

Ziele und Leitlinien für die Potsdamer Mitte Grundlagen und 3. Fortschreibung, für Block V

Stand: 21. Juli 2022 (Grundlage: 2. Fortschreibung, Februar 2020)

Die Ziele und Leitlinien wurden für den Block V angepasst. Die Passagen in denen inhaltliche Anpassungen vorgenommen wurden, sind **fett gedruckt**. Ausschließlich redaktionelle Anpassungen, Neugliederungen oder Nummerierungsänderungen sind im Sinne der Lesbarkeit nicht gekennzeichnet.

Am 1. September 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam das Integrierte Leitbautenkonzept beschlossen. Es formuliert die grundlegenden Gestaltungs-, Nutzungs-, Vermarktungs- und Verkehrsanforderungen für den zentralen Bereich der Potsdamer Mitte um den Alten Markt zwischen Alter Fahrt und Am Kanal sowie beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße. Die Neubebauung an der Alten Fahrt stellte die erste Umsetzungsstufe des Integrierten Leitbautenkonzepts dar. Die dem Leitbautenkonzept zugrundeliegenden Ziele und Leitlinien bilden zusammen mit den Gebäudepässen die Vorgabe für Grundstücksvergabeverfahren für Baugrundstücke durch den Sanierungsträger Potsdam und die Landeshauptstadt Potsdam. Die Mitwirkung der Stadtverordnetenversammlung ist im Rahmen der Verfahren geregelt und sichergestellt.

Die Ziele und Leitlinien wurden auf der Basis der Erfahrungen aus den Blöcken I-IV in den jeweiligen Umsetzungsstufen angepasst. Nunmehr erfolgt die Überprüfung und Fortschreibung der Ziele und Leitlinien für den Block V im Vorfeld des durch den Eigentümer durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens. Für die bereits laufenden Verfahren in den übrigen Blöcken gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Vergabe bestehende Fassung der Ziele und Leitlinien fort.

Z Ziele für Entwicklung der Potsdamer Mitte

In der Potsdamer Mitte soll - vor dem Hintergrund und unter Berücksichtigung der historischen städtebaulichen und architektonischen Qualität - vorbildlicher Städtebau realisiert werden, der den kulturell-ästhetischen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen für die Zukunft gerecht wird.

Im Erscheinungsbild der Potsdamer Mitte soll es grundsätzlich zwei Kategorien von Gebäuden geben:

1. Denkmalgeschützte, historische Bestandsgebäude (die heute bestehenden Gebäude wie Nikolaikirche etc.) und wiederherzustellende Gebäude bzw. Gebäudefassaden (betrifft im Gesamtgebiet acht Gebäude sowie den Brandenburgischen Landtag),
2. Neubauten in zeitgenössischer Architektursprache, die den Umgebungsschutz der Denkmale und der Leitgebäude und Leitfassaden berücksichtigen und sich in ihrem qualitativen Anspruch an den Leitbauten, Leitfassaden und Leitlinien in Materialität, Proportion und Gestaltungsausdruck orientieren.

Der dadurch entstehende Dialog zwischen "historisch/wiederhergestellt" und "neu" ist ausdrücklich erwünscht. Anzustreben ist für die Quartiere, dass neben den Leitbau-

ten und Leitfassaden durch eine zurückhaltende und sich einfügende, die anderen Gebäude respektierende und gleichzeitig ein eigenständiges „Gesicht“ zeigende Architektur geprägt wird. Nur so ergeben Leitbauten und Leitfassaden einen Sinn, und nur so werden Konflikte mit dem Umgebungsschutz der Denkmäler ausgeschlossen.

Die historischen Platz- und Straßenräume der Potsdamer Mitte mit ihren begrenzenden Fassaden, den geometrischen Bezügen und verbindenden Gemeinsamkeiten bilden eine harmonische städtebauliche Komposition. Dieses Kunstwerk des Städtebaus ist von europäischer Bedeutung. Es ist als Komposition zu verstehen und soll wieder erkennbar und sichtbar gemacht werden.

Von jedem Bauherrn zu respektierenden Prinzipien:

- Hierarchisierung der baulichen Gestalt im Kontext zur Bedeutung im öffentlichen Raum und
- Herstellung einer Komposition und Korrespondenz zwischen den Gebäuden

Z.1 Städtebau

Z.1.1

Grundlage für den Wiederaufbau ist der historische Stadtgrundriss und die Maßstäblichkeit im Aufriss, die durch Parzellierung und Höhenentwicklung sicherzustellen ist. Die aufgrund verkehrlicher Anforderungen verbreiterte Friedrich-Ebert-Straße erfordert eine neue Bebauungslinie, die in Anlehnung an den Verlauf der früheren historischen Hohewegstraße folgen soll.

Z.1.2

Die vorhandenen Leitgebäude, der Leitbau und die Leitfassaden definieren die Maßstäblichkeit und den Qualitätsanspruch an die Neubauten bezogen auf den öffentlichen Raum und das jeweilige bauliche Ensemble, insbesondere bezüglich Kubatur, Gliederung, Gestaltung und Materialität.

Z.1.3

Für die Gebäude rund um den Alten Markt und am Steubenplatz gelten besonders hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der Bereich der "Acht-Ecken" an der Friedrich-Ebert-Straße/ Schwertfegerstraße/ Erika-Wolf-Straße. In den übrigen Bereichen soll im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben der Gestaltungsspielraum auch zum öffentlichen Raum größer sein. Denkmalrechtliche Belange sind im Rahmen des Umgebungsschutzes zu beachten.

Z.1.4

Innerhalb des gegebenen städtebaulichen Rahmens ist vorgesehen, dass die Gebäude ohne Leitfunktion an der Friedrich-Ebert-Straße, der Erika-Wolf-Straße und der Anna-Flügge-Straße in zeitgenössischer Architektursprache entstehen sollen.

Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen an ressourcenschonendes und klimagerechtes Bauen gerecht werden. Gestaltungsspielräume an den Hofseiten und in den Hofinnenräumen sollen genutzt werden.

Z.1.5

Es sind Bebauungstypen zu entwickeln, die unter Berücksichtigung der historischen Parzellenstrukturen und der unterschiedlichen Lagequalitäten ein breites Spektrum an Wohnformen und Mischnutzungen zulassen. Eine Abkehr von den historischen Parzellenstrukturen soll nur dann zugelassen werden, wenn die gewünschte Nutzung dies erfordert. Die Architektur hingegen muss parzellenscharf klar ablesbar bleiben. Durch Handel, Dienstleistungen etc. soll ein Nutzungsmix entstehen, der die Lebendigkeit des Ortes fördert. Ein Anteil von rund 30 % gewerblicher Nutzung im Gesamtgebiet soll nicht überschritten werden.

Z.1.6

Die wieder entstehenden Straßenräume sind in qualitätvollen Materialien, unter Rücksichtnahme der historischen Materialität und ihrer Anmutung zu gestalten. Straßenmöblierung und Beschilderung ist auf ein Minimum zu beschränken, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Ensembles zu vermeiden.

Z.1.7

Sondernutzungen sind außerhalb des Anliegergebrauchs nur in den Blockkonzepten als "Sondernutzungsflächen" dargestellten Flächen zulässig. Für die Gestaltung gelten die unter L.1.3.15 formulierten Regelungen.

Z.1.8.

Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen gelten die Regelungen der Potsdamer Werbesatzung. Die Vorgaben für Gebiete mit besonderem Schutzstatus sind verbindlich anzuwenden. Die Werbeanlagen sind entsprechend gestalterisch an den architektonischen Entwurf anzupassen.

Z.2Nutzungsmischung

Z.2.1

Es soll ein lebendiger, attraktiver und nachhaltiger urbaner Nutzungsmix mit dem Schwerpunkt Wohnen im mietpreis- und belegungsgebundenem Segment, und damit im Mietwohnungsbau realisiert werden.

Z.2.2

Der Block V wird aufgrund der gegebenen Eigentumssituation durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam GmbH entwickelt, die als mitwirkungsbereite Eigentümerin die Umsetzung der Sanierungsziele unterstützt.

Vorgaben für die ProPotsdam

- **Umsetzung des Leitbautenkonzeptes**
- **Umsetzung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau**
- **Schaffung bedarfsgerechter Wohnraum**
- **Prüfung der Integration von Sonderwohnformen**
- **Ökologische und nachhaltige Materialverwendung**
- **Prüfung zur Umsetzung alternativer Energiekonzepte**
- **Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und Vielfalt**

Z.2.3

Sobald es das Verfahren zulässt, werden die Entwürfe und Nutzungskonzepte der Öffentlichkeit vorgestellt.

Z.3 Verkehr

Z.3.1

Der motorisierte Individualverkehr hat für das Gebiet eine dienende Funktion. Die Gestaltung und der Betrieb der Verkehrsinfrastruktur müssen die städtebaulichen Anforderungen, d. h. dem Ziel der Wiedergewinnung der historischen Mitte und ihrer öffentlichen Räume, berücksichtigen.

Z.3.2

Die Stellplätze sind für das Bauvorhaben Block V im Kontext eines alternativen Mobilitätskonzeptes gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam soweit als möglich zu reduzieren. Der Nachweis der Fahrradstellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung zu führen.

Im Block V sind – je nach baulicher Ausgestaltung und Machbarkeit – quartiersübergreifende Ansätze von nachhaltigen Mobilitätsangeboten und zentralen Serviceangeboten (Bike-, Carsharing, E-Mobilität, Radstation/ Reparatur/ Leihstation, Servicestation (Post/ Paketstation) im Sinne eines zentralen Mobilitätshubs, Microdepots etc.) vertiefend zu prüfen.

Z.3.3

Die Trennwirkung von Straßen ist zu minimieren.

Z.3.4

Sichere und attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger*innen und Radfahrende sind zu schaffen. Hierzu gehören auch attraktive Angebote wie bspw. nicht-nutzungsgebundene Radstellplätze, auch im öffentlichen Raum.

L Leitlinien für die gestalterische Konzeption der Potsdamer Mitte – **Block V**

Präambel

Die Wiedergewinnung des Kerngebiets der Potsdamer Altstadt ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Ihr in Jahrhunderten gewachsenes Bild wurde 1945 und in den folgenden Jahren weitgehend zerstört.

Rahmengebend für die städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Sanierungsgebietes ist deshalb die 1990 von der SVV beschlossene Wiederannäherung an den historischen Stadtgrund- und -aufriß.

Die zeitgemäße Fortentwicklung verlangt Rücksicht auf

- den historischen Baubestand (Umgebungsschutz der Einzeldenkmale: Nikolaikirche, Altes Rathaus, Knobelsdorffhaus, Marstall u. a.),
- die bereits nach historischem Vorbild wiederhergestellten Fassaden des Landtagsgebäudes und der Gebäude in der Humboldtstraße (Palast Barberini und Leitfassaden Humboldtstraße 3/4) und in der Friedrich-Ebert-Straße (Schwertfegerstraße 9)
- die zur Wiederherstellung nach historischem Vorbild vorgesehenen weiteren Leitfassaden,
- die Einhaltung von Leitlinien, welche aus ortstypischen architektonischen Gestaltungsmerkmalen hergeleitet werden.

Potsdamtypische Gestaltungsmerkmale und aus der historischen Bebauung abgeleitete Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser einstigen Residenzstadt geprägt haben, sollen im Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dies schafft eine Ensemblewirkung, einen behutsamen Übergang zur erhaltenen, umgebenden Bebauung und ermöglicht somit die Heilung und Ergänzung des "Gesamtkunstwerks Potsdam".

Diese Vorgaben eröffnen zugleich die Möglichkeit einer geordneten und identitätsstiftenden städtebaulichen Entwicklung bei angemessener Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse und moderner Architektur.

Mit den folgenden Leitlinien wird der allgemeine Rahmen für die gestalterische Konzeption formuliert. Die Definition von konkreten Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen für die einzelnen Teilbereiche und Grundstücke sind Gegenstand der Gebäudepässe. **Diese sind Grundlage für das durch den Eigentümer durchzuführende wettbewerbliche Verfahren.**

Mit dem Beschluss zum Leitbautenkonzept 10/SVV/0412 wurden sechs Kategorien für Gebäude in der Potsdamer Mitte definiert, in die alle Gebäude eingeordnet sind:

- Kategorie 1: Leitgebäude - bestehendes Gebäude mit Leitfunktion
- Kategorie 2: Leitbau - nach historischem Vorbild wieder zu errichtendes Gebäude mit Leitfunktion (Palast Barberini)
- Kategorie 3: Leitfassade - nach historischem Vorbild wieder zu errichtende Straßenfassade mit Leitfunktion
- Kategorie 4: Gebäude und Fassaden entsprechend der allgemeinen Leitlinien mit zusätzlichen besonderen Gestaltvorgaben
- Kategorie 5: Gebäude und Fassaden entsprechend der allgemeinen Leitlinien auf historischen Parzellen¹,
- Kategorie 6: Gebäude und Fassaden mit von den Leitlinien abweichenden Gestaltvorgaben **(in den Blöcken III und IV die "Fugen" und im Block V die städttebauliche Formulierung der Ostseite des Blocks)**

¹ Zur Erläuterung: Ein Gebäude steht auf einer Parzelle. Eine Parzelle kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Ein Grundstück kann sich – je nach grundbuchlicher Eintragung – über mehrere Parzellen und Flurstücke erstrecken.

Den Gebäuden der Kategorie 1-4 kommen mehrere Aufgaben zu:

- Auf der städtebaulichen Ebene bilden sie die Eckpunkte für die Ableitung der Maßstäblichkeit.
- Auf der architektonischen Ebene setzen sie, bezogen auf den Qualitätsanspruch, den Maßstab und bilden die Grundlage für die gestalterischen Bezüge.
- Im räumlichen Kontext stellen sie den Zusammenhang für das Gesamtensemble her und sind damit auch Träger der Erinnerung.
- Und - dies ist für die weitere Entwicklung auch von entscheidender Bedeutung - sie bilden aufgrund ihrer baugeschichtlichen Bedeutung den ideellen Hintergrund für den Nachhaltigkeitsanspruch, der an die Neubauten und ihre Zukunftsfähigkeit gestellt wird.

Im Grundsatz gelten für die Kategorien 5-6 die folgenden allgemeinen Leitlinien. Abweichungen sind in den jeweiligen Gebäudepässen definiert.

Allgemeine Leitlinien

L.1

Die städtebauliche Gestaltung soll sich an der Gestaltung der historischen Mitte zum Zeitpunkt vor der Zerstörung 1945 orientieren.

L.1.1

Neubauten sind mit der Architektur der sie umgebenden Gebäude, vor allem mit den bestehenden Leitgebäuden, Leitbauten sowie Leitfassaden (Kategorie 1-3), in Einklang zu bringen oder müssen gestalterisch mit ihnen in Kontakt treten / kommunizieren.

L.1.2

Es gilt folgender prinzipieller Grundsatz:

Der historische Straßenverlauf und die historischen Baufluchten der Blockrandbebauung sind weitgehend zu berücksichtigen.

L.1.3

Für die Straßenfassaden gelten folgende Grundsätze:

L.1.3.1

Alle Gebäude sind traufständig zu bauen.

L.1.3.2

Straßenseitig ist ein Grundsockel und ein Sockelgeschoss herzustellen.

L.1.3.3

Bei der Fassaden- und Dachgestaltung sind hochwertige Materialien zu verwenden, die den ortsüblichen Materialien der Potsdamer Innenstadt entsprechen.

Für alle Kategorien gilt: Straßenseitige Wärmedämmverbundsysteme, vorgehängte Fassaden, glänzende Oberflächen wie etwa polierter Granit oder glasierte Ziegel sind

nicht zulässig.

Die Angabe der Traufhöhen bezieht sich auf den obersten Abschluss der Straßenfassade. Eine ggf. darunterliegende Haupttraufe ist damit nicht gemeint. Darunterliegende Haupttraufen dienen der architektonischen Gliederung/Betonung der Fassade und sind nicht als Traufe im Sinne des obersten Abschlusses der Straßenfassade anzusehen.

L.1.3.4

Angrenzend an die Leitfassade (Alter Markt 7/8) sind in der Anna-Flügge-Straße und zum Alten Markt Materialien zu verwenden, die mit denen der Leitfassaden korrespondieren.

L.1.3.5

Die Fensteröffnungen sollen 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten und hochstehend ausgebildet sein. Stark spiegelnde, verspiegelte und reflektierende Fensterläser sind grundsätzlich unzulässig.

L.1.3.6

Die Plastizität der Fassaden soll gegenüber den Leitfassaden reduzierter ausgebildet werden. Wesentliche und prägende horizontale Gliederungselemente von benachbarten Gebäuden der Kategorie 3 sind zu berücksichtigen. Risalite in Wandstärke sind möglich.

L.1.3.7

Die Integration von Originalbauteilen (Spolien) soll nach Möglichkeit lagegetreu sein.

L.1.3.8

Zur Stärkung der innerstädtischen Ensemblewirkung sind naturrote, nicht engobierte oder glasierte Dachziegel zu verwenden.

L.1.3.9

Die Gebäude müssen sich in die Kubatur der historischen Bebauung einfügen. Die Dachgestaltung soll in Ausprägung und Materialwahl mit den Leitfassaden korrespondieren.

Folgendes gilt für Gebäude auf den historischen Parzellen:

- Die straßenseitigen Dächer sind mit Dachschrägen zwischen 35°-45°, an der Platzkante des Alten Markts mit 45° auszubilden. **Steildachflächen enden mit einem Firstziegel.** Bei Neubauten mit einem Attikathema ist eine entsprechend flachere Dachneigung auszuführen. Wird eine Attika ausgebildet, ist das Motiv einer Abdeckplatte zu berücksichtigen.
- Dachflächenfenster sind zulässig, dürfen aber weder unmittelbar übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster müssen schmaler als die Fenster in den Hauptgeschossen der Straßenfassade ausgeprägt sein und

mit flachanliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden. Ausnahmen für Rettungsfenster bedürfen einer Einzelfallprüfung. Ob Dachflächenfenster in den Fensterachsen der Hauptgeschosse liegen oder dazwischen, ist entwurfsabhängig zu entscheiden.

- Dachgauben sind an den Stellen zulässig, wo nachweislich historischer Quellen Gauben bestanden haben. Dachgauben müssen sich gestalterisch zurücknehmen und dürfen die Dachfläche nicht dominieren. Ob Gauben in den Fensterachsen der Hauptgeschosse liegen oder dazwischen, ist entwurfsabhängig zu entscheiden.
- **Dacheinschnitte sind ausschließlich zum Innenhof zulässig.**
- **Dachflächenfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.**

Folgendes gilt für Gebäude auf den neu gebildeten Parzellen auf der Ostseite des Blockes:

- **Aufgrund der Neuausbildung der Ostkante des Blocks V sind für die drei „neuen“ Parzellen keine Dachformen vorgegeben. Ausnahmen: Das Eckgebäude Am Alten Markt 10b muss zur Platzfläche Alter Markt eine Steildachfläche ausbilden. Auch der Gebäudeteil der historischen Parzelle Am Kanal 49a muss zur Straße Am Kanal ein Steildach ausbilden.**
- **Die Steildachflächen sind mit Dachschrägen zwischen 35°-45° auszubilden. Steildachflächen enden mit einem Firstziegel.**
- **Die drei Gebäude an der Straße Am Alten Markt sollen eine unterschiedliche und jeweils eigenständige Dachgestaltung bekommen. Eine über diese drei Parzellen gleiche Dachgestaltung ist unzulässig.**
- **An der Straße Am Alten Markt sind Dachflächenfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte straßenseitig zulässig. Auf den vorgegebenen Steildachflächen zum Alten Markt und zur Straße Am Kanal sind ausschließlich Dachflächenfenster zulässig.**
- **Dachflächenfenster dürfen weder unmittelbar übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. Dachflächenfenster müssen schmaler als die Fenster in den Normalgeschossen der Straßenfassade ausgeprägt sein und mit flachanliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden. Ob Dachflächenfenster in den Fensterachsen der Hauptgeschosse liegen oder dazwischen, ist entwurfsabhängig zu entscheiden. Dies gilt auch für Gauben.**

Für alle Gebäude gilt:

- Technische Aufbauten sowie sonstige Dachaufbauten und Anlagen auf allen Gebäuden sind auf das Minimum zu beschränken, hinter dem First anzuordnen und dürfen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sein.
- Dachterrassen sind zulässig, müssen jedoch deutlich hinter dem straßenseitigen First angeordnet werden (mind. 2m). Dazugehörige Bauteile dürfen jedoch nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sein.
- **Hinter dem First befindliche Dachflächen müssen nicht als Steildach ausgebildet werden.**
- **Gründächer sind insoweit anzuordnen, als dass deren Bepflanzung aus dem öffentlichen Straßenraum nicht über dem First in Erscheinung tritt.**

L.1.3.10

Alle neuen Gebäude der **Kategorie 5-6**, insbesondere an der Platzkante des Alten Marktes, müssen eine deutliche plastisch ausgebildete Traufe erhalten.

L.1.3.11

Die Ladenzonen müssen sich in der Außengestaltung und mit ihrer Proportion der Fassadengliederung unterordnen.

L.1.3.12

Als Wetter- und Sonnenschutz sind nur bewegliche Markisen zulässig. Sie sind auf die Fenstergröße zu bemessen. Markisen sind farbig auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen. Korbmarkisen sind unzulässig.

L. 1.3.13

Um auch in der Nacht und in verkaufsfreien Zeiten ein qualitätvolles Ambiente sicherzustellen, sind nur Sicherheitsglas oder Roll- bzw. Scherengitter zulässig.

L. 1.3.14

Tresen, sog. Heizpilze, überdimensionierte Schirme, freistehende Markisen, Einhausungen, Dekorationsartikel, Rankgitter, Fackeln/offenes Feuer, Bodenbeläge, Blumenkübel mit mehr als 60 cm Durchmesser oder 50 cm Kantenlänge oder bei einer geschlossenen Aufstellweise, Speisekartenaufsteller und vergleichbare Möblierungen sind nicht zulässig.

Sitzmöbel und Tische für dauerhafte Nutzung sollen Caféhauscharakter haben und optisch gehobenen Ansprüchen genügen. Biergartengarnituren sind unzulässig. Es dürfen nur Markisen oder Schirme mit zurückhaltender Farbgebung verwendet werden. Sie dürfen keine Produktwerbung tragen.

L.2

Die straßenseitige Leitfassade (Kategorie 3) Alter Markt/Ecke Anna-Flügge-Straße soll entsprechend der baugeschichtlichen Quellen, originalgetreu und in der ursprünglichen

Materialität und Farbe wiederhergestellt werden, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen.

L.3

Die Architektur muss Rücksicht nehmen auf die umgebenden Gebäude.

L.3.1

Die Architektur der Gebäude und Fassaden entsprechend der allgemeinen Leitlinien (Kategorie 5) muss sich als Teil eines städtebaulichen Ganzen in das jeweilige Umfeld einordnen. Die Gestaltung (vor allem die Gestaltung der straßenseitigen Fassade und des straßenseitigen Daches) muss hinter jener der Gebäude mit Leitfunktion (Kategorie 1-3) zurücktreten, sie soll daher zurückhaltend und schlicht sein. Referenzen an die jeweilige historische Fassade sind erwünscht.

L.4

Die architektonische Qualität soll in Material und Gestaltung höchsten Ansprüchen genügen. Als Referenz an die Qualität des verloren gegangenen Stadtkerns sollen bei der Architektur der Gebäude für die Material- und Gestaltungsqualität durchgängig höchste Ansprüche gelten.

Ergänzende Hinweise

Die Erfordernisse, die sich aus der ur- und frühgeschichtlichen Besiedlung des Bereichs ergeben (Erkundung, Überprüfung schonender Bebauungs- bzw. Gründungsarten, zeitliche Einordnung von Grabungen zur Dokumentation) sind frühzeitig zu beachten.