen. Existierende historische Holztüren sollen erhalten werden. Auf die korrekte Ausführung von Fenstern und Türen ist hinzuwirken. Für Holzfenster sind Profilzeichnungen beizufügen, die

einer gesonderten Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erfordern.

### Neubau:

Balkone bieten zusätzliche Aufenthaltsflächen im Außenraum. Bei der Positionierung von Balkonen und Loggien spielen insbesondere die Sonneneinstrahlung sowie der Schutz vor übermäßiger Einsicht in den Privatraum eine Rolle. Balkone sollen mit der Fassadenfarbe der Gebäude abstimmt werden. Auf eine ruhige Fassadengestaltung und -gliederung ist hinzuwirken. Aufgrund dessen ist die Anzahl, die Positionierung und das Ausmaß der untergeordneten Gebäudeteile bewusst zu wählen.



Gestaltungsbeispiele: Umgang mit Balkonen im Neubaubereich

## Dachformen und -gestaltung

### Denkmalschutz:

Bezüglich der Dacheindeckung wird der denkmalgeschützte Bereich in einem 1. und 2. Bauabschnitt differenziert betrachtet. Im 1. Bauabschnitt ist für die Dacheindeckung Biberschwanzziegel zu verwenden. Für Kleinflächen wie Türmchen kann Naturschiefer verwendet werden. Im 2. Bauabschnitt ist Naturschiefer und Dachpappe zu wählen.

Da die Dachlandschaft stilprägend für das Kasernenareal ist, ist der Dachausbau, auch in Form von Gauben und Dachfenstern zu vermeiden.

### Neubau:

Die Gebäude besitzen durchgängig Flachdächer. Sie heben sich dadurch deutlich vom historischen Bestand ab. Gründä-

cher in Kombination mit Solaranlagen bieten vielfältige gestalterische und ökologische Vorteile.

Zur Ausführung und Gestaltung der Dächer wird auf die allgemein geltenden Gestaltungsleitlinien zu Dachformen und -gestaltung verwiesen.

## **Einfriedungen**

### *Denkmalschutz:*

Das Kreativquartier besticht durch seinen freien Charakter, welcher auch langfristig erhalten bleiben soll. Grundstücke sollen daher nicht vollständig eingezäunt bzw. eingefriedet werden. In kurzen Teilabschnitten kann dies über niedrige Hecken erfolgen.

### *Neubau:*

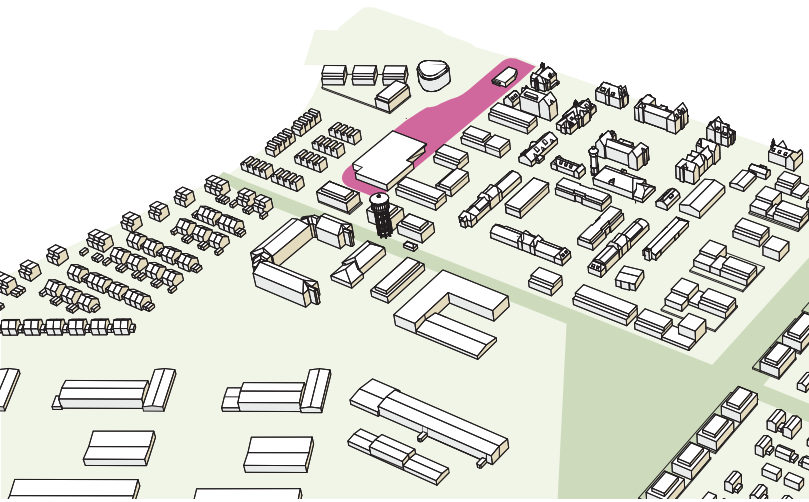
Die Einfriedung findet in Abstimmung mit der Planung der privaten Grünflächen statt. Darüber hinaus wird auf die allgemein geltenden Gestaltungsleitlinien und die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Gestaltungssatzung verwiesen.

## **Tiefgaragen**

### *Neubau:*

Der Stellplatzbedarf des neuen Geschosswohnungsbaus wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Gestalterisch können Tiefgarageneinfahrten in den Baukörper einbezogen werden oder außerhalb, aber in zurückhaltender Form, angelegt sein. Dort wo die Möglichkeit besteht, sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung zu versehen, um diese als grüne, private Freiräume nutzbar zu machen.

## Nahversorgungsstandort



### Gestalterische Grundsätze

Der Nahversorgungsstandort liegt direkt am Quartierseingang der Kaisergärten. Daher ist für diese räumliche Situation ein besonderer Architektur- und Gestaltungsausdruck anzustreben. Eine offene und einladende Fassadengestaltung der Gebäude betont die Eingangssituation in besonderem Maße. Gleichzeitig bedarf es eines frühzeitigen Abstimmungsbedarfs zwischen der Architektur der Einzelhandelsstrukturen und der benachbarten Wohnbebauung. Stimmige und angemessene Formsprache und Übergänge zwischen den Teilbereichen verhindern räumliche und gestalterische Differenzen und integrieren den Einzelhandel in das Quartier. Als Beitrag zur Nachhaltigkeit und zum ökologischen Charakter des Quartiers soll der Standort über sichere und ansprechende Fuß- und Radwege-Verbindungen erreichbar sein.

### Fassadengestaltung – Farben und Materialien

Der Lebensmittelmarkt und weitere ergänzende Nutzungen liegen direkt am Quartierseingang der Kaisergärten. Eine offene und einladende Fassadengestaltung der Gebäude betont die Eingangssituation in besonderem Maße. Die beiden Gebäude weichen teilweise stark in Größe und Kubatur von der Bestands- und Neubebauung im erweiterten Umfeld ab. Umso wichtiger ist es sie entsprechend ihrer Fassadengestaltung und Wirkung in den Quartierskontext einzubeziehen.

Der Einsatz von Glaselementen ist passend zur Akzentsetzung und Strukturierung der Fassadenfläche. Glas, als meist transparentes Material, schafft Offenheit.

In der Planung und Ausführung der Gebäude ist darauf zu achten, dass sich die Einzelhandelsstrukturen auch in der Farbgebung der Fassade in Abstimmung mit den umgebenden Nachbarschaften befinden. Die Baukörper sollen sich als einer von vielen Bausteinen in die Kaisergärten integrieren.

### Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

Der Nahversorgungsstandort wird von Menschen innerhalb des Quartiers und aus dem restlichen Stadtgebiet häufig frequentiert. Der benötigte Stellplatzbedarf der Kundschaft wird durch eine oberirdische Parkplatzfläche abgedeckt. Zur Vermeidung einer monotonen Parkplatzfläche sollen, auch aus freiraumplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten, Baumpflanzungen die Fläche auflockern und gestalterisch gliedern. Die oberirdischen Stellplatzflächen sind in das Freiraumkonzept des Grundstücks einzubeziehen.

### Private Freiflächen

An der Aschaffburger Straße und im südlichen Bereich des Grundstücks sind Grünflächen vorgesehen. Für diese Flächen und die Parkplatzfläche ist mithilfe eines Freiraumkonzepts die Gestaltung der Außenflächen zu definieren. Sie sollen der räumlichen Situation entsprechend gestaltet, bepflanzt und gegliedert werden.

Die Artenliste des Bebauungsplans „Kaisergärten“ kann für die Auswahl von Gehölzarten herangezogen werden.



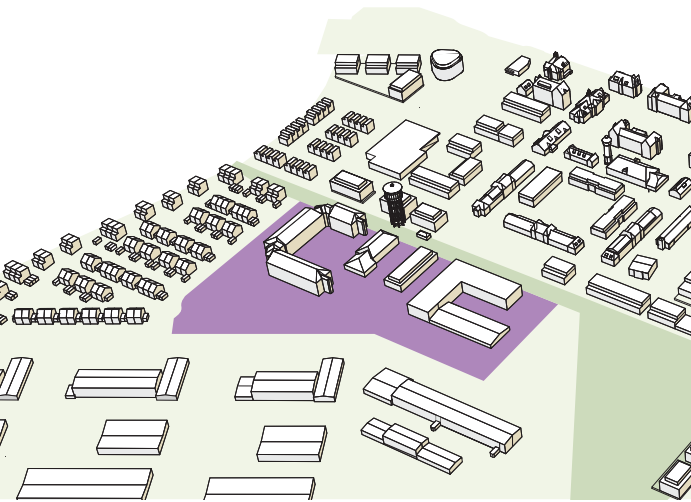
Supermarkt, Weyarn



Supermarkt, Oberhofen (AT)



## Schulcampus und Quartiersmitte



### Gestalterische Grundsätze

Der Schulcampus bildet einen Knotenpunkt zwischen Wohn-, Kreativ- und Gewerbequartier. Die Architektur- und Gestaltungssprache ist entsprechend der Schulnutzung, aber auch in Abstimmung mit den Nachbarschaften, zu wählen. Dieser Bereich ist über raumbildende Freiraumkanten an den Grünkern angebunden, soll aber gleichzeitig auch eine Durchlässigkeit und Verknüpfung zwischen Campus, Gewerbe und Wohnbebauung ausbilden.

Die Quartiersmitte ist der zentrale Treffpunkt und das Verbindungselement zwischen den Teilbereichen des Wohnquartiers. Aufgrund der prominenten Lage und der Frequentierung ist für die Bebauung und die Freiraumgestaltung ein besonderer Architektur- und Gestaltungsausdruck maßgebend. Die Gestaltung der Außen- und Freiflächen ist gemäß den Anforderungen der Nutzergruppen und Nachbarschaft zu gestalten. Die funktionale, räumliche und gestalterische Anknüpfung dieses Teilbereichs mit seinen Freiräumen unterstreicht die Funktion der Ost-West-Verbindung als Anbindung an den Grünkern.



### Typologien und Gebäudekubatur

Im Teilbereich des Schulcampus befinden sich zwei Bestandsgebäude und zwei Gebäude werden neu gebaut. Dort sind zum Beispiel eine Schule, untergebracht. Die Bestandsgebäude sind zwei- bis viergeschossig mit einem Satteldach. Die Neubauten sind gemäß des städtebaulichen Entwurfs mit zwei Geschossen und einem Flachdach vorgesehen. Die Architektur- und Gestaltungssprache ist entsprechend der Schulnutzung, aber auch in Abstimmung mit den Nachbarschaften zu wählen.

Am Standort Quartiersmitte gibt es einen Baustein, der zu einer Kindertagesstätte umgenutzt wird. Zudem entsteht ein zwei- bis dreigeschossiger Neubau, der verschiedene Einheiten des Generationenwohnens enthält und die Erdgeschosszone als gemeinschaftlich nutzbaren Raum vorsieht. Die teils öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Flächen und Gebäude bedürfen eines besonderen Architektur- und Gestaltungsausdrucks. Eine moderne Formsprache, abgestimmt mit der bestehenden Nachbarschaftsbebauung, kreiert ein harmonisches Erscheinungsbild.

### Fassadengestaltung - Farben und Materialien

Der Schulcampus befindet sich in prominenter Lage direkt am Grünkern und an der Schnittstelle zwischen Wohn-, Kreativ- und Gewerbequartier. Aufgrund dessen ist die Außenwirkung von besonderer Bedeutung. Die Fassadengestaltung ist ruhig, aber aussagekräftig zu wählen und soll keine (zu starke) Diskrepanz innerhalb des Campus und im Zusammenspiel mit den benachbarten Quartieren hervorrufen. Vielmehr soll mithilfe der Fassadengestaltung der offene und einladende Charakter unterstrichen werden.

Die Quartiersmitte liegt in prominenter Lage direkt an der Baumachse und an der Schnittstelle zwischen den Wohnquartieren nördlich und südlich dieser Achse. Aufgrund dessen ist die Außenwirkung von besonderer Bedeutung. Die Fassadengestaltung ist ruhig, aber aussagekräftig zu wählen und soll keine (zu starke) Diskrepanz im Zusammenspiel mit den benachbarten Quartieren hervorrufen. Vielmehr soll mithilfe der Fassadengestaltung der offene und einladende Charakter unterstrichen werden.

Zur Fassadengestaltung können u.a. Materialien wie Holz, Glas, Putz etc. benutzt und kombiniert werden.

### Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

Die Gemeinbedarfseinrichtungen werden von Lehrern, Eltern etc. innerhalb des Quartiers und eventuell aus dem restlichen Stadtgebiet regelmäßig frequentiert. Der benötigte Stellplatzbedarf wird durch eine oberirdische Parkplatzfläche abgedeckt. Zur Vermeidung einer monotonen Parkplatzfläche sol-

len, auch aus freiraumplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten, Baumpflanzungen die Fläche auflockern und gestalterisch gliedern. Die oberirdischen Stellplatzflächen sind in das Freiraumkonzept des Grundstücks einzubeziehen.

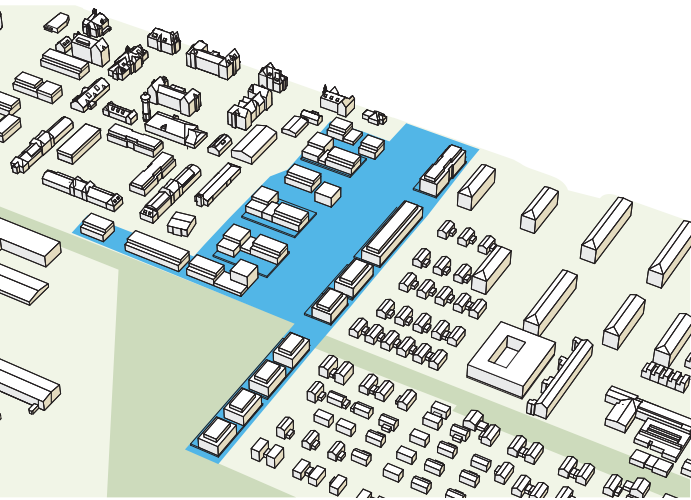
#### **Private Freiflächen**

Der gesamte Campus ist an den Grünkern angebunden, soll aber gleichzeitig auch eine Durchlässigkeit und Verknüpfung zwischen Campus, Gewerbe und Wohnbebauung ausbilden. Raumbildende Kanten entstehen über die Ausbildung einer kontinuierlich geführten Baumreihe, die darüber hinaus am Gewerbequartier weitergeführt wird. Für die Freiflächen und die Parkplatzfläche ist mithilfe eines Freiraumkonzepts die Gestaltung der Außenflächen zu definieren.

Im östlichen Bereich des Schulcampus entstehen ein Spiel- und Sportpark und ein Schulgarten (vgl. Freiraum- und Spielraumkonzept Burghammer Landschaftsarchitektur 2020). Es ist vorgesehen, dass diese Außenanlagen insbesondere zu schulischen und bildungsfördernden Zwecken genutzt wird. Darüber hinaus haben sie einen bewegungs- und gesundheitsfördernden Zweck. Der Spiel- und Sportpark ist mit mehreren Konstruktionen und Elementen ausgestattet. Der Schulgarten kann zum „grünen Klassenzimmer“ werden.

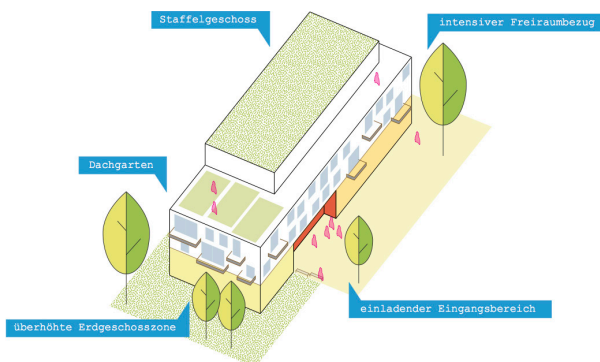
Die Freiraumgestaltung an der Quartiersmitte orientiert sich an zwei Gesichtspunkten: Orientierung der Freiflächengestaltung gemäß Anforderungen der Nutzergruppen und der Anknüpfung der Grundstücke/Freiflächen an den ost-west-verlaufenden Baumachse der vier Jahreszeiten und den angrenzenden Quartiersplatz.

## Wohnen am Grünkern



### Gestalterische Grundsätze

Der Grünkern fungiert als zentraler Freiraum und Gelenk mit Vernetzungs- und Leitungsfunktion. Aufgrund der prominenten Lage und der Frequentierung ist für die Bebauung und die Freiraumgestaltung ein besonderer Architektur- und Gestaltungsausdruck maßgebend. Die Bildung von Wohnhöfen an der westlichen Kante schafft abwechslungsreiche Raumsituationen und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume. Eine ruhige aber einprägsame Architektursprache betont die raumbildenden Kanten ohne zu sehr in den Vordergrund zu rücken. Grundsätzlich gilt es eine Durchlässigkeit zwischen Bebauung und Grünkern zu schaffen, um allen Bevölkerungs- und Nutzergruppen einen uneingeschränkten Zugang zu bieten. Mehr noch als in anderen Teilbereichen sind die Übergänge zwischen den öffentlichen und privaten Freiräumen auszuformulieren und Kanten durch Gestaltungselemente hervorzuheben.



Beispiel Gebäudetypologie Neubau

### Typologien und Gebäudekubatur

Die Bebauung am Park soll einerseits eine klare bauliche Kante schaffen und andererseits Durchlässigkeit und Blickbeziehungen zum zentralen Grünraum ermöglichen. Es entstehen Wohnhöfe durch die geschickte Anordnung und Orientierung

von Geschosswohnungsbauten im Zusammenspiel mit Punkthäusern. Durch den Versatz von Gebäuden an der westlichen Kante des Grünkerns entsteht eine Verzahnung zwischen Wohnungsbau und dem Grünkern. Kennzeichnend für die Bauweise am Grünkern sind einladende Eingangsbereiche und der Bezug zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen. Die obersten Geschosse können als Staffelgeschosse ausgebildet werden, um einen zurückversetzten, privaten Raum zu schaffen.

### Fassadengestaltung - Farbe und Materialien

Die Fassadengestaltung im Allgemeinen orientiert sich an den allgemein gültigen Gestaltungsleitlinien zu diesem Themenpunkt sowie im Übergang zur denkmalgeschützten Bebauung an den hierzu definierten Gestaltungsleitlinien des Teilbereichs „Kreativquartier“.



Bebauung am Park, Landau

### Untergeordnete Gebäudeteile

Bei der Ausgestaltung und Art untergeordneter Gebäudeteile und Balkone ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass genug Privatsphäre für die Außennutzung gewährleistet wird bei gleichzeitig hoher Frequentierung der angrenzenden benachbarten Grünflächen. Ansonsten orientiert sich die Gestaltung von Balkonen an den allgemein gültigen Gestaltungsleitlinien zu diesem Themenpunkt sowie im Übergang zur denkmalgeschützten Bebauung an den hierzu definierten Gestaltungsleitlinien des Teilbereichs „Kreativquartier“.

### Dachformen und -gestaltung

Die Dachlandschaft im historisch geprägten Bereich des Kreativquartiers ist stilprägend. Dasselbe soll auch langfristig für die zukünftige Bebauung in den Kaisergärten und insbesondere in prominenter Lage am Grünkern gelten. Die Gestaltung der Dächer (Flachdächer) orientiert sich an den allgemein gültigen Gestaltungsleitlinien zu diesem Themenpunkt sowie im Übergang zur denkmalgeschützten Bebauung an den hierzu definierten Gestaltungsleitlinien des Teilbereichs „Kreativquartier“.

### Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

Der Stellplatzbedarf des neuen Geschosswohnungsbaus wird weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht. Tiefgarageneinfahrten werden in den Baukörper einbezogen oder separat, aber in zurückhaltender Form, angelegt. Tiefgaragenzufahrten müssen im Gegensatz zu anderen Zufahrten nicht in wasserdurchlässiger Weise angelegt werden. Dort wo die Möglichkeit besteht, sind Tiefgaragen mit einer Überdeckung zu versehen, um diese als grüne, private Freiräume und Innenhöfe nutzbar zu machen.



Gebäudetypologie Wohnungsbau

#### 1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.*

#### 2.3.1 Kraftfahrzeugstellplätze

*In den Teilbaugebieten 10 und 11 dürfen entlang der Verkehrsflächen vor Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohnungen über die gesamte Grundstücksbreite auf eine Tiefe von bis zu 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie Stellplätze angeordnet werden. Nur vor den Hauseingangsbereichen sind keine Stellplätze zulässig. Satz 1 gilt auch für den Mehrfamilienhäusern zugeordnete Stellplätze.*

### Einfriedungen

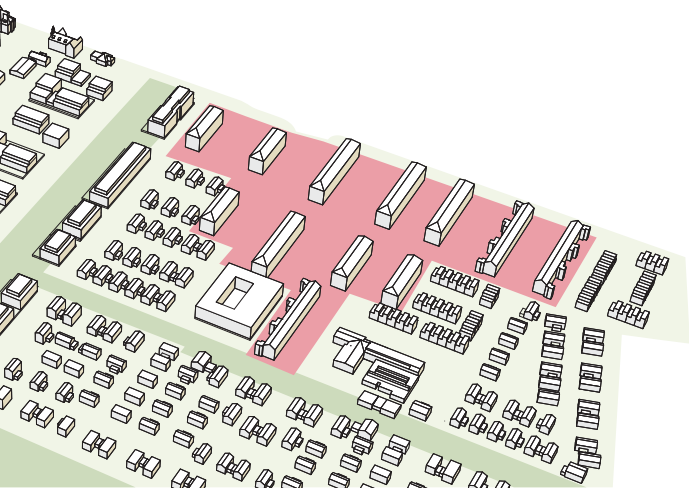
Das Gelände des ehemaligen Kasernenareals fällt von der Aschaffenburger Straße zum zentralen Grünkern hin ab. Aufgrund dessen ist bei der Konzeption der Gebäude inklusive der Tiefgaragen der Höhenunterschied bzw. das Gefälle zu berücksichtigen. Stützmauern helfen die Topographie abzufangen und können diese in die Freiflächengestaltung aufnehmen. Stützmauern können als Element in die Grundstückseinfriedung einbezogen werden.

Für Stützmauern können Materialien wie Back- und Klinkersteine sowie Sandstein verwendet werden. Damit greift das Mauerwerk gestalterische Elemente des denkmalgeschützten Bereichs auf.

Weitere Empfehlungen zu Einfriedungen sind den allgemeinen Gestaltungsleitlinien und denen des "Kreativquartiers" sowie den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.



## Bestandserhalt und -sicherung ehem. Housing Area



### Gestalterische Grundsätze

Dieser Teilbereich setzt sich aus den Bestandsgebäuden der ehemaligen Housing Area zusammen. Der Fokus des Bereichs liegt in der Bestandssanierung und der Aufwertung nutzbarer privater Freiräume. Dies muss auch mit möglichen neuen Nebenanlagen und Anbauten abgestimmt sein. Der Geschosswohnungsbau fügt sich in ein Umfeld von größtenteils kleinteiligen Baustrukturen ein. Die Übergänge zu den umliegenden Teilbereichen ist fließend zu gestalten und eine angemessene Architektursprache zu wählen. Zur Aschaffener Straße hin ist eine raumbildende Kante auszubilden.

### Typologien und Gebäudekubatur

Bei der Bebauung in diesem Teilbereich handelt es sich um Bestandsgebäude der ehemaligen Housing Area des Kasernenareals. Die einfache, meist viergeschossige Zeilenbebauung besitzt eine schlichte Fassadengestaltung und Satteldächer. Diese Bestandbebauung wird erhalten und saniert. Die innere Grundrissorientierung wird optimiert und an die Bedürfnisse zukünftiger Nutzergruppen angepasst.

### Fassadengestaltung - Farbe und Materialien

Für die genannten Baufelder wird ein Farbkonzept basierend auf einer Caparol-Farbpalette vorgelegt. Farbakzente können die Fassaden gliedern und ein besonderes visuelles Highlight der Fassade darstellen.

### Untergeordnete Gebäudeteile

An die Bestandsgebäude werden, dort wo möglich und noch nicht vorhanden, Balkone angebaut. Das Anbringen sogenannter "französischer" Balkone ist ebenfalls möglich. Diese Gebäudeteile führen die Architektursprache des Hauptgebäudes fort. Die Wahl der Materialien und Farben ist mit der Fassadengestaltung entsprechend abzustimmen. Das Anbringen von Antennenanlagen an Balkonen ist gemäß Gestaltungssatzung nicht zulässig.

### Dachformen und -gestaltung

Die Dächer der Bestandsgebäude sollen ihre Erscheinungsform beibehalten, daher sollte keine Veränderung der Dachneigung, Firsthöhe und Traufausbildung stattfinden. Dachaufbauten sind untergeordnet möglich, die Außenabmessungen sollten nicht mehr als 50 % der Breite und Höhe des Dachs betragen. Ein Aufbau von Solarenergieanlagen und/oder Dachbegrünung ist nicht vorgesehen.

Zur Dacheindeckungen sind Dachsteine und Dachziegel in rotbraunen Farbtönen entsprechend dem Farbspektrum der denkmalgeschützten Gebäude zu verwenden.



Fassadengestaltung - Farbbeispiele (Quelle: NH)

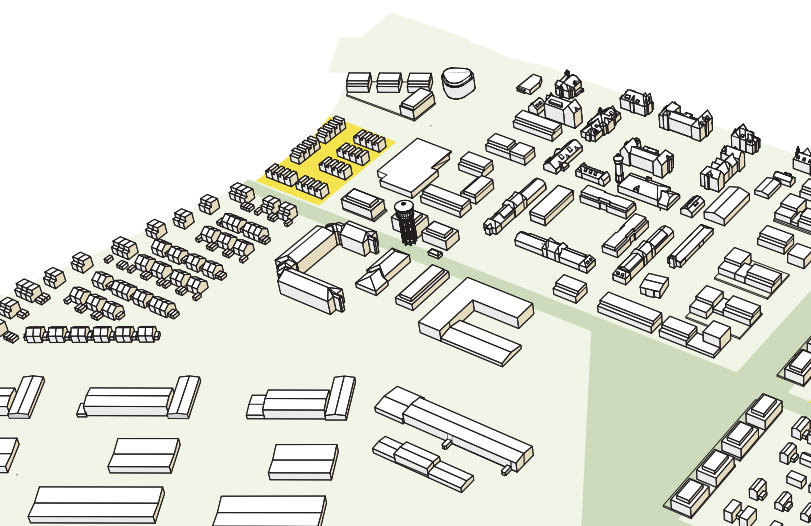
## Kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Baumachse



### Gestalterische Grundsätze

Kleinteilige Wohnbebauung findet sich nördlich der Baumachse angrenzend an das bestehende Wohngebiet am westlichen Gebietsrand und im östlichen Wohnquartier. Ein wichtiger gestalterischer Grundsatz fokussiert sich auf die Vermeidung von Monotonie.

Über die Gestaltungsleitlinien werden innerhalb des Teilbereichs kleinere Einheiten gebildet, denen verschiedene gestalterische und bauliche Schwerpunkte zugewiesen sind. Gleichzeitig fördert die Begrenzung der maximalen Anzahl von Einheiten je Reihenhaukette Abwechslung und Gliederung im Stadtraum. Stärkere Stadtraumqualitäten entstehen durch die punktuell gesetzten Nachbarschaftsplätze. Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen, insbesondere zum öffentlichen Freiraum, sind so zu gestalten, dass die Privatsphäre geschützt wird, aber auch eine raumbildende Kante entstehen kann.



### Typologien und Gebäudekubatur

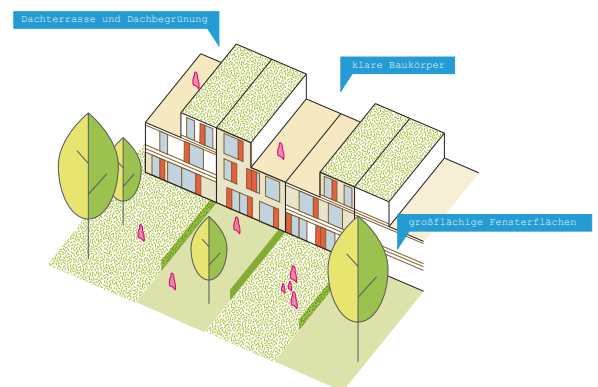
Die Kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Baumachse ist an zwei Stellen im Stadtquartier zu finden. Zum einen angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Westen und zum anderen östlich des Grünkerns im Umfeld der ehemaligen Housing Area. Die Bebauungsstruktur des Teilbereichs nördlich der Baumachse setzt sich aus Einfamilien- und Reihenhäusern zusammen. Für die Einfamilienhäuser sind Haustypen mit unterschiedlichen Dachformen (Flachdach, Walmdach und Satteldach) vorgesehen. Durch die Bildung kleinerer Einheiten in den Baufeldern wird definiert, wo welcher der Haustypen entstehen soll. Zusätzlich sind diese Haustypen in verschiedenen Varianten verfügbar. Je gestalterischer Einheit erfolgt die Umsetzung einer Haustypvariante in einem Gestaltungskonsens. Einerseits entstehen im Quartier dadurch gestalterische und gegliederte Einheiten, andererseits wird so Monotonie in der Bebauungstypologie bzw. -gestaltung vermieden. Es entsteht Vielfalt im Detail.

Um Monotonie bei Reihenhäusern zu vermeiden und Adressbildung zu stärken, soll bei diesen jede Reihe einen eigenen Charakter bekommen. Außerdem ist die maximale Anzahl an Einheiten in einer Reihenhaukette auf 5 Einheiten begrenzt. Die Reihenhäuser sind auf eine gemeinsame Bodenplatte mit zentralen Hausanschlüssen gesetzt. Diese Bauweise ermöglicht ein Angebot kostengünstigen Wohnens.

Die Gestaltung der Balkone ist mit der Fassadenfarbe des Hauptgebäudes abzustimmen.

### 2.1.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

*Unmittelbar aneinandergebaute Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform, Traufhöhe und die gleiche Dachneigung haben. Die Dachneigung und Dachform unmittelbar aneinandergebauter Garagen muss gleich sein.*



Beispiel Gebäudetypologie Reihenhau



Doppelhäuser, Ostfildern

### Fassadengestaltung - Farben und Materialien

Die Farben sind gedeckt und bewegen sich im Farbspektrum von Weiß-, Grau- und Brauntönen. Für Fassadenakzente können Holz, Klinker, oder Naturstein verwendet werden.

Eine Farbpalette mit gedeckten und abgestimmten Farben dient der Gestaltung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sowie Fassadenakzenten. Diese Maßnahmen stehen für Vielfalt und eine identitätsstiftende Einheit der Bebauung.

Die aufgeführten Farbpaletten stammen von der Lechner Group. Diese zeigt exemplarisch wie beispielsweise in diesem Bereich die Fassadenfarbe und -gestaltung ausfallen kann.

Die Reihenhäuser entstehen in Modulbauweise. Die Fassaden der Reihenhäuser enthalten bewusste Gliederungs- und Gestaltungselemente, die den Reihen und darüber hinaus dem gesamten Quartier ein besonderes Erscheinungsbild verleihen.

### Einfriedungen

Bei Einfriedungen der Reihenhäuser (Bereich Lechner Group) wird mit verschiedenen Ausführungen von Buchenhecken gearbeitet. Buchenhecken sind pflegeleicht und können mit anderen Einfriedungselementen und Nebenanlagen geschickt kombiniert werden.



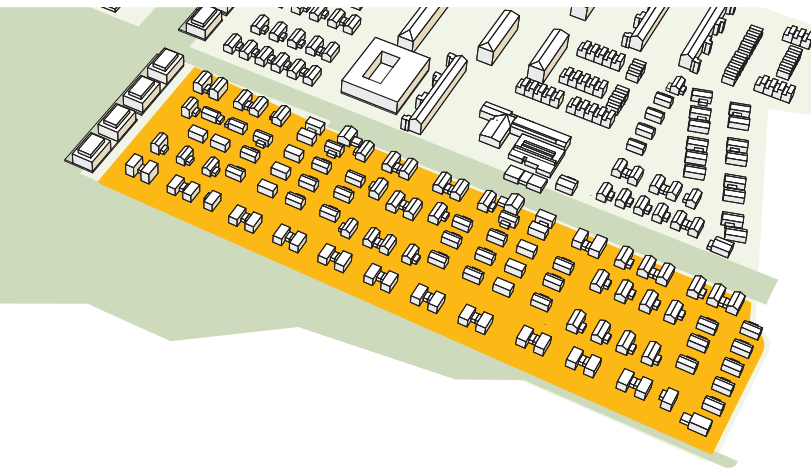
	Caparol Palazzo 85		Fenster, Türen, Geländer, Terrassenblech: RAL 7016
	Caparol 3D Muschelweiß		Attikablech, Regenrohre, Speier, Farbstreifen: Ral 7042
	Caparol Amber 15		

Farbeispiele Doppel- und Reihenhäuser (Quelle: Lechner Group)



Reihenhäuser Fassadengestaltung mit Materialakzenten

## Kleinteilige Wohnbebauung südlich der Baumachse



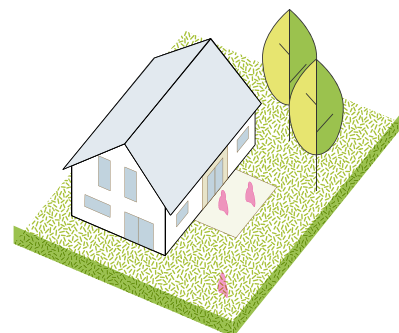
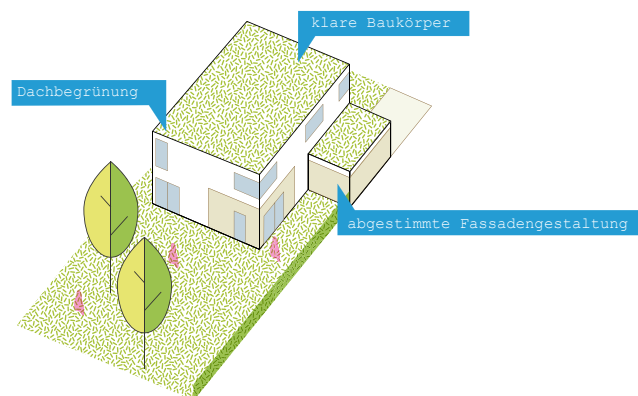
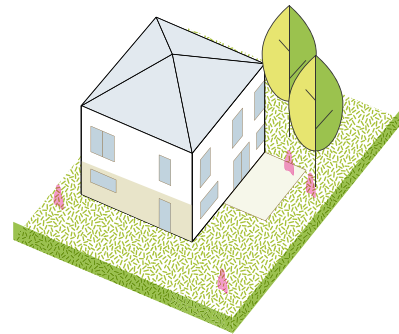
### Gestalterische Grundsätze

Für die kleinteilige Wohnbebauung südlich der Baumachse gelten ähnliche Gestaltungsgrundsätze wie für den Teilbereich nördlich davon. In der Einfamilienhausbebauung ist die Vermeidung von Monotonie ebenfalls ein wichtiger gestalterischer Grundsatz. Eine Unterteilung in kleinere gestalterische Einheiten beinhaltet insbesondere Varianzen in den Gebäudetypologien. So wird Vielfalt im Detail innerhalb des Quartiers geschaffen. Zu den anderen Bauungsstrukturen und den Freiraumstrukturen finden sich prägende Raumkanten und räumliche Übergänge, deren Definition und Ausgestaltung Elemente der Gestaltungslinien werden.

### Typologien und Gebäudekubatur

Im Teilbereich südlich der Baumachse entstehen Einfamilienhäuser. Durch die Bildung kleinteiliger Einheiten wird definiert, wo welcher dieser Haustypen entsteht. Zusätzlich sind die Haustypen in verschiedenen Varianten verfügbar. Je gestalterischer Einheit erfolgt die Umsetzung einer Haustypvariante in einem Gestaltungskonsens. Einerseits entstehen im Quartier dadurch gestalterische und gegliederte Einheiten, andererseits wird so Monotonie in der Bauungstypologie bzw. -gestaltung vermieden. Es entsteht Vielfalt im Detail. Übergänge zur Geschossbebauung am Grünern oder direkt zur Baumachse der vier Jahreszeiten werden direkt durch Gebäudetypologien betont. Die Ausrichtung der Baukörper erfolgt, sodass eine optimale Nutzung von Innenräumen und Freiflächen möglich ist.

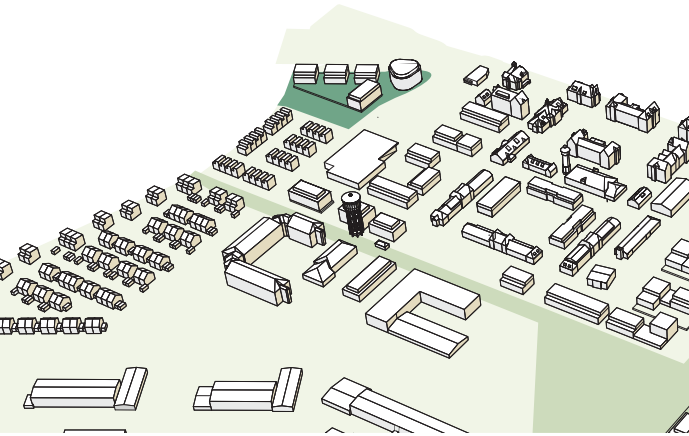
Die Gestaltung der Balkone ist mit der Fassadenfarbe des Hauptgebäudes abzustimmen. Fassaden können in untergeordneten Teilbereichen z.B. durch Holz, Klinker und Naturstein strukturiert werden.



Beispiele Gebäudetypologie Einfamilienhäuser (Flach-, Sattel- und Zelt Dach)



## Quartierseingang Kaisergärten



### Gestalterische Grundsätze

Der Quartierseingang Kaisergärten ist ausschlaggebend für den ersten Eindruck. Eine einprägende und identitätsstiftende Architektur und Gestaltung der Eingangssituation ist von Bedeutung. Hierzu gehört es auch einen Wohnhof mit hochwertigen Freiflächen auszubilden und einen ausdrucksstarken Gegenpol zum Nahversorgungsstandort auszubilden.

### Typologie und Gebäudekubatur

Der Quartierseingang Kaisergärten ist prägend für den ersten Eindruck. Entsprechend ist für die Bebauung an dieser Stelle eine aussagekräftige und einprägsame Architektur gewählt. Neben der mehrgeschossigen Wohnbebauung entsteht an dem Kreuzungspunkt zwischen der Haupteerschließungsstraße und Friedrich-Eber-Straße ein abgerundeter Baustein zur Betonung der Eingangssituation.

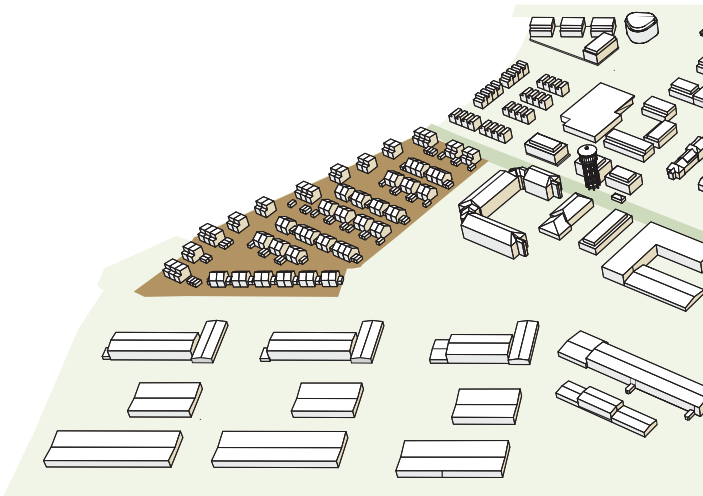
### Fassadengestaltung – Farben und Materialien

Die Fassadengestaltung orientiert sich an den allgemein gültigen Gestaltungsleitlinien zu diesem Themenpunkt sowie den fassadenbezogenen Gestaltungsleitlinien des Teilbereichs „Wohnen am Grünern“. Für diese Bebauung direkt angrenzend an das bestehende Wohnquartier, den Nahversorgungsstandort und die kleinteilige Bebauung südlich gilt die Besonderheit, dass eine gestalterische Abstimmung zwischen Bestands- und Neubebauung erfolgt. Der neue Geschosswohnungsbau erfolgt in zeitgemäßer Bauweise und Fassadengestaltung.

### Untergeordnete Gebäudeteile

Die Pegelwerte der Lärmimmissionen, welche im Zusammenhang mit dem benachbarten Lebensmittelmarkt auftreten, überschreiten die zulässigen Werte im Bereich des Quartierseingangs. Bei der Ausgestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen, Wintergärten oder Dachterrassen sind entsprechende bauliche Maßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Es wird auf die betreffenden Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

## Wohnen am Freibad

**Gestalterische Grundsätze**

Wohnen am Freibad zeichnet sich durch überwiegend Doppelhausstrukturen aus. Es gilt in diesem Arrondierungsbereich monotone Bebauungsstrukturen zu vermeiden und Stadtraumqualitäten zu stärken. Durch eine stärkere Nord-Süd-Gebäudeorientierung lassen sich Grundstücke besser ausnutzen und Nebenanlagen in die Grundstücksgestaltung gut integrieren. Eine Varianz in der Gebäudetypologie und die Begrenzung von Reihenhausketten stärkt die Vielfältigkeit und Gliederung. Hierzu tragen ebenfalls die kleineren platzartigen Verkehrsflächen bei und können darüber hinaus auch als Spiel- und Begegnungsflächen genutzt werden.

**Typologie und Gebäudekubatur**

Die Bebauungsstruktur in direkter Nachbarschaft zum Freibad besteht aus einem klar gegliederten Quartier, das südlich der Grünverbindung hauptsächlich aus Doppelhäusern besteht.

Für die Doppelhäuser sind zwei Haustypen mit Satteldachausführung zur Umsetzung vorgesehen. Diese Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälften schaffen ein Angebot kostengünstigen Wohnens.

Die Ausrichtung der Baukörper erfolgt so, dass eine optimale Nutzung von Innenräumen und Freiflächen möglich ist. Gleichzeitig wird eine Orientierung direkt in Richtung des Freibads vermieden und eine ungewollte Einsichtnahme verhindert.

**Fassadengestaltung – Farbe und Materialien**

Die Fassadengestaltung Doppelhäuser basiert auf einem Farbkonzept. Die Integration dieser Farbempfehlungen erfolgt nach Vorlage des Konzepts.

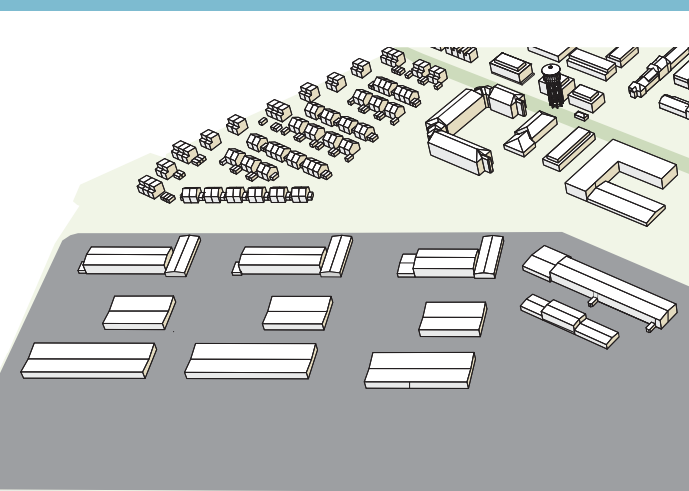


Doppelhaus



Doppelhäuser mit Mülleinhausungen

## Gewerbequartier



### Gestalterische Grundsätze

Die Entwicklung des Gewerbequartiers unterliegt ebenfalls bestimmten Gestaltungsgrundsätzen. Im Fokus stehen der Bestandserhalt und die Gebäude- und Fassadengestaltung. Die Bebauung im Quartier soll sich ebenfalls durch Gestaltungs- und Stadtraumqualitäten hervorheben. Die Herstellung von Aufenthaltsplätzen und -flächen dienen der Qualitätssicherung im Gewerbequartier. Das Gewerbequartier bildet definierte Übergänge zur Wohn- und Schulnutzung aus und ist mit einer einprägsamen Raumkante an den Grünkern angebunden. Das Thema der Nachhaltigkeit spielt auch im Gewerbequartier bzw. im Zuge der Stadtquartierszertifizierung eine Rolle.

### Dachformen und -gestaltung

Im Gebäudebestand des Gewerbequartiers existieren größere Dachflächen mit Potenzialen für die Energiegewinnung. Hinzu kommen weitere Flächen für die Neubebauung. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist es sinnvoll, die Dachflächen für die Anbringung und Nutzung von Photovoltaik-Anlagen zu nutzen (Überprüfung Gebäudestatik). Eine Kombination von Solarenergieanlagen mit Dachbegrünung ist im Gewerbequartier - ebenso wie in den wohngeprägten Bereichen - aus ästhetischen und ökologischen Gründen begrüßenswert. Die gewonnene Energie lässt sich für den Eigenbedarf nutzen oder in das allgemeine Energienetz einspeisen.

### Private Freiflächen

Die Grundstücke im Gewerbequartier bleiben weitestgehend versiegelt. Trotzdem sollen verschiedene Begrünungsmöglichkeiten in der Entwicklung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Grundstücke einbezogen werden. So sind z.B. Fassaden- und Dachbegrünungen ebenso denkbar wie punktuelle Pflanzelemente (z.B. in Pflanztrögen). Begrünungselemente sind denkbar zur Gestaltung und Gliederung privater und öffentlicher Flächen. Gleichzeitig setzen sie ästhetische Reize im Arbeitsumfeld und können sich somit positiv auf die

Arbeitnehmerschaft auswirken. Zudem beeinflussen verschiedene Formen von Begrünung die kleinklimatische Situation: die Überhitzung des stark versiegelten Quartiers wird minimiert und die Luftqualität wird verbessert.



Fassadenbegrünung im gewerblichen Bestand



Umnutzung Gebäudebestand - Alter Schlachthof Karlsruhe







7. QUELLENVERZEICHNIS

8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

## Quellenverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft metris architekten bda/Labor für urbane Orte und Prozesse (2017): Babenhausen - Ehemaliges Kasernenareal. Nachhaltiges Modellquartier. Dokumentation Fortschreibung Rahmenplanung

DGNB GmbH (2019a): Nachhaltige Quartiere planen und zertifizieren. Stuttgart. Abgerufen von <https://www.dgnb-system.de/de/quartiere/> (zuletzt zugegriffen am 14.11.2019)

DGNB GmbH (2019b): Über das DGNB System. Stuttgart. Abgerufen von <https://www.dgnb-system.de/de/> (zuletzt zugegriffen am 14.11.2019)

Stadt Babenhausen (2017): Der zertifizierte Rahmenplan 2011. Tag der Offenen Kaserne 2017. Plakat 3 – Modellquartier. Abgerufen von [https://www.babenhausen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Kaserne/Plakat\\_3\\_-\\_Modellquartier.pdf](https://www.babenhausen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Kaserne/Plakat_3_-_Modellquartier.pdf) (zuletzt zugegriffen am 14.11.2019)

Stadt Babenhausen (2011): Kaserne als nachhaltiges Modellquartier. Tag der Offenen Kaserne 2011. Poster – Kaserne als nachhaltiges Modellquartier. Abgerufen von [https://www.babenhausen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/FB\\_4\\_-\\_Bau\\_Stadtplanung/Poster\\_Kaserne/8\\_A4\\_Poster\\_Kaserne\\_als\\_nachhaltiges\\_Modellquartier\\_110907.pdf](https://www.babenhausen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/FB_4_-_Bau_Stadtplanung/Poster_Kaserne/8_A4_Poster_Kaserne_als_nachhaltiges_Modellquartier_110907.pdf) (zuletzt zugegriffen am 14.11.2019)

## Abbildungsverzeichnis

S. 2-3: Luftbildaufnahme Kasernenareal Babenhausen, Quelle: Stadt Babenhausen, o.J.

S. 6: Ideenskizze Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2020

S. 10: Impressionen vom Tag der offenen Kaserne, Quelle: Stadt Babenhausen (Fotos: Reinhold Blaha), [www.facebook.com/stadtbabenhhausen/posts/1641015259296763](http://www.facebook.com/stadtbabenhhausen/posts/1641015259296763)

S. 11: Übersicht Denkmalgeschützte Bestandsgebäude, Quelle: Dokumentation Fortschreibung Rahmenplanung, Arbeitsgemeinschaft metris architekten bda/Labor für urbane Orte und Prozesse, 2017

S. 12: Partizipation und Beteiligungsformate, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2020

S. 13: Strukturkonzept, Quelle: Dokumentation Fortschreibung Rahmenplanung, Arbeitsgemeinschaft metris architekten bda/Labor für urbane Orte und Prozesse, 2017

S. 16: Die Quartiere in den Kaisergärten Babenhausen, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021 (basierend auf 3D-Modell Kaisergärten)

S. 17: Gestaltungsplan, Quelle: Dokumentation Fortschreibung Rahmenplanung, Arbeitsgemeinschaft metris architekten bda/Labor für urbane Orte und Prozesse, 2017

S. 19: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Feldmann Architekten GmbH, 2020

S. 20-22: Isometrien Kleinteilige Wohnbebauung (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser), Denkmalschutz: Kreativquartier, Geschosswohnungsbau- Ehem. Housing Area, Geschosswohnungsbau- Neubau, Sonderbaustein Infrastruktur- Bestand und Neubau, Gewerbequartier, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021 (basierend auf 3D-Modell Kaisergärten)

S. 23: Auszug Plankarte 1, Bebauungsplan "Kaisergärten" zur Offenlage, Quelle: Stadt Babenhausen/Planungsbüro Fischer, 2020

S. 26: Gestaltungsbeispiel Nordpark Pulheim und Wegegestaltung, Nordpark Pulheim, Quelle: bbz | böhm benfer zahiri | landschaften städtebau architektur (Fotos: Hanns Joosten), <https://bbz.de/pulheim-nordpark-b1/>

S. 27: Grünern und Baumachse "Vier Jahreszeiten", Quelle: Freiraumkonzept, Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

Gestaltungsbeispiel Neckarbogen Heilbronn, Quelle: Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

Geländemodellierung und Gestaltungsbeispiel Kätheslachpark Frankfurt, Quelle: Weidinger Landschaftsarchitekten, <http://www.weidingerlandschaftsarchitekten.de/realisierungen/katcheslachpark-2-ba/>

S. 28: The Hills, Governors Island New York, Quelle: West 8, [http://www.west8.com/projects/governors\\_island\\_phase\\_2\\_the\\_hills](http://www.west8.com/projects/governors_island_phase_2_the_hills)

Aufstieg auf die kleine Halde, Phoenix-See Dortmund, Quelle: ruhrgebiet-industriekultur.de, <https://www.ruhrgebiet-industriekultur.de/phoenixsee.html>

Konzept für Spielplatzgestaltung im Grünkern, Quelle: Spielraumkonzept, Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

Wasserspiel für Kinder, Quelle: Freiraumkonzept, Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

S. 29: Ausstattung von Achsen und Wegen, Quelle: Freiraumkonzept, Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

Wegegestaltung, Quelle: Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

Trockenmauer, Lebensraum für Zauneidechsen, Quelle: LBV (Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Foto: Birgit Helbig), <https://www.lbv.de/ratgeber/lebensraum-garten/trockenmauern/>

S. 30: Gestaltung Quartiersplatz (Campus), Quelle: Freiraumkonzept, Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

Zieräpfel-Sorten, Quelle: Freiraumkonzept, Burghammer Landschaftsarchitektur, 2020

Gestaltung Quartiersmitte, Quelle: Freiraumkonzept, Burghammer Landschaftsarchitektur 2020

S. 31: Stadteilplatz Neu-Ulm, Quelle: Stadt Neu-Ulm, <https://nu.neu-ulm.de/stadt-politik/stadtentwicklung/stadtplanung/stadteilplaetze/> (Landschaftsarchitekt: Koeber Landschaftsarchitektur GmbH)

Öffentliche Freifläche Französisches Viertel Tübingen, Quelle: Stadt Tübingen (Foto: Anne Faden), <https://www.tuebingen.de/1544.html>

Shared Space Schönebeck, Quelle: Netzwerk Shared Space (Foto: Tim Schneider, SRL), [www.netzwerk-sharedspace.de/beispiele/schoenebeck](http://www.netzwerk-sharedspace.de/beispiele/schoenebeck), 2016

S. 34: Wohngebäude Nagold, Quelle: zweib Architektur, [www.zweib-architektur.de/arbeiten/wohnen/am-riedbrunnen-nagold.html](http://www.zweib-architektur.de/arbeiten/wohnen/am-riedbrunnen-nagold.html)

Hausfassade Bremen, Quelle: LIN Architekten, [www.lin-a.com/gallery/bremen-competition-lin-project-housing/bremer-punkt](http://www.lin-a.com/gallery/bremen-competition-lin-project-housing/bremer-punkt)

Rückwärtige Hausfassade Dresden, Quelle: Müller Reimann Architekten (Foto: Ivan Nemeč), <https://mueller-reimann.de/projekte/lukas-areal>

S.35: Gliederung Hausfassade Würzburg, Quelle: Eine Klasse für sich Neues Wohnen Brunostraße, Würzburg in: Deutsche BauZeitschrift (Foto: Stefan Forster), [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Eine\\_Klasse\\_fuer\\_sich\\_Neues\\_Wohnen\\_Brunostrasse\\_Wuerzburg\\_1721417.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Eine_Klasse_fuer_sich_Neues_Wohnen_Brunostrasse_Wuerzburg_1721417.html)

Zurückhaltender Eingangsbereich, Quelle: Lorenzen Mayer Architekten, [https://lorenzenmayer.de/projekt/046-habenhausen-deich-](https://lorenzenmayer.de/projekt/046-habenhausen-deich-land/)

[land/](https://lorenzenmayer.de/projekt/046-habenhausen-deich-land/)

S. 36: Anlage in Einzelbuchstaben, Quelle: AMON Werbung, <https://www.amonwerbung.de/lichtwerbung.html>

Werbeanlagen im Stadtbild, Quelle: Stadt Baden-Baden (Foto: johannes-vortmann\_pixelio.de), <https://www.baden-baden.de/buerger-service/bauen-wohnen/baurechtliche-verfahren/werbeanlagen/>

S. 37: Dachbegrünung, Quelle: Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V., <https://bw.verband-wohneigentum.org/dachbegrue-nung-flachdaecher-tipps-tricks/>

Dachbegrünung mit Solarenergieanlagen, Quelle: ökologisch-bauen.info, [www.oekologisch-bauen.info/uploads/images/breit/gross/dachbegrue-nung-536.jpg](http://www.oekologisch-bauen.info/uploads/images/breit/gross/dachbegrue-nung-536.jpg)

Dachgarten Wagnis Art, Quelle: Wohnbaugesellschaft Wagnis eG (Foto: Julia Knop, Michael Heinrich, Michael Nagy), [www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnisart.html](http://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnisart.html)

S. 38: Oberirdische Stellplätze, Quelle: Fink und Jocher Architekten (Foto: Simone Rosenberg), [www.fink-jocher.de/projekte/zwischen-den-zeilen-ostfildern](http://www.fink-jocher.de/projekte/zwischen-den-zeilen-ostfildern)

Fahrradabstellanlage, Quelle: Freianlagen Elephantsiedlung Neu-Ulm, In: Landschaftsarchitektur heute, <https://landschaftsarchitektur-heute.de/themen/wohnumfeld/details/1161> (Landschaftsarchitekt: ver.de Landschaftsarchitektur)

S. 39: Gartenhaus mit begrüntem Dach, Quelle: FMH Fellbacher Metall- und Holzbau GmbH, [www.fmh-metall.de/unterbereiche/geraetehaeuser.html](http://www.fmh-metall.de/unterbereiche/geraetehaeuser.html)

Nebenanlage inklusive Mülleinhausung, Quelle: f m b architekten, <http://www.fmb-architekten.de/projekte.php?mp=01&mm=029&sm=fotos&pg=15>

Abfallbehältnisse, Quelle: Lechner Group

S. 40: Grüner Innenhof zwischen zwei Mehrfamilienhäusern, Quelle: office03, [www.office03.de/projekte/41\\_bau](http://www.office03.de/projekte/41_bau)

Ökologisch wertvoller Privatgarten, Quelle: NaturGarten e.V., [www.naturgarten.org/beispiele/private-naturgaerten.html](http://www.naturgarten.org/beispiele/private-naturgaerten.html)

Garten mit Holzterrasse, Quelle: schleicher.regaller - freie architekten bda, [www.schleicher-ragaller.de/portfolio/wohnhaus-s-waldenbuch](http://www.schleicher-ragaller.de/portfolio/wohnhaus-s-waldenbuch)

S. 41: Neubaugebiet mit altem Baumbestand, Quelle: Architektenkammer Baden-Württemberg (Foto: Markus Herb), [www.akbw.de/baukultur/beispielhaftes-bauen/datenbank-praemierte-objekte/detailansicht/objekt/wohnbauung-johann-sebastian-bach-strasse-5176.html](http://www.akbw.de/baukultur/beispielhaftes-bauen/datenbank-praemierte-objekte/detailansicht/objekt/wohnbauung-johann-sebastian-bach-strasse-5176.html)



S. 42: Fassadenbegrünung, Quelle: Esther Karcher Architekten (Foto: Hans-Georg Merkel), [https://www.estherkarcher.de/portfolio\\_page/baugruppe-wohnpark-1](https://www.estherkarcher.de/portfolio_page/baugruppe-wohnpark-1)

Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*), Quelle: Baumkunde.de (Foto: Baumkunde.de), [https://www.baumkunde.de/Viburnum\\_opulus/Habitus/](https://www.baumkunde.de/Viburnum_opulus/Habitus/)

S. 43: Offene Einfriedung, Quelle: Fröschl, [www.mfroeschl.at/gartenzaun-garten-sichtschutz/lattenzaun-schmalseitig](http://www.mfroeschl.at/gartenzaun-garten-sichtschutz/lattenzaun-schmalseitig)

Hecke als Einfriedung, Quelle: Plants Online BV, [www.heckenpflanzen-direkt.de/laubabwerfende-heckenpflanzen/hainbuche-weissbuche.html](http://www.heckenpflanzen-direkt.de/laubabwerfende-heckenpflanzen/hainbuche-weissbuche.html)

Einheitliche Sichtschutzelemente, Quelle: de+ Architekten gmbh, [www.dilling-euler.de/blog/2018/bebauung-lueckstrasse-baustelle-iii](http://www.dilling-euler.de/blog/2018/bebauung-lueckstrasse-baustelle-iii)

S. 44: Rasenfugenpflaster, Quelle: [www.lang-garten.de/typo3temp/pics/d5745689a6.jpg](http://www.lang-garten.de/typo3temp/pics/d5745689a6.jpg)

Wassergebundene Decke, Quelle: bausep - schnell.einfach.preiswert, [www.bausep.de/wassergebundene-decke-dynamische-schicht-1000-kg-chateau-beige.html](http://www.bausep.de/wassergebundene-decke-dynamische-schicht-1000-kg-chateau-beige.html)

Schotterrasen, Quelle: [www.rieger-hofmann.de/shop/einzelansicht/?tt\\_products%5BbackPID%5D=371&tt\\_products%5Bproduct%5D=648&cHash=247c36986c9bcb5448707a09b33aef5c](http://www.rieger-hofmann.de/shop/einzelansicht/?tt_products%5BbackPID%5D=371&tt_products%5Bproduct%5D=648&cHash=247c36986c9bcb5448707a09b33aef5c)

Holzbelag, Quelle: Fromberger Zimmerei - Holzbau, [www.fromberger-zimmerei.de/marke\\_hersteller\\_produkte/mocopinus/laritec-alpin-grav10-apexgrav10](http://www.fromberger-zimmerei.de/marke_hersteller_produkte/mocopinus/laritec-alpin-grav10-apexgrav10)

Beleuchtung, Quelle: Licht für lebenswerte Städte Strategien und Ansätze für nachhaltige Beleuchtung im öffentlichen Raum in: Deutsche BauZeitschrift (Foto: WE-EF, Frieder Blickle), [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Licht\\_fuer\\_lebenswerte\\_Staedte\\_Strategien\\_und\\_Ansaetze\\_fuer\\_nachhaltige\\_1807343.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Licht_fuer_lebenswerte_Staedte_Strategien_und_Ansaetze_fuer_nachhaltige_1807343.html)

S. 48: Abgrenzung Teilbereich Kreativquartier, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Beispiel Gebäudetypologie Denkmalschutz und Neubau, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

S. 49: Mögliche Materialakzente Klinker, Quelle: Janinhoff Klinkermanufaktur, [www.janinhoff.de/de/fassaden/wasserstrichziegel](http://www.janinhoff.de/de/fassaden/wasserstrichziegel)

Mögliche Materialakzente Naturstein, Quelle: Lauster Steinbau, [www.laustersteinbau.de/natursteine/gelber-travertin](http://www.laustersteinbau.de/natursteine/gelber-travertin)

Mögliche Materialakzente Holz, Quelle: Holzbau Schmid, [www.holzbau-schmid.de/portfolio/holzfassade](http://www.holzbau-schmid.de/portfolio/holzfassade)

Gestaltungsbeispiele Umgang mit Balkonen im Neubaubereich, Quelle: Bonava, <https://www.bonava.de/immobilien/berlin/schoenefeld/stadthaeuser-am-park> und <https://www.bonava.de/immobilien/hamburg/schnelsen/hofgarten-eigentumswohnung>

S.51: Abgrenzung Teilbereich Nahversorgungsstandort, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Supermarkt Weyarn, Quelle: leupold brown goldbach architekten (Fotos: Jonathan Sagel), <https://www.byak.de/planen-und-bauen/projekt/supermarkt-mit-begruentem-holzdach-am-klosteranger-weyarn.html>

Supermarkt Oberhofen (AT), Quelle: DIN A4 Architektur, <https://www.din-a4.at/dina4-projekte/mpreis-oberhofen/>

S. 52: Abgrenzung Teilbereich Quartiersmitte und Schulcampus, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

S. 54: Abgrenzung Teilbereich Wohnen am Grünern, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Beispiel Gebäudetypologie Neubau, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2019

Bebauung am Park, Quelle: Matthias Ruppert Bauunternehmen, [www.matthias-ruppert.de/immobilien/parc-centrale-landau](http://www.matthias-ruppert.de/immobilien/parc-centrale-landau)

S.55: Gebäudetypologie Wohnungsbau, Quelle: Bonava, <https://www.bonava.de/immobilien/koeln/ehrenfeld/gutenberg-karree>

S. 56: Abgrenzung Teilbereich Bestandserhalt und -sanierung ehem. Housing Area, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Fassadengestaltung - Farbbeispiele, Quelle: Wohnungsbau für alle. sozial. nachhaltig. bezahlbar. innovativ, Nassauische Heimstätte (Foto: Thomas Rohnke), 2019

S. 57: Abgrenzung Teilbereich Kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Baumachse "Vier Jahreszeiten", Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Beispiel Gebäudetypologie Reihenhäuser, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2019

S.58: Doppelhäuser Ostfildern, Quelle: Fink und Jocher Architekten (Fotos: Simone Rosenberg), <https://fink-jocher.de/projekte/zwischen-den-zeilen-ostfildern>

Reihenhäuser Fassadengestaltung mit Materialakzenten, Quelle: bb22 Architekten+Stadtplaner, [www.bb22.net/project/riedberg-baufeld-b](http://www.bb22.net/project/riedberg-baufeld-b)

Farbbeispiele Doppel- und Reihenhäuser, Quelle: Lechner Group

S. 59: Abgrenzung Teilbereich Kleinteilige Wohnbebauung südlich der Baumachse "Vier Jahreszeiten", Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Beispiele Gebäudetypologie Einfamilienhäuser (Flach-, Sattel- und Zelt Dach), Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2020

S. 60: Abgrenzung Teilbereich Quartierseingang Kaisergärten, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

S. 61: Abgrenzung Teilbereich Wohnen am Freibad, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Doppelhäuser mit Mülleinhausungen, Quelle: Dreger Immobiliengruppe, [https://dreger-immo.de/media/imagebroschuere\\_dreger.pdf](https://dreger-immo.de/media/imagebroschuere_dreger.pdf)  
Doppelhaus, Quelle: Dreger Immobiliengruppe, [https://dreger-immo.de/media/imagebroschuere\\_dreger.pdf](https://dreger-immo.de/media/imagebroschuere_dreger.pdf)

S. 62: Abgrenzung Teilbereich Gewerbequartier, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Fassadenbegrünung im gewerblichen Bestand, Quelle: Labor für urbane Orte und Prozesse, 2021

Umnutzung Bestand - Alter Schlachthof Karlsruhe, Quelle: KTG Karlsruhe Tourismus GmbH, <https://www.karlsruhe-erleben.de/media/attraktionen/Alter-Schlachthof#images>, 2020

# IMPRESSUM

## **Kaisergärten Babenhausen**

Nachhaltiges Modellquartier  
Gestaltungshandbuch für Bauherren, Architekten und Investoren

Konzeption/ Inhalt/ Layout:  
LABOR FÜR URBANE ORTE UND PROZESSE  
Bearbeitung: Prof. Stefan Werrer, Christine Baur, Ksenija Zujeva

Talstraße 41 – 70188 Stuttgart  
T: +49 711 935 919 95 – info@711LAB.com  
www.711LAB.com

Auftraggeber:  
Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH  
Ansprechpartner: Markus Aumann

Aschaffenburger Straße 35 – 64832 Babenhausen  
T: +49 6073 6000 24 – m.aumann@aumannmbh.de  
www.aumannmbh.de

Stuttgart, März 2021

Copyright/Bildnachweis

Die Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen auch in Teilen ohne schriftliche Genehmigung der Autoren weder vervielfältigt, übersetzt, gespeichert noch in anderer Form wiedergegeben werden. Wenn im Verzeichnis nicht anders angegeben, liegen die Bildrechte bei den Autoren bzw. bei LABOR FÜR URBANE ORTE UND PROZESSE.