

Gewerbegebiet Kaarst-Holzbüttgen

GEWERBEGEBIET KAARSTER KREUZ

STÄDTEBAULICHES GESTALTUNGSHANDBUCH

Eine Zusammenfassung

Auftraggeber

Stadt Kaarst
Die Bürgermeisterin
Am Neumarkt 2
D-41564 Kaarst

Ansprechpartner:

Sven Minth, Christoph Schnier, Jens Beeck, Sibylle Müller de Calvo

Auftragnehmer

scheuven + wachten plus
planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
D-44139 Dortmund
www.scheuven-wachten.de
info@scheuven-wachten.de

Ansprechpartner:

Stefan Hartlock, Peter Empting, Mona Steinhauer

Mai 2019

1. STÄDTEBAULICHES GESTALTUNGSHANDBUCH

2. Rahmenbedingungen

3. Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan

Städtebaulicher Entwurf

Teilbereiche und städtebauliche Prinzipien

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten

Die Gebäude

Die privaten Freiflächen

Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken



© Luftbild: Stadt Kaarst

Warum ein Städtebauliches Gestaltungshandbuch?

Mit der Entwicklung der etwa 35 Hektar großen Fläche südlich der Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K37) werden in Kaarst-Holzbüttgen neue, autobahnnah gelegene Gewerbeflächen erschlossen. In direkter Nähe zum neuen IKEA-Areal soll in den nächsten Jahren Schritt für Schritt ein attraktives Gewerbegebiet entstehen, das mit einer qualitätsvollen und nachhaltigen Entwicklung wichtige Zukunftsimpulse für die Stadt Kaarst setzt.

Aufbauend auf dem `Freiraumplanerischen Entwurf` und dem `Städtebaulichen Rahmenplan` aus dem Jahr 2018 werden mit diesem `Städtebaulichen Gestaltungshandbuch` Qualitäts- und Gestaltungsansprüche für die Entwicklung des 1. Bauabschnittes südlich der Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K37) formuliert. Das Baurecht für die Fläche wird über den Bebauungsplan gesichert. Das Gestaltungshandbuch „übersetzt“ die rechtlichen Rahmenbedingungen für die künftigen Bauherren und Investoren in konkrete Bilder.

Der beabsichtigte gesteigerte Qualitätsanspruch soll nicht über den vielerorts üblichen Weg der Benennung von Verboten und Restriktionen erreicht werden, sondern durch das Aufzeigen grundsätzlicher Entwurfs- und Gestaltungsprinzipien sowie guter Beispiele. Es ist ausdrückliches Ziel, damit nicht einzuschränken, sondern die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Baufelder zu ermöglichen. Es soll eine Balance von Einheitlichkeit und Vielfalt erreicht werden, um Gemeinschaftssinn und die unterschiedlichen Belange erforderlicher Individualität im Gewerbegebiet gleichermaßen zu fördern – damit ein attraktives, zukunftsfähiges Quartier entstehen kann.

Gefragt sind daher unkomplizierte, nachvollziehbare, anschauliche und zugleich robuste und flexible Vorgaben. Letztendlich ist das `Städtebauliche Gestaltungshandbuch` ein wichtiges Handwerkszeug für die anstehende Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt Kaarst.

Das `Städtebauliche Gestaltungshandbuch` hat daher folgende Aufgaben:

- + Vertiefung und Ergänzung der Regelungen aus dem Bebauungsplan.
- + Darstellung `motivierender` Empfehlungen und Erläuterung der gestalterischen Prinzipien für alle Beteiligten und Interessierten - für die Stadt Kaarst, Investoren und einzelne Bauherrn.
- + Information über das Gewerbegebiet für Erstinteressenten, wie auch im konkreten Ansiedlungsfall Beratung und Begleitung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens. Die Prüfung und Beurteilung einzelner Vorhaben wird anhand der im Handbuch dokumentierten und anschaulich gemachten Prinzipien erleichtert.

Das Handbuch gilt für alle Bauvorhaben im 1. Bauabschnitt, auch für die Entwicklung der zentralen `Mitte` im Gewerbegebiet. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Übergang von privaten Freiflächen zu den öffentlichen Räumen, denn diese Bereiche prägen wesentlich den ersten und nachhaltigen Eindruck des Gebietes und vermitteln die erwarteten Qualitäten des Quartiers. Dazu werden städtebauliche und gestalterische Prinzipien bildhaft dargestellt, die die (gesamt- und teilraum-) spezifischen Rahmenbedingungen zu Gebäudeanordnung, Gebäudetypologien, Baukörper, Höhenentwicklung, Vorzonen, Einfriedungen, Pflanzungen, Stellplätzen usw. definieren.

Die Prinzipien sind je nach Gestaltungsthema teilweise sehr konkret, teilweise auch offener gefasst. Dem Bauherrn bleibt jedoch immer genügend Spielraum zur Errichtung eines individuellen und unverwechselbaren Gebäudes und/oder einer Gewerbehalle und der individuellen Gestaltung der privaten Freibereiche. Er hat gleichzeitig aber auch die Gewissheit, dass diese Prinzipien für seine Nachbarn gleichermaßen gelten. Die im Handbuch dargestellten städtebaulich-gestalterischen Empfehlungen tragen so wesentlich zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung bei.

1. Städtebauliches Gestaltungshandbuch

2. RAHMENBEDINGUNGEN

3. Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan

Städtebaulicher Entwurf

Teilbereiche und städtebauliche Prinzipien

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten

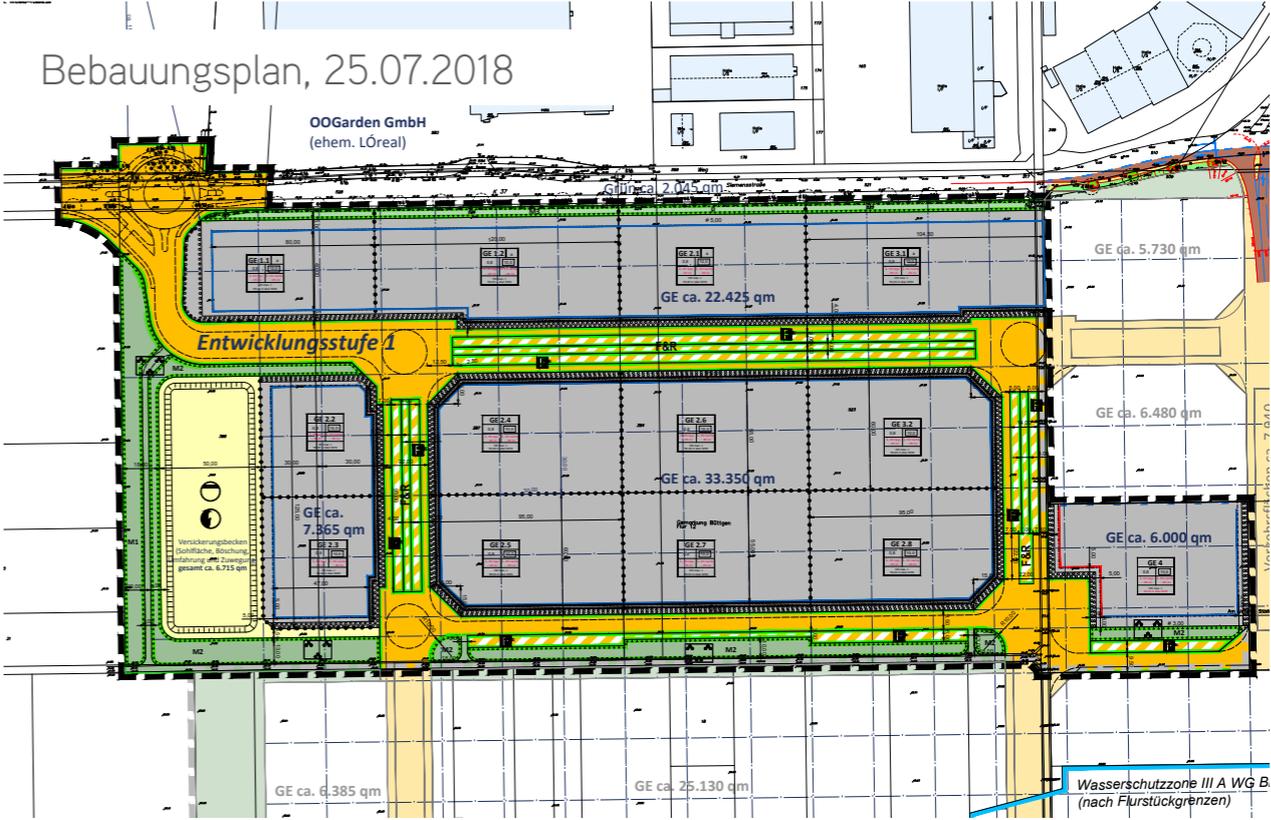
Die Gebäude

Die privaten Freiflächen

Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken

Gewerbegebiet Kaarst-Holzbüttgen **GEWERBEGEBIET KAARSTER KREUZ**

2. Rahmenbedingungen



Rahmenplan Dr. Jansen GmbH Standortprofile, 2018



1. Städtebauliches Gestaltungshandbuch

2. Rahmenbedingungen

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bebauungsplan

Städtebaulicher Entwurf

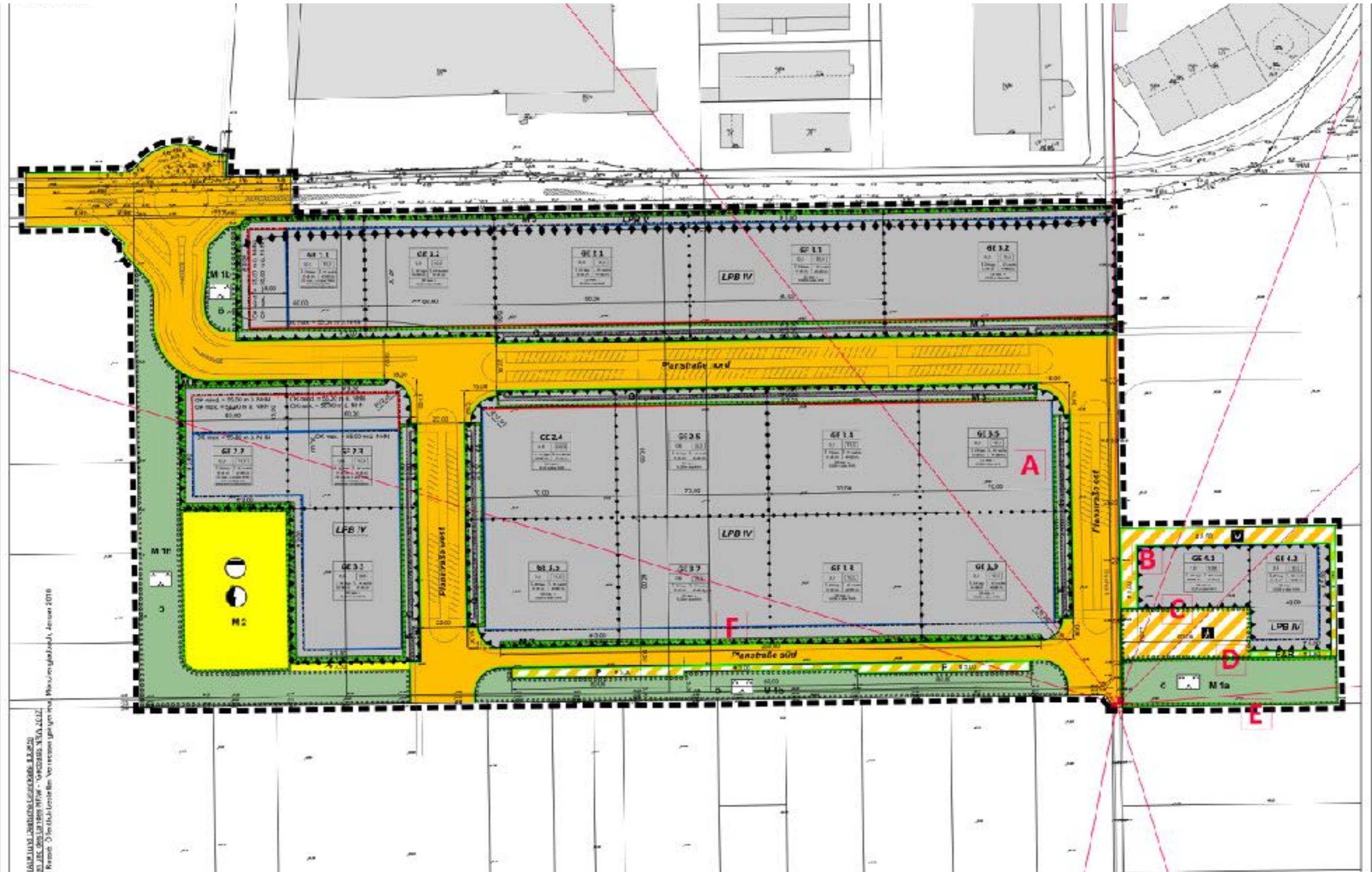
Teilbereiche und städtebauliche Prinzipien

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten

Die Gebäude

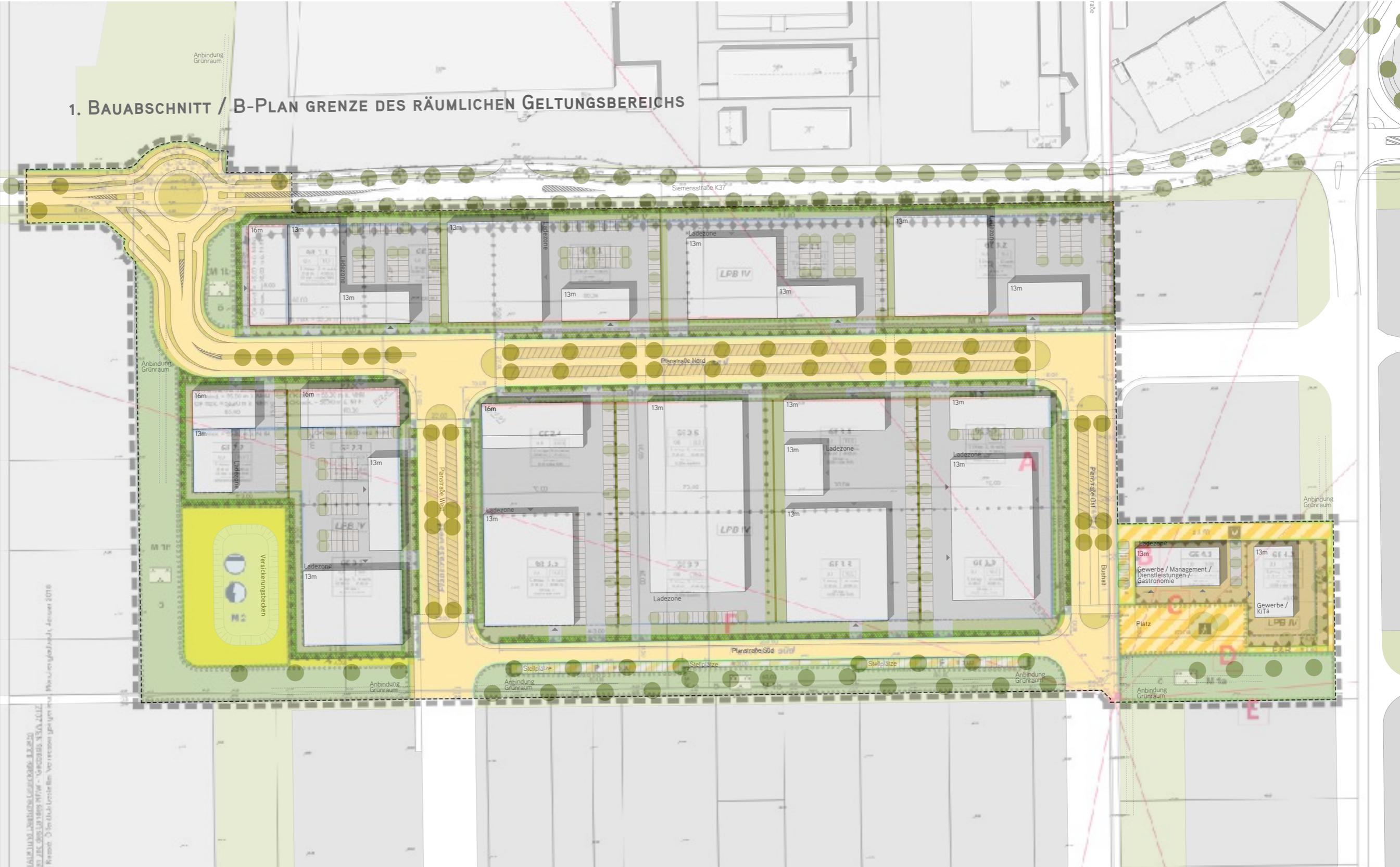
Die privaten Freiflächen

Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken

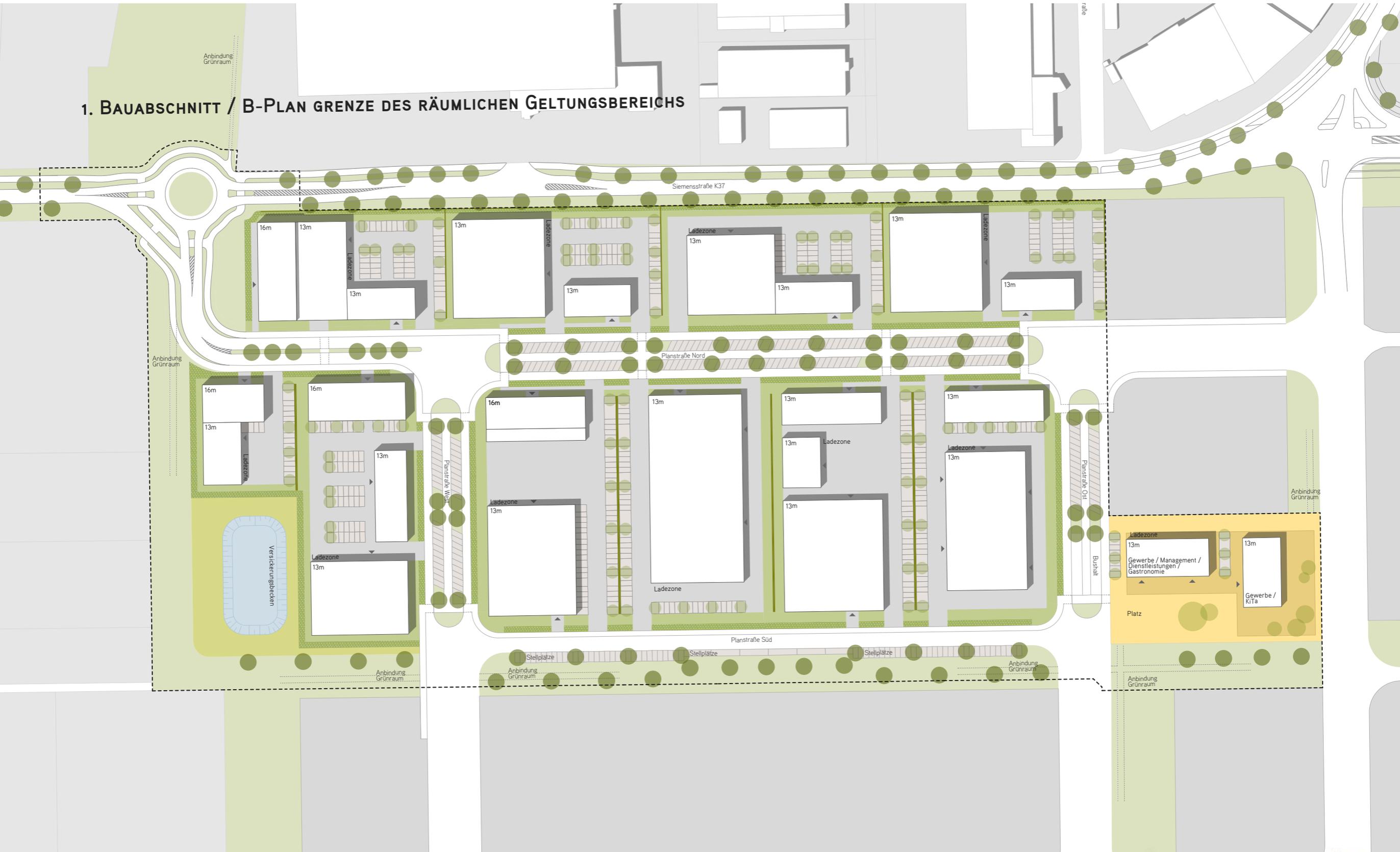


LAURITZ LÖBINGERS LÖBINGERS & PARTNER
AN DER UNIVERSITÄT WÜRZBURG
Kreuz: 0 km/h - Kreislin. Verkehrsplanung

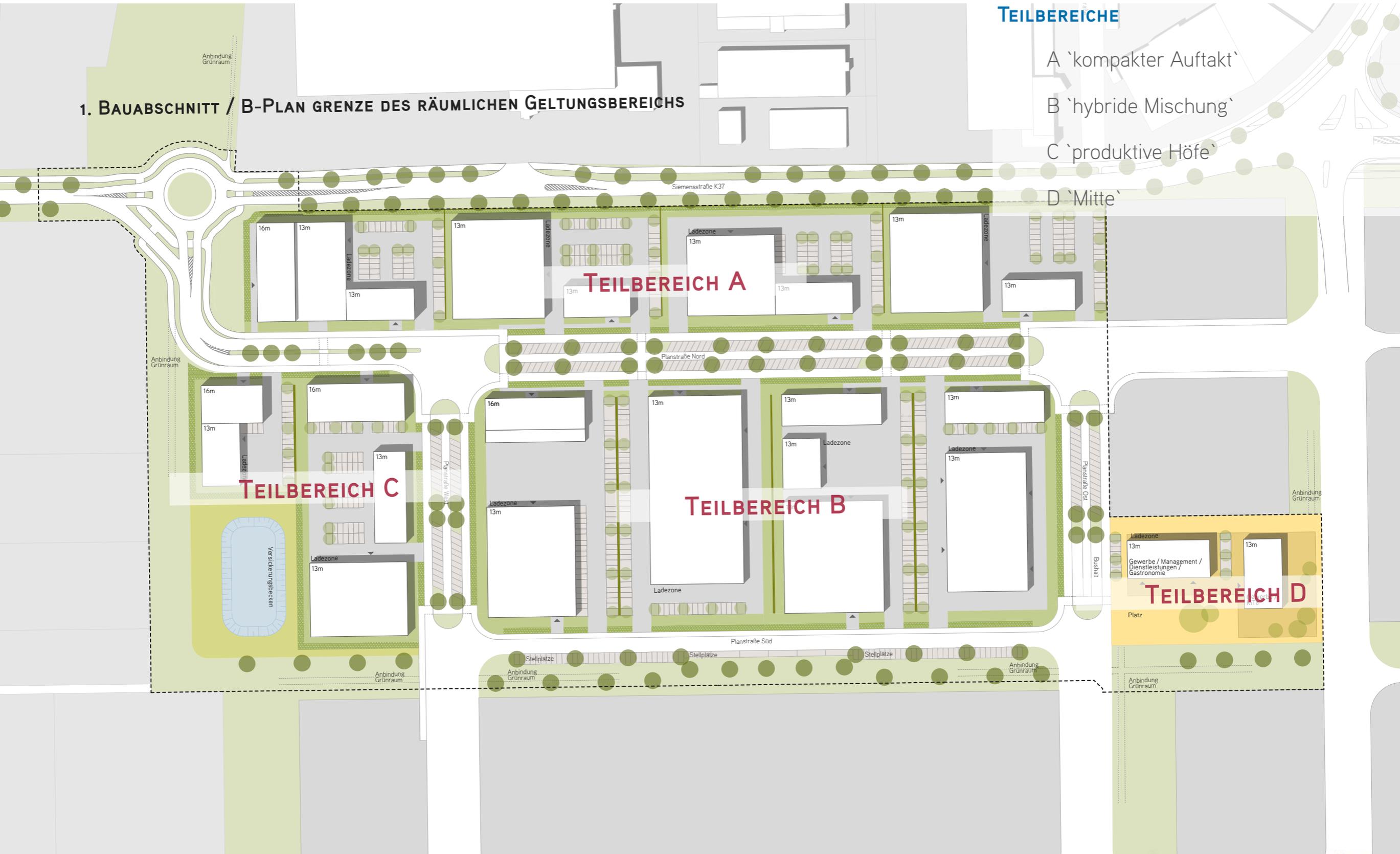
1. BAUABSCHNITT / B-PLAN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



1. BAUABSCHNITT / B-PLAN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



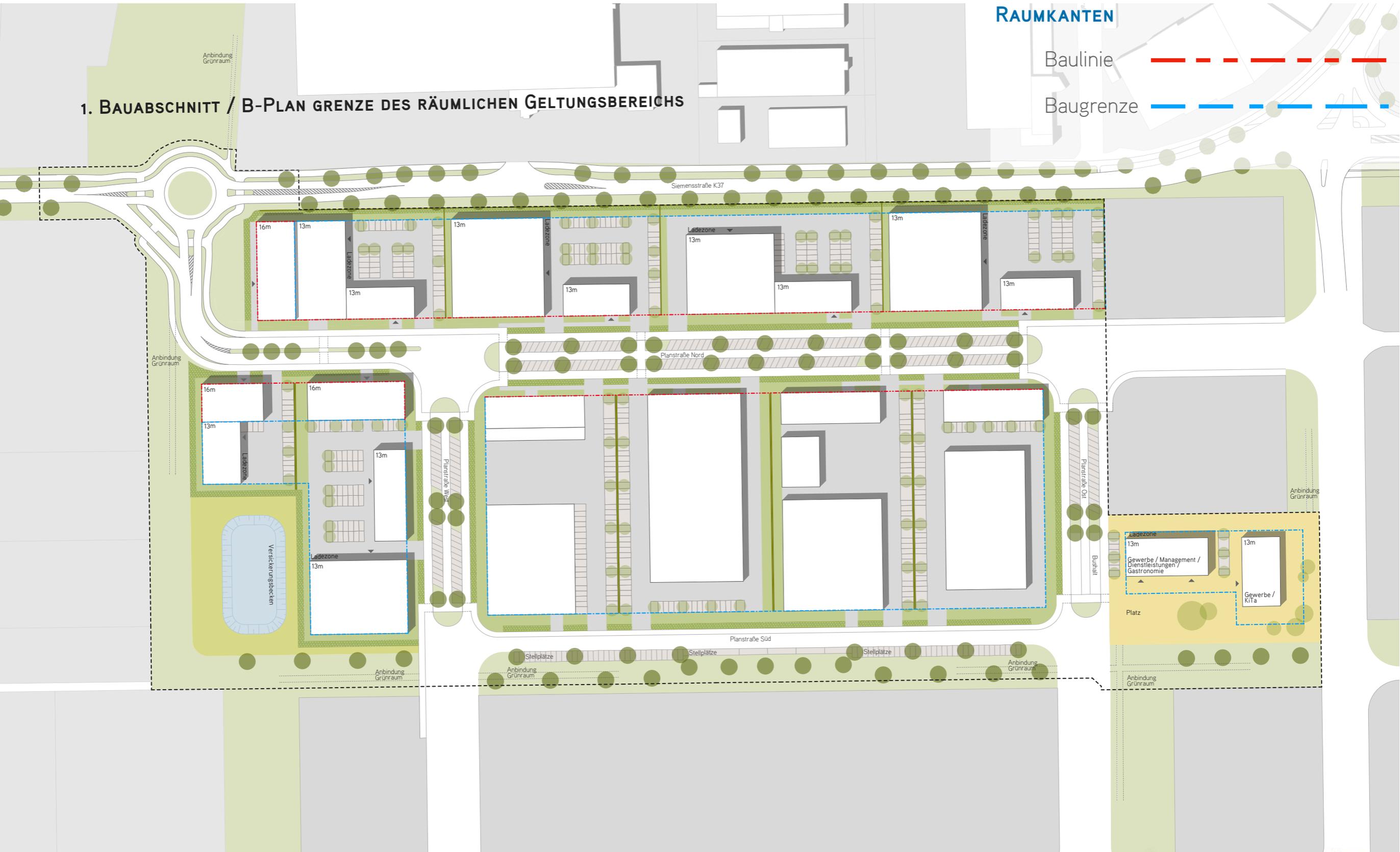
3. Städtebauliches Konzept | Teilbereiche und städtebauliche Prinzipien



TEILBEREICHE

- A 'kompakter Auftakt'
- B 'hybride Mischung'
- C 'produktive Höfe'
- D 'Mitte'

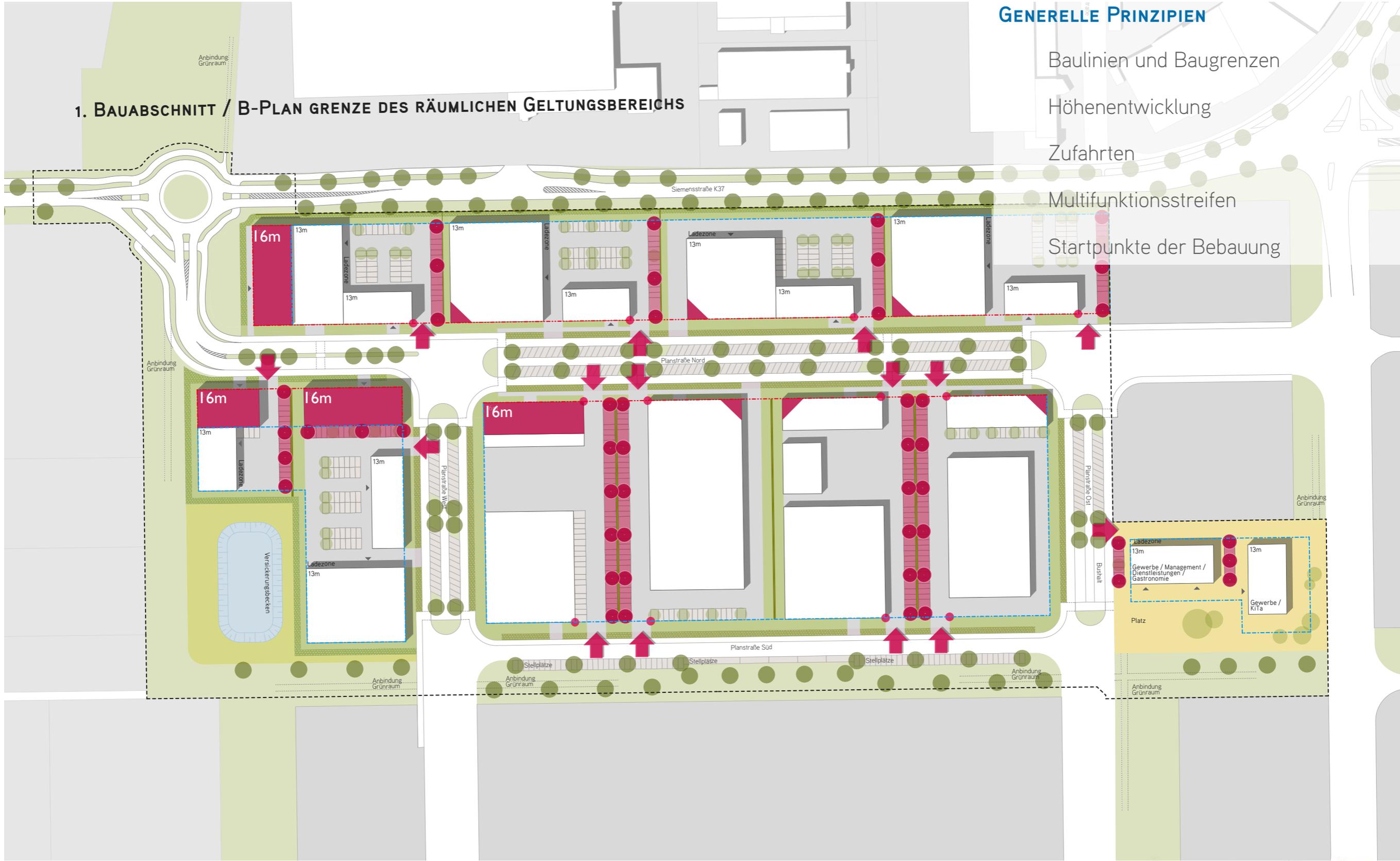
1. BAUABSCHNITT / B-PLAN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



RAUMKANTEN

- Baulinie
- Baugrenze

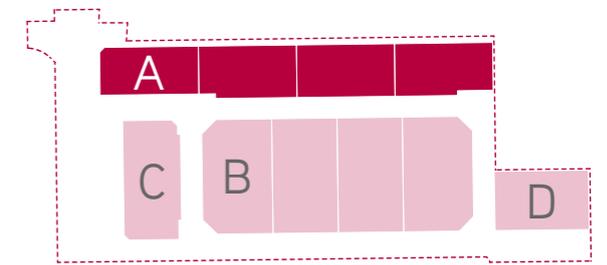
1. BAUABSCHNITT / B-PLAN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



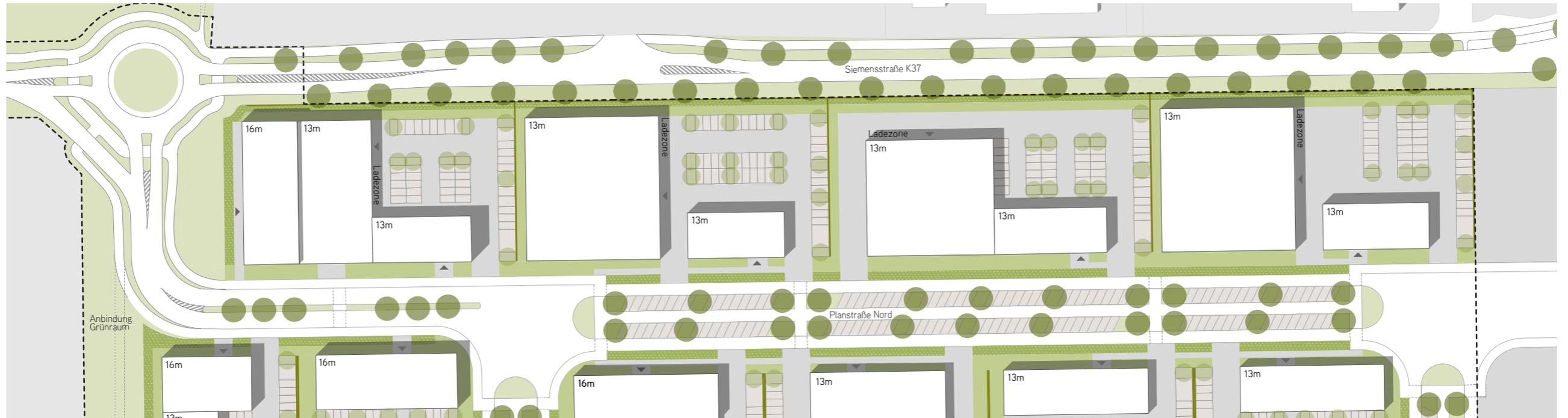
1. BAUABSCHNITT / B-PLAN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

GENERELLE PRINZIPIEN

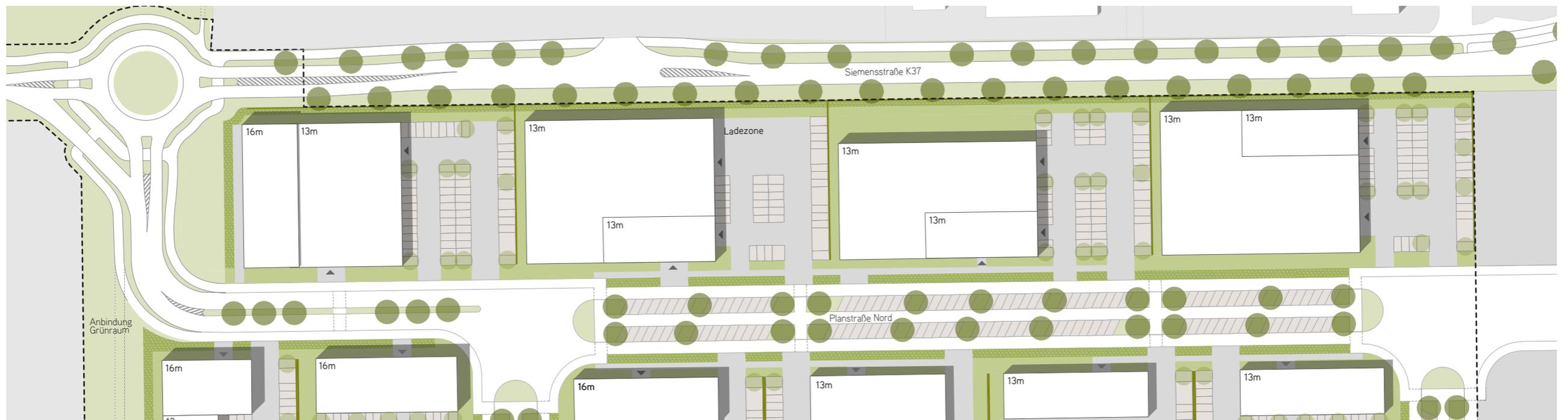
- Baulinien und Baugrenzen
- Höhenentwicklung
- Zufahrten
- Multifunktionsstreifen
- Startpunkte der Bebauung



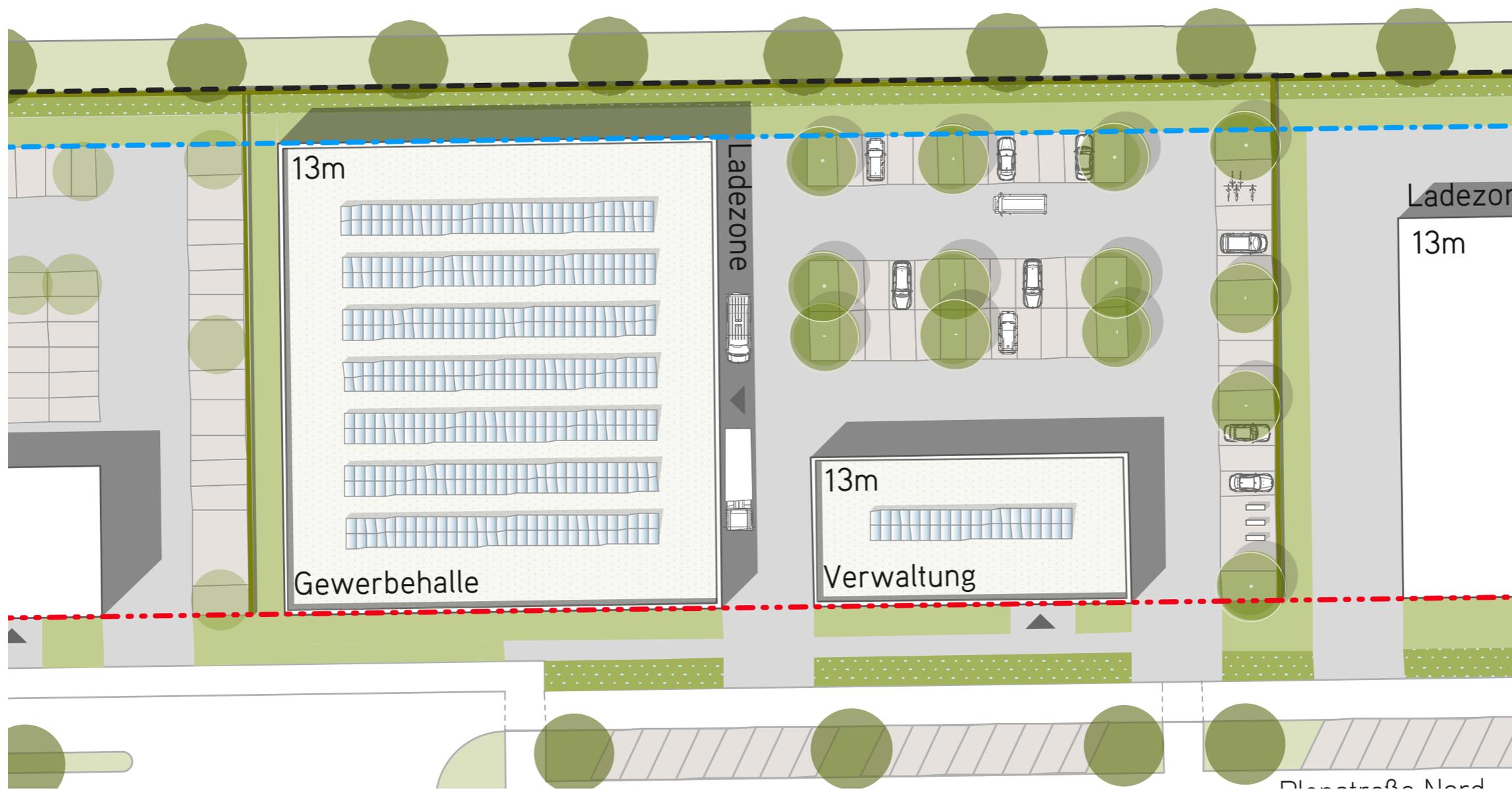
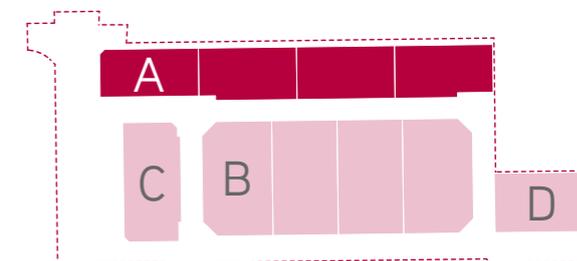
Basiskonzept: Gewerbehalle und Verwaltungsgebäude unabhängig voneinander



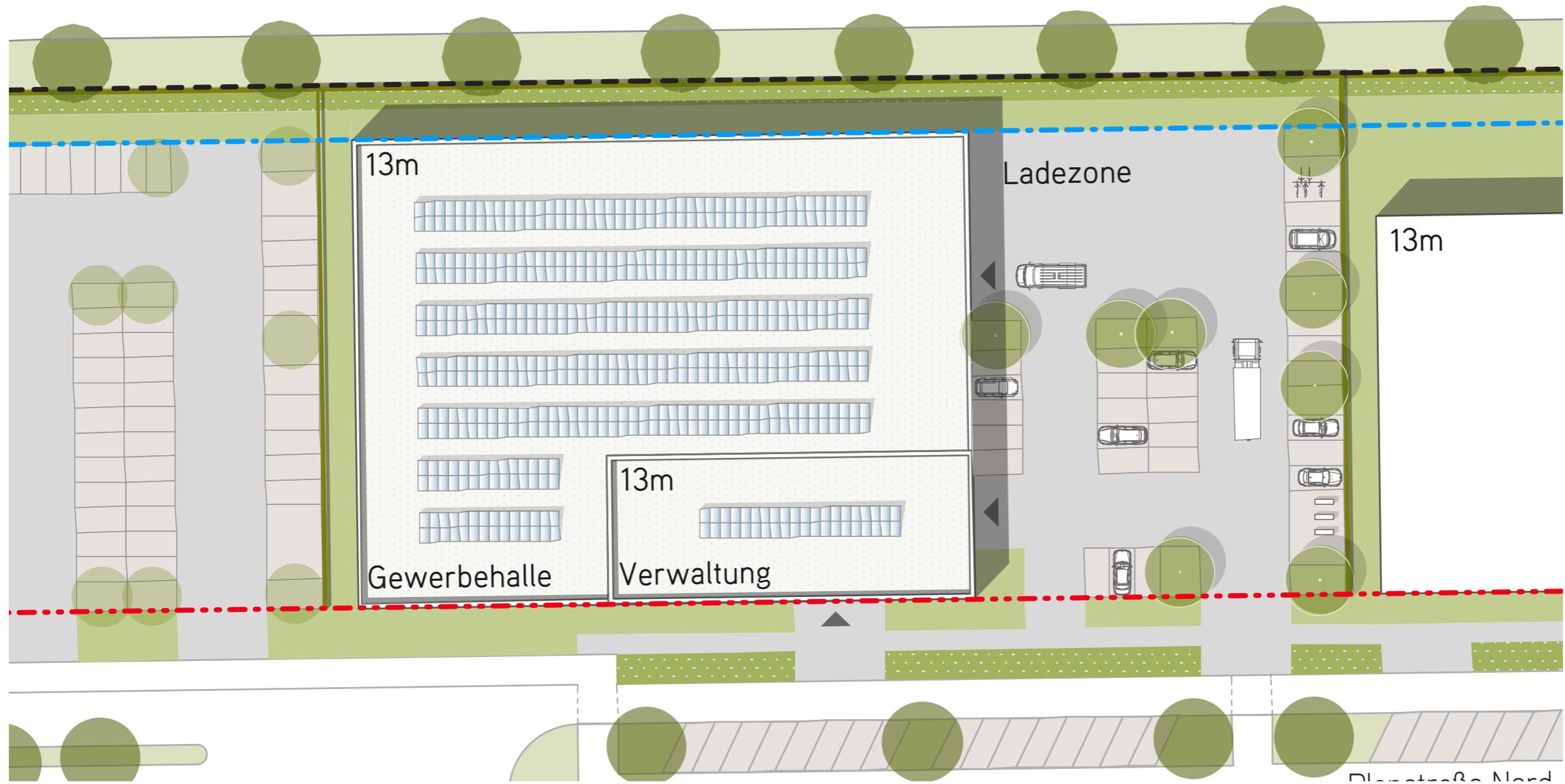
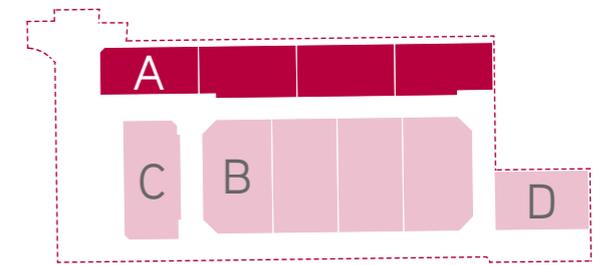
Alternative: Gewerbehalle und Verwaltungsgebäude miteinander kombiniert



Gewerbehalle und Verwaltungsgebäude unabhängig voneinander



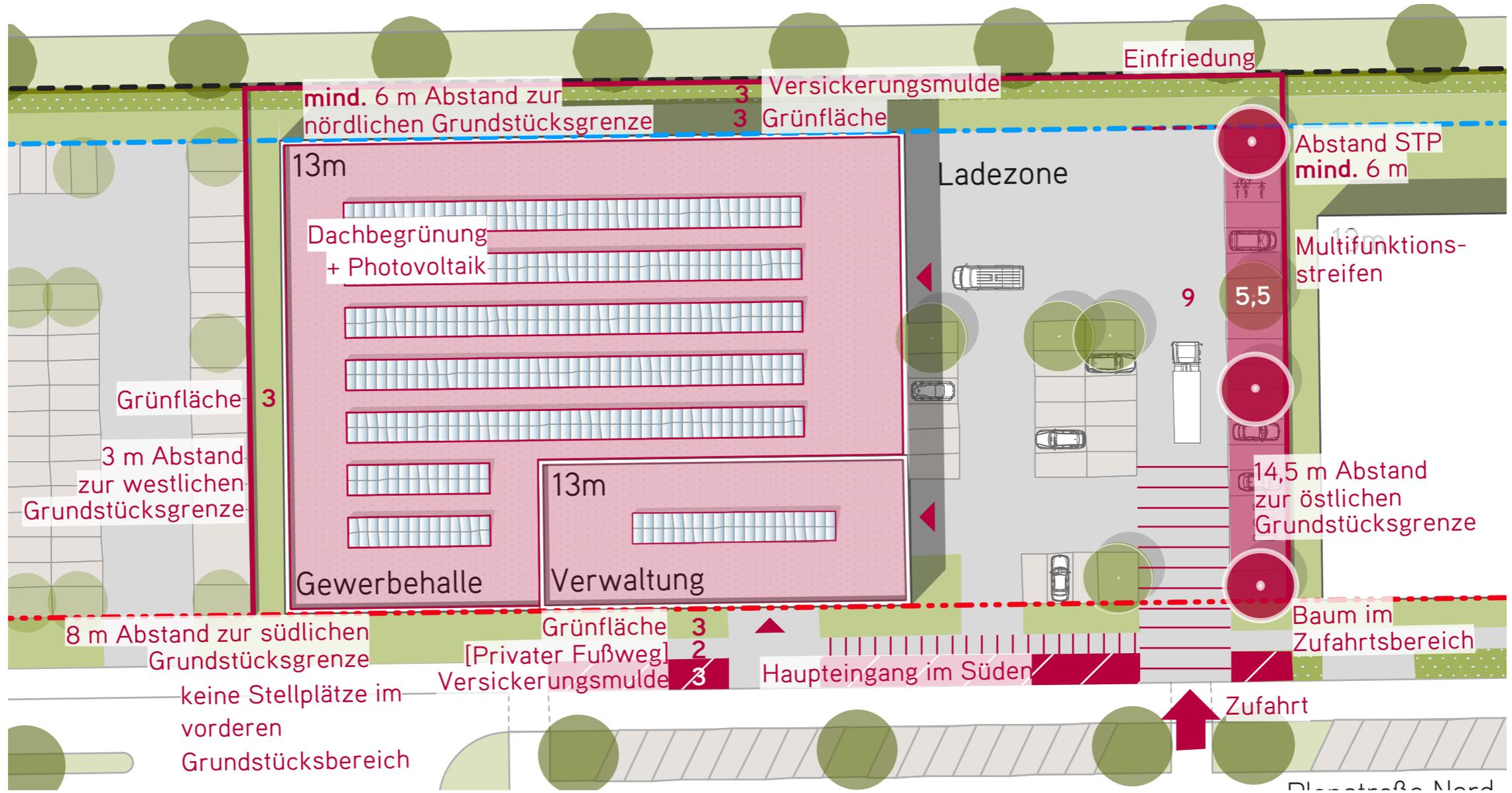
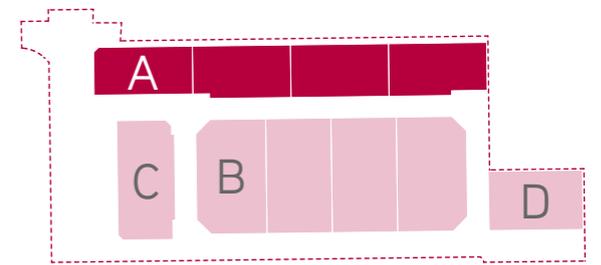
Gewerbehalle und Verwaltungsgebäude miteinander kombiniert

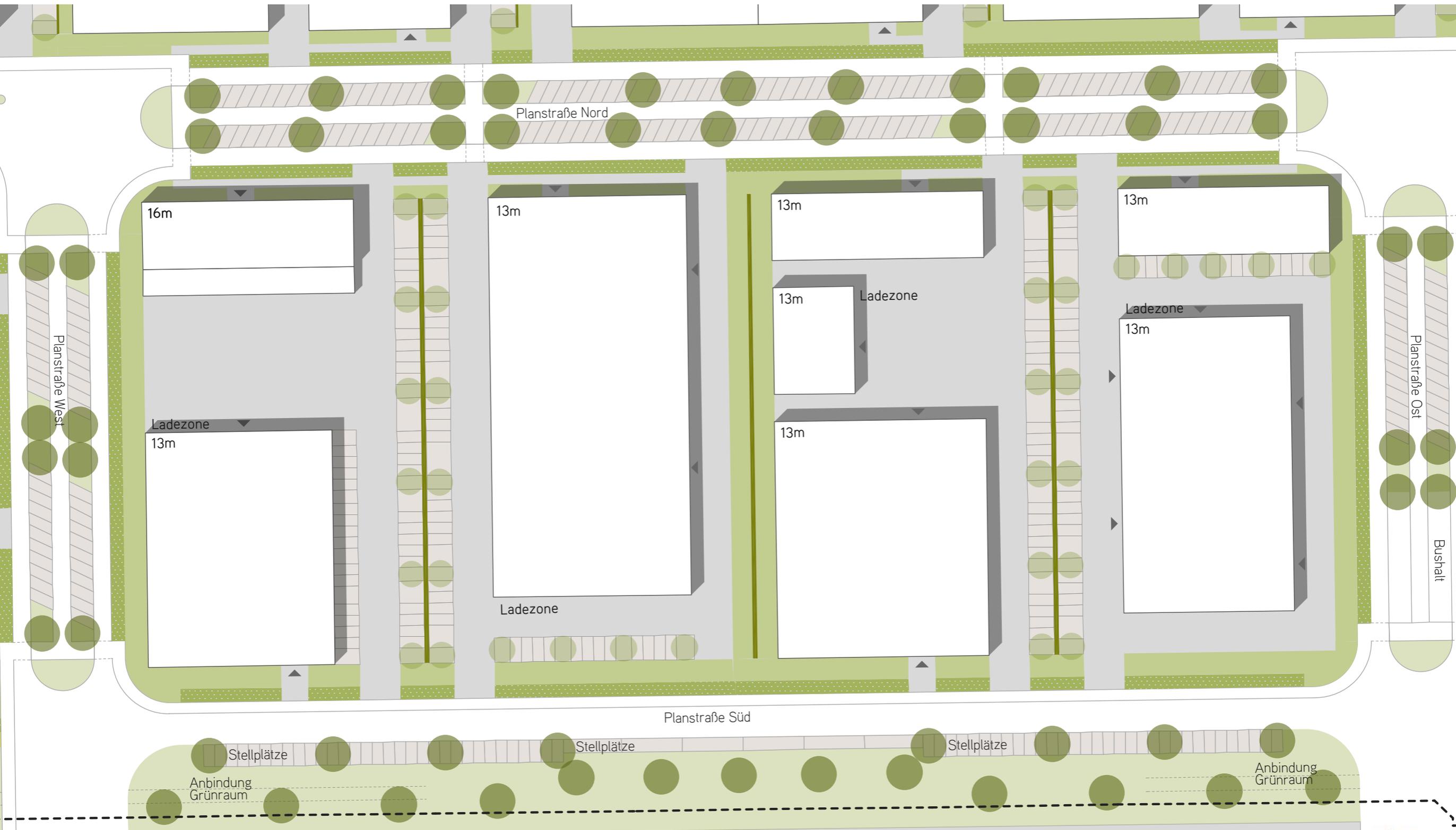
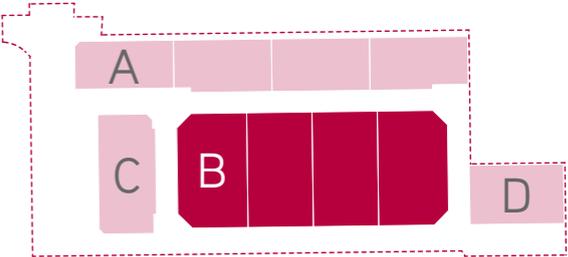


Gewerbegebiet Kaarst-Holzbüttgen **GEWERBEGEBIET KAARSTER KREUZ**

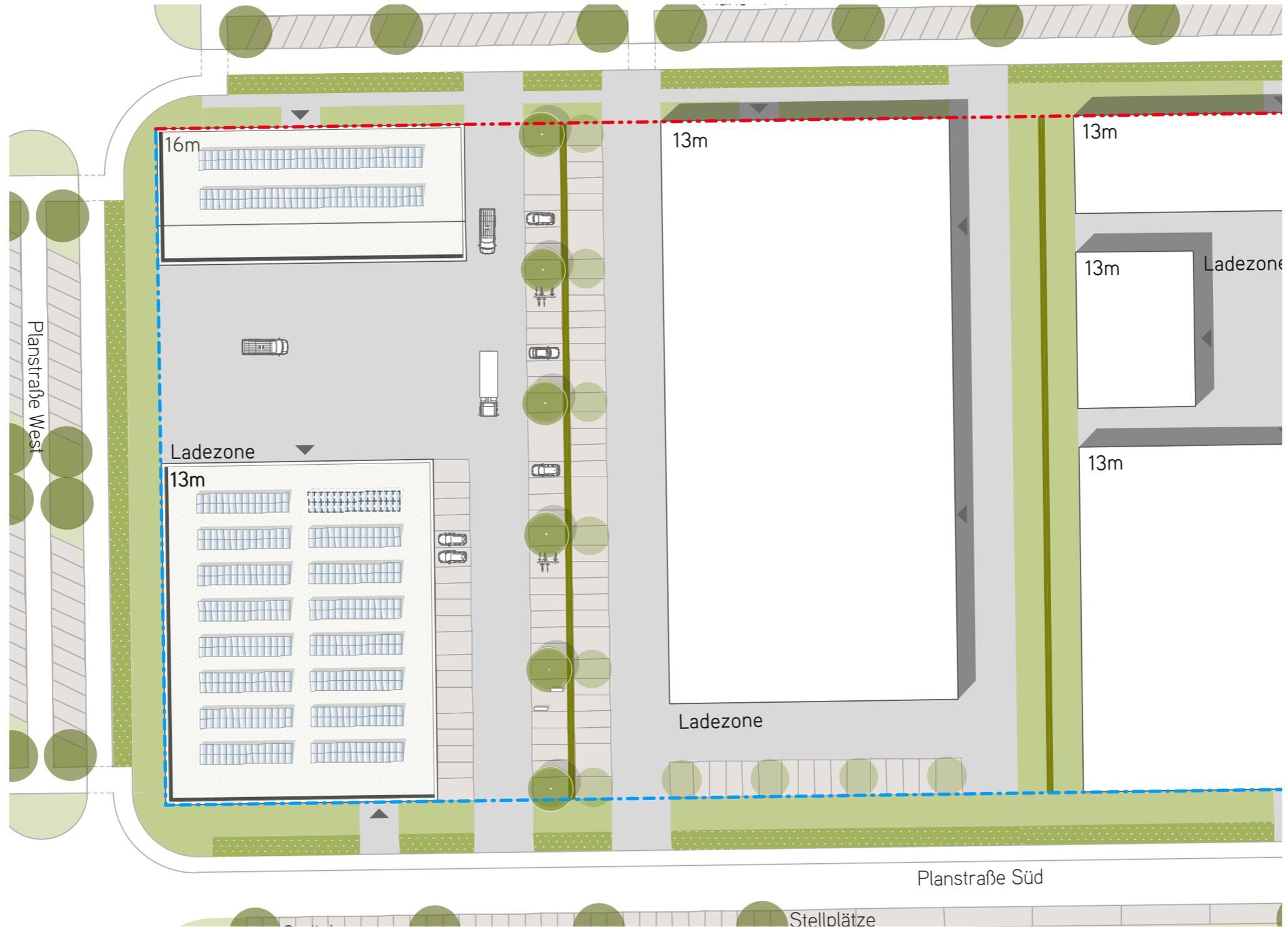
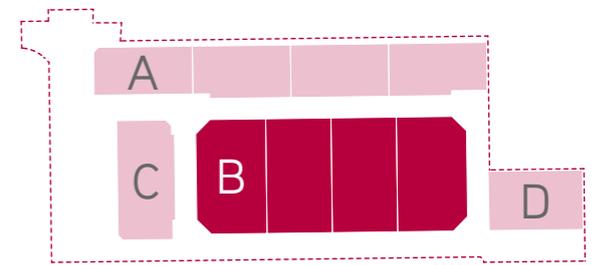
3. Städtebauliches Konzept | Teilbereiche A | Alternative mit Prinzipien

Gewerbehalle und Verwaltungsgebäude miteinander kombiniert





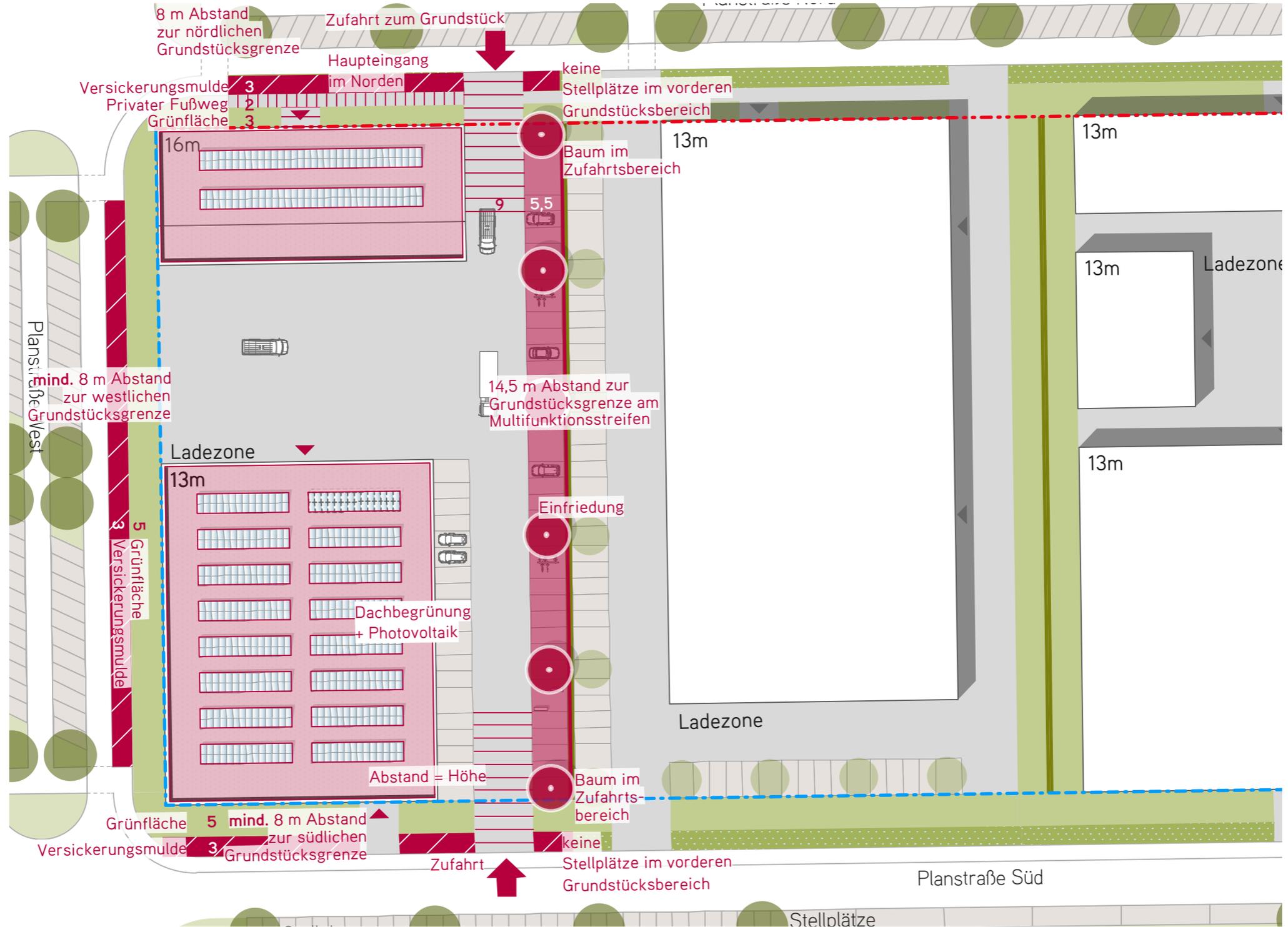
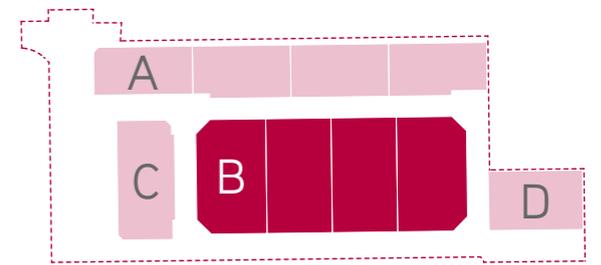
Gewerbehalle und Verwaltungsgebäude hintereinander



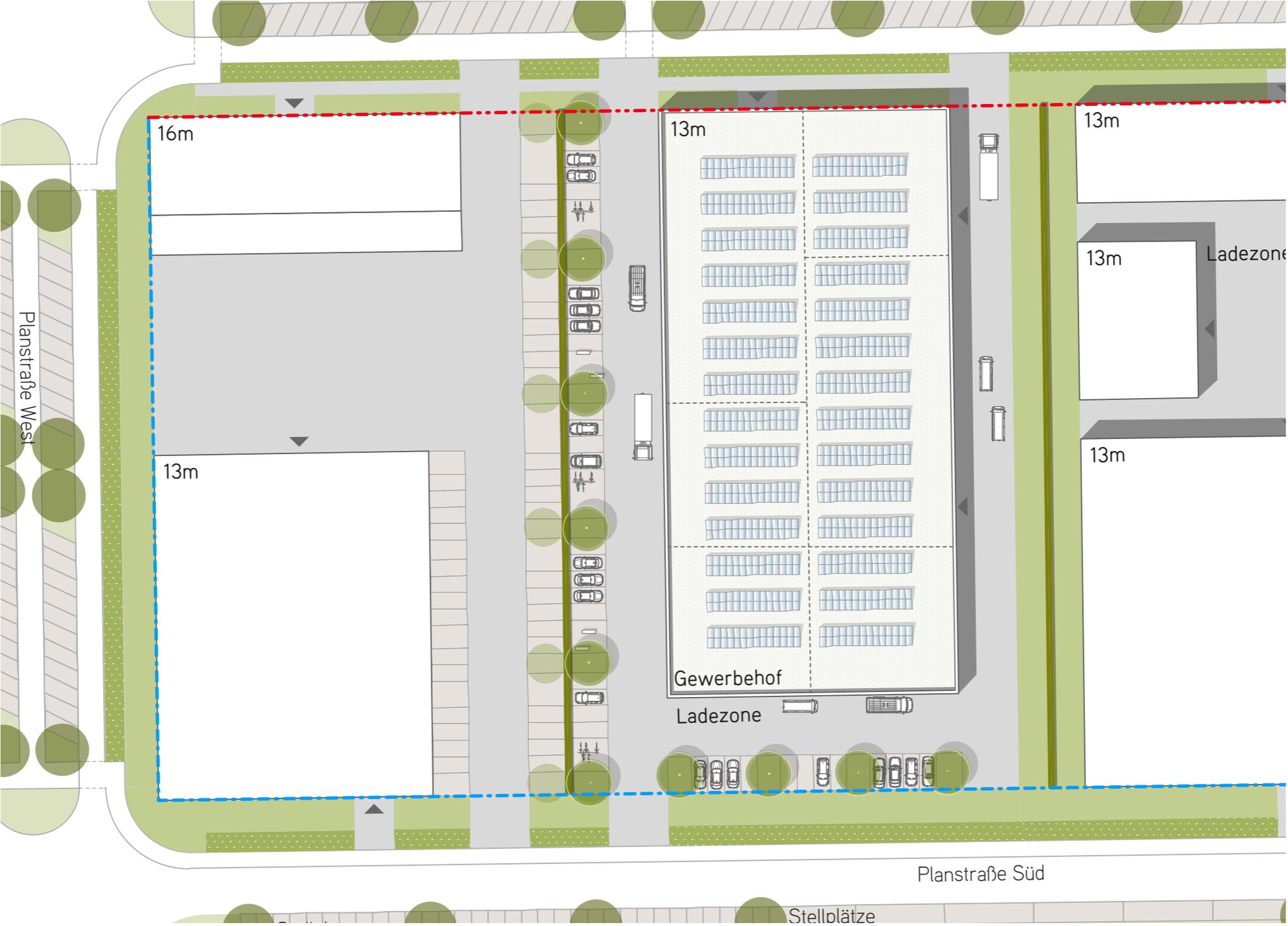
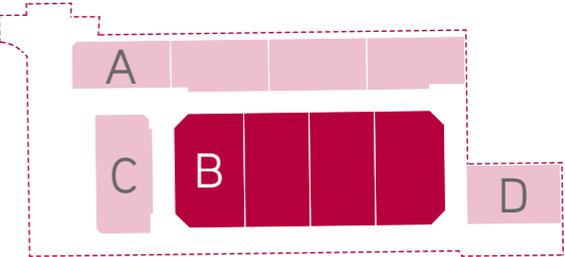
Gewerbegebiet Kaarst-Holzbüttgen **GEWERBEGEBIET KAARSTER KREUZ**

3. Städtebauliches Konzept | Teilbereiche B | Basiskonzept mit Prinzipien

Gewerbehalle und Verwaltungsgebäude hintereinander



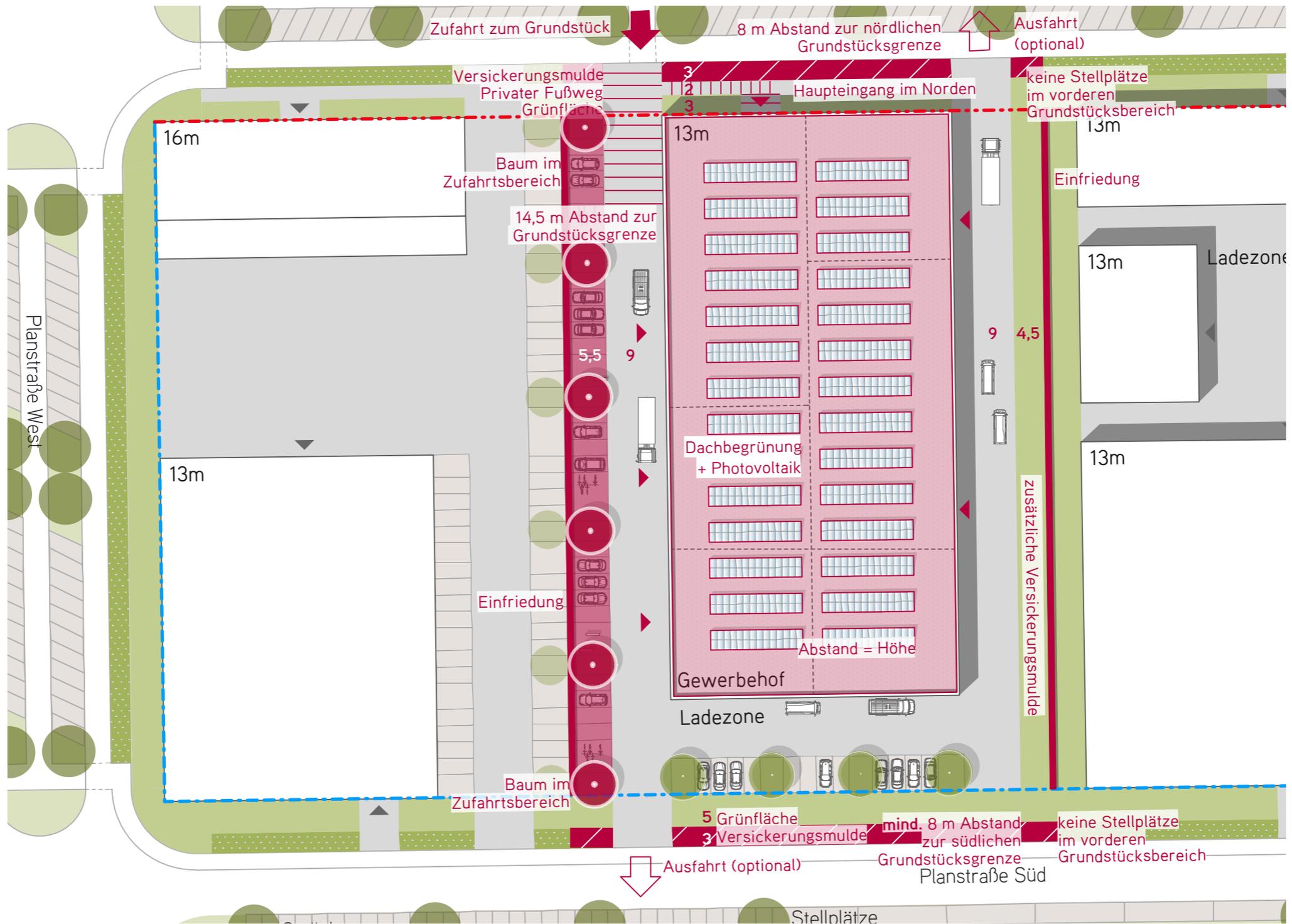
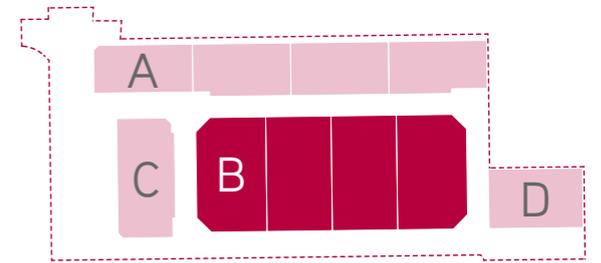
(Gewerbehalle / Modell 'Gewerbehof')



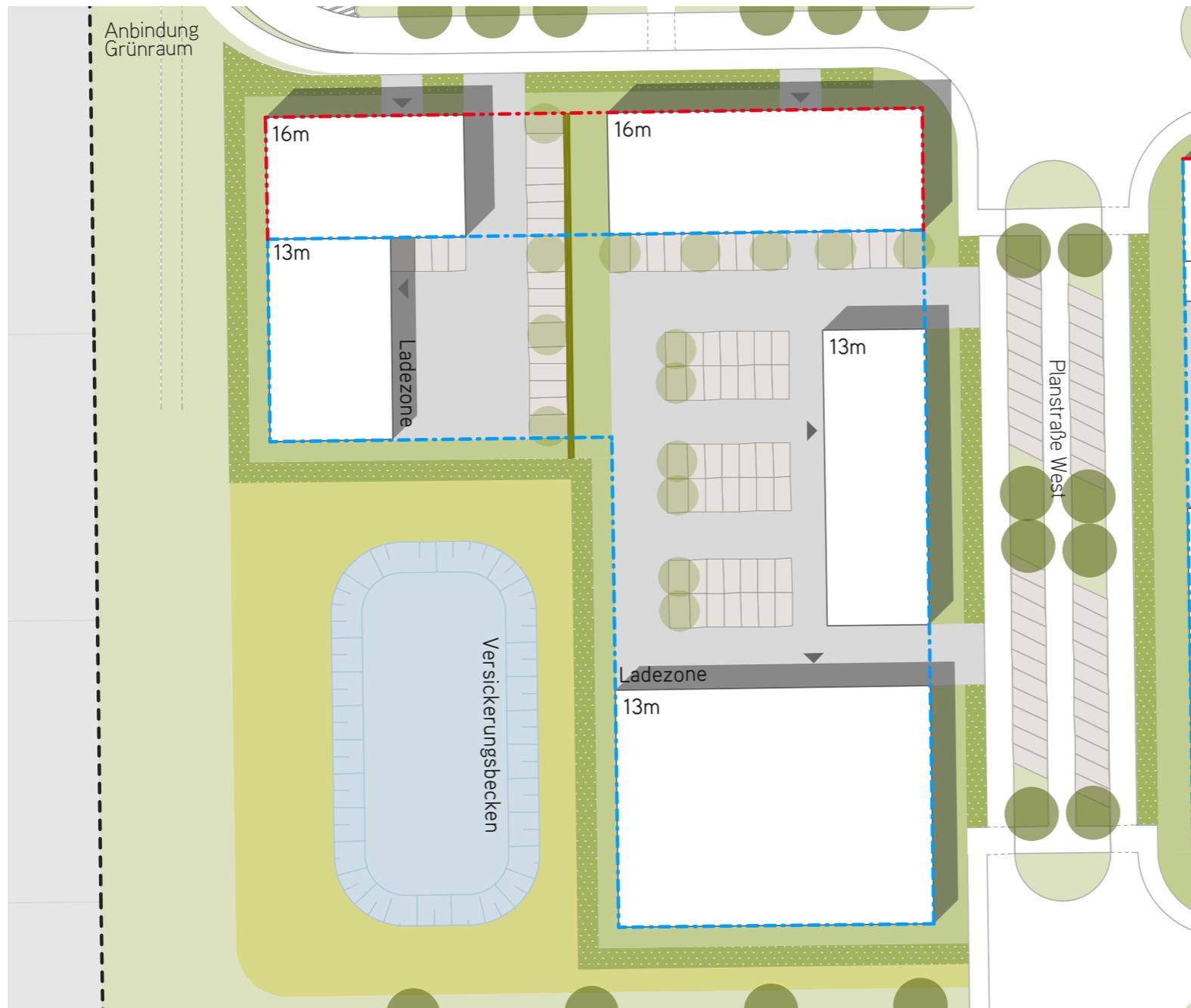
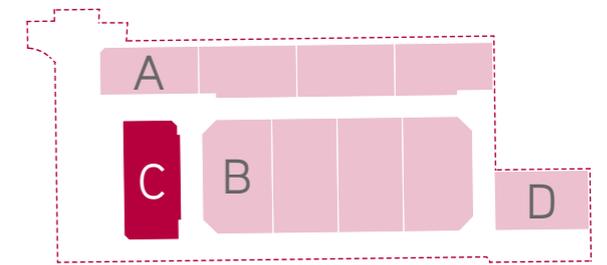
Gewerbegebiet Kaarst-Holzbüttgen **GEWERBEGEBIET KAARSTER KREUZ**

3. Städtebauliches Konzept | Teilbereiche B | Alternative mit Prinzipien

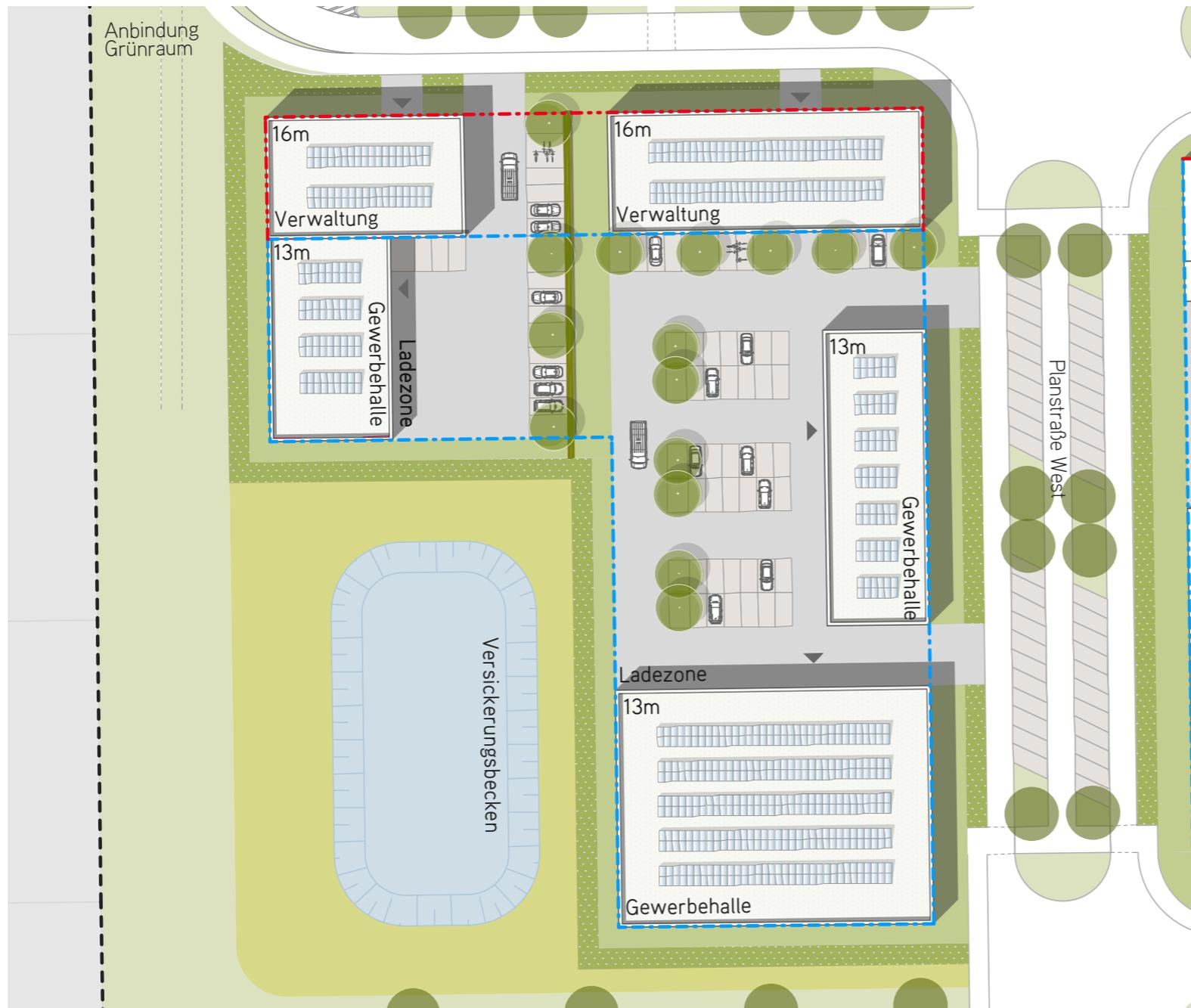
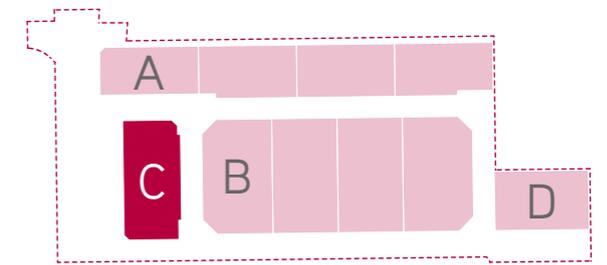
(Gewerbehalle / Modell 'Gewerbehof')



Verwaltungsgebäude und Hallen als Gewerbehof



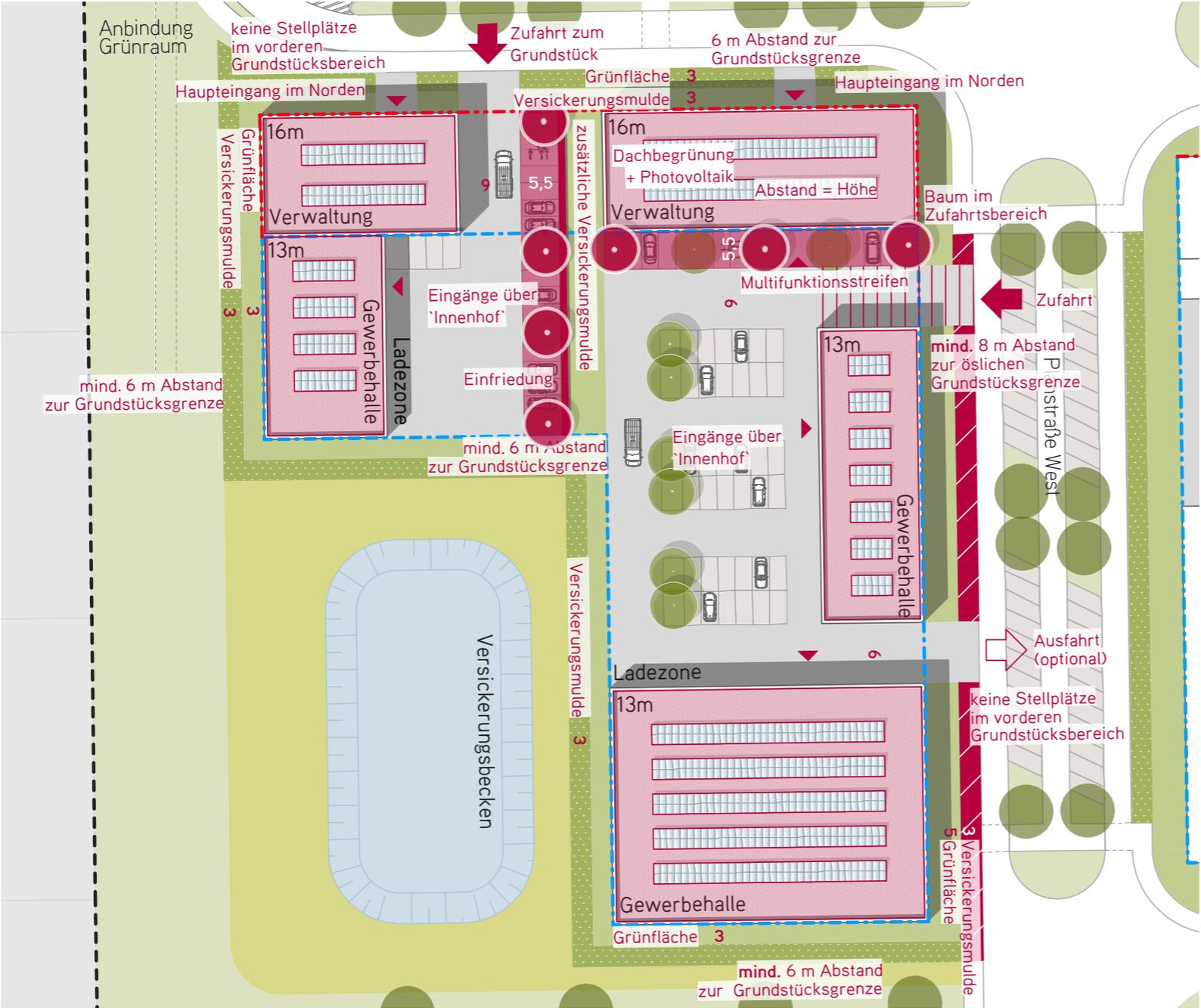
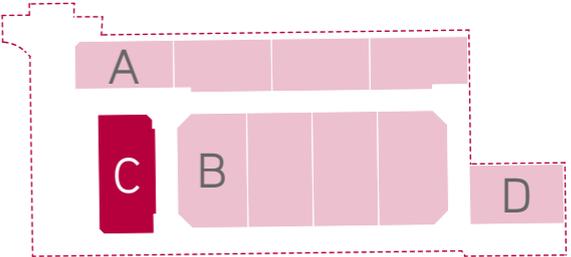
Verwaltungsgebäude und Hallen als Gewerbehof



Gewerbegebiet Kaarst-Holzbüttgen **GEWERBEGEBIET KAARSTER KREUZ**

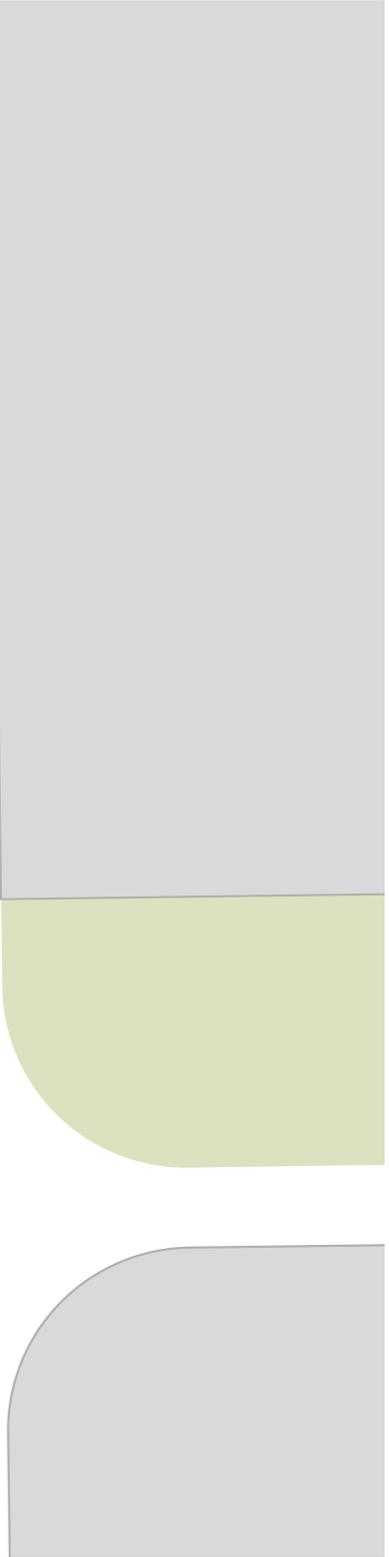
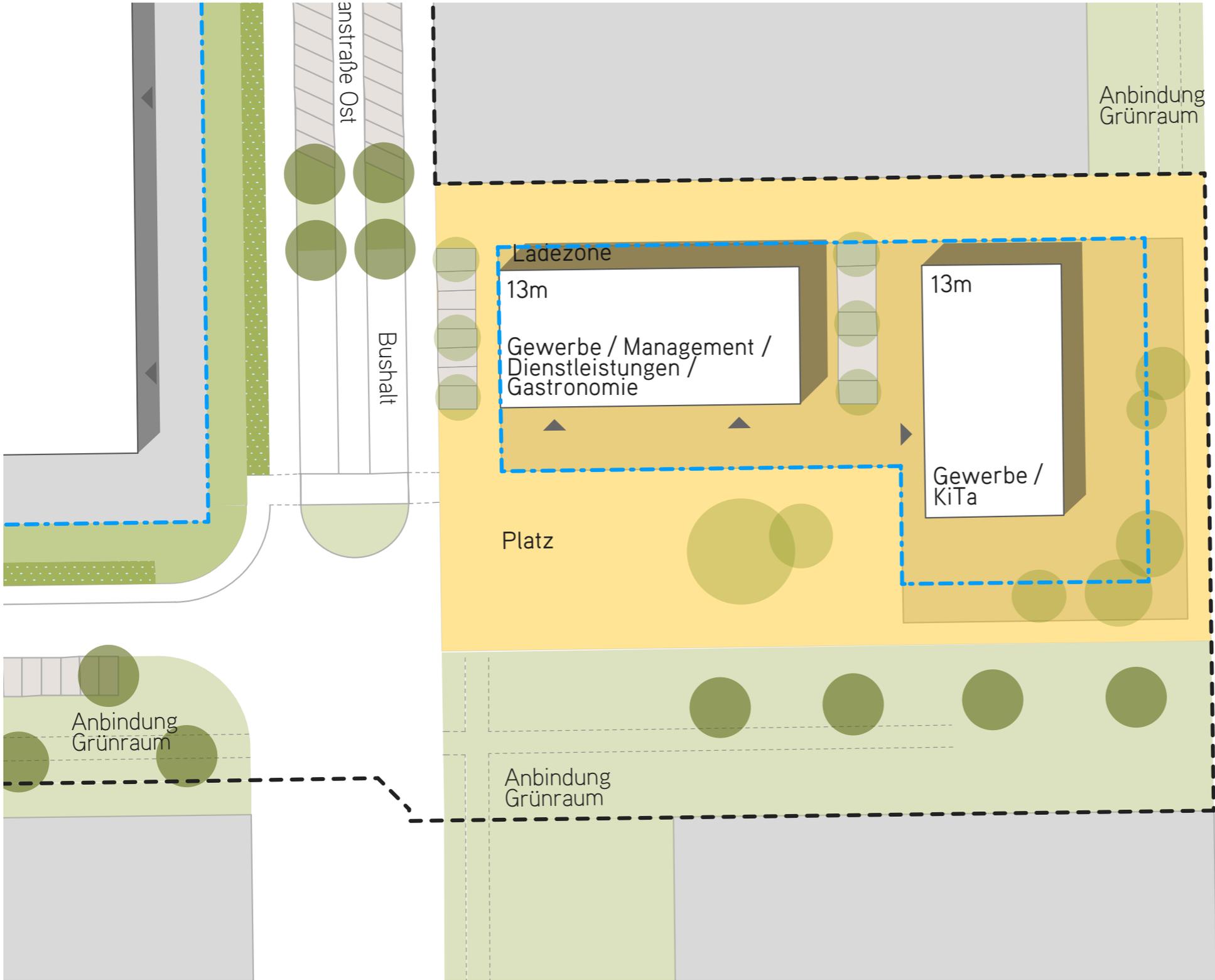
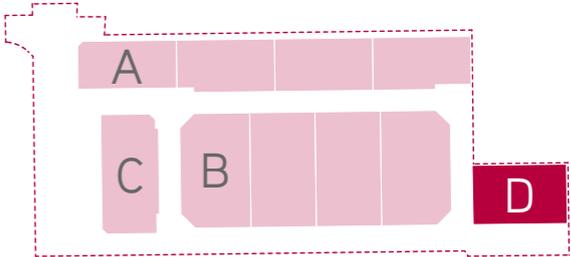
3. Städtebauliches Konzept | Teilbereiche C | Basiskonzept mit Prinzipien

Verwaltungsgebäude und Hallen als Gewerbehof

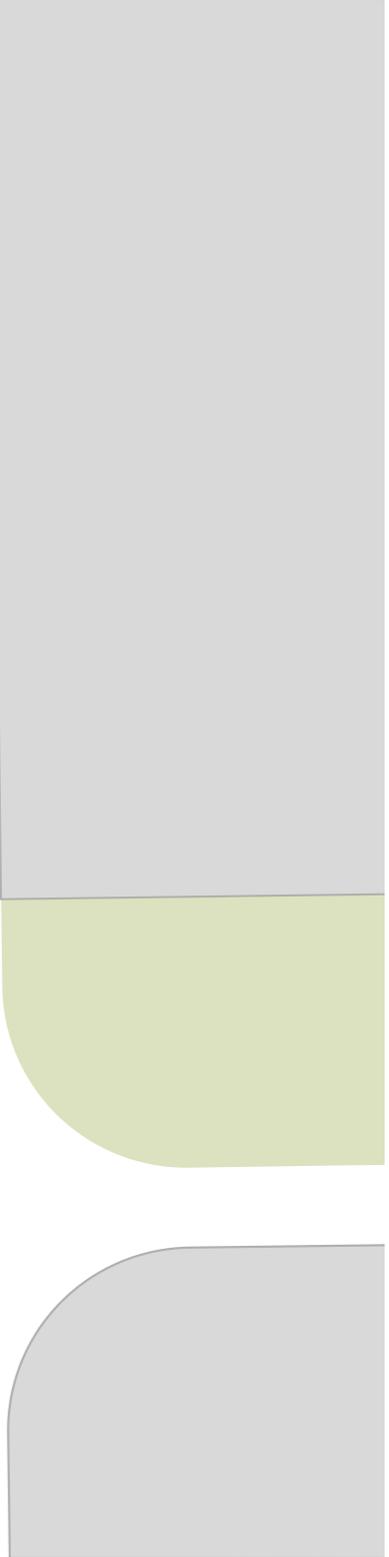
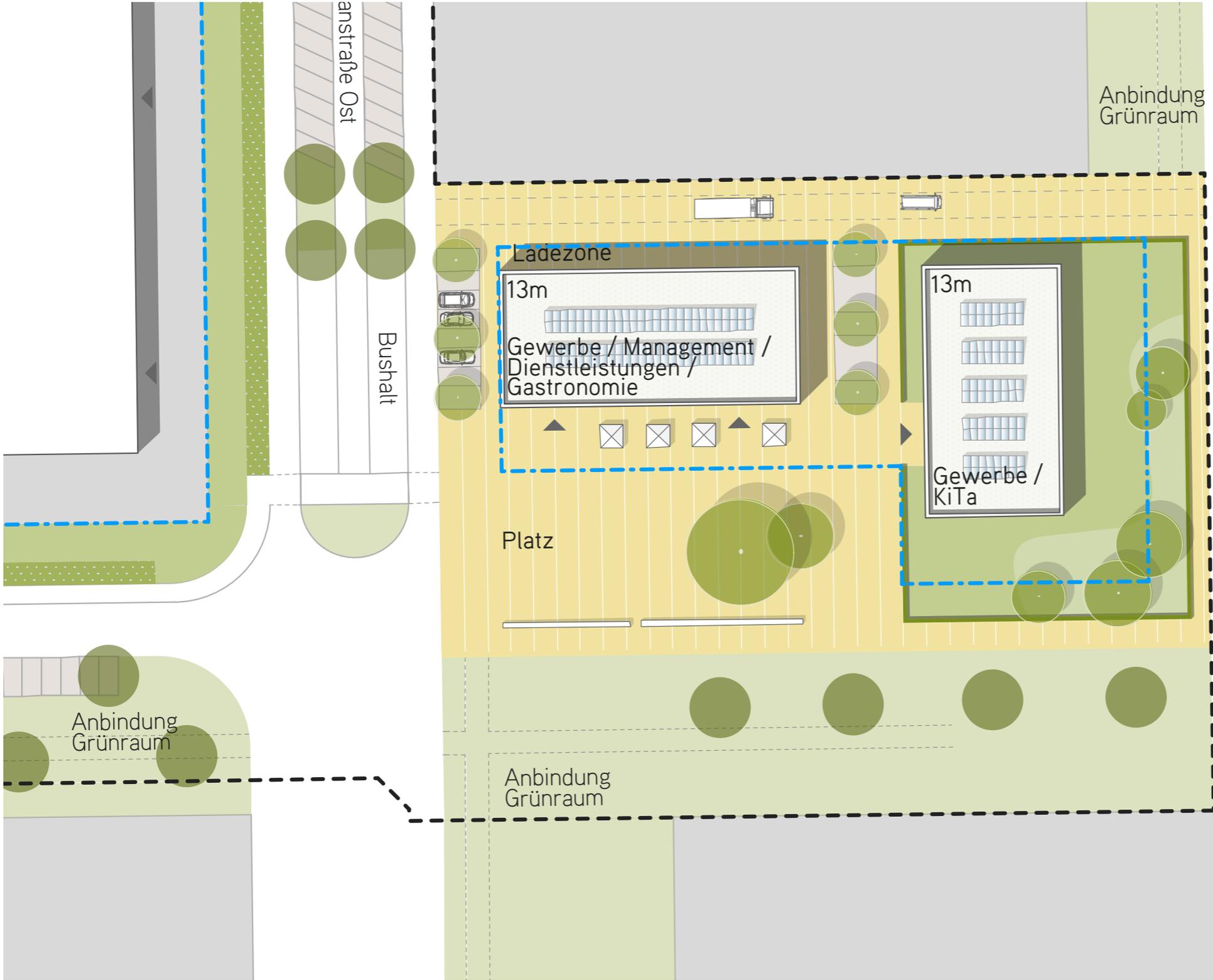
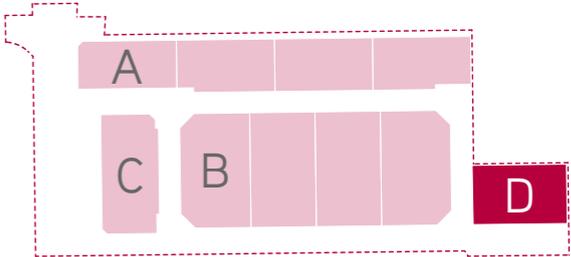


3. Städtebauliches Konzept | Teilbereiche D

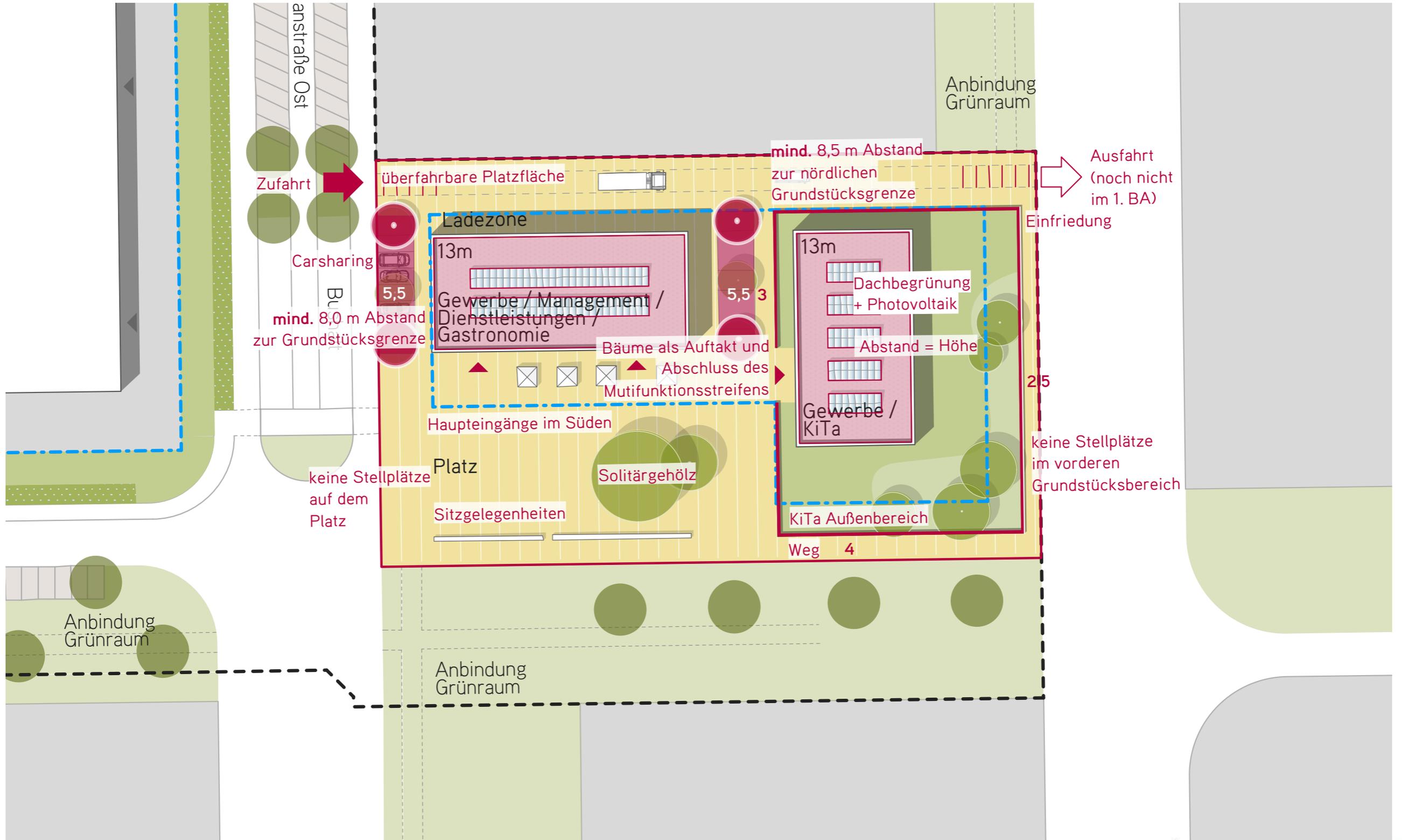
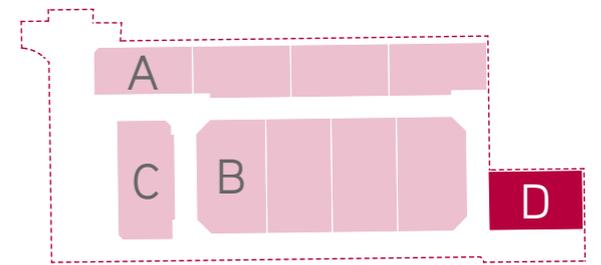
'Mitte' im Gewerbegebiet



'Mitte' im Gewerbegebiet

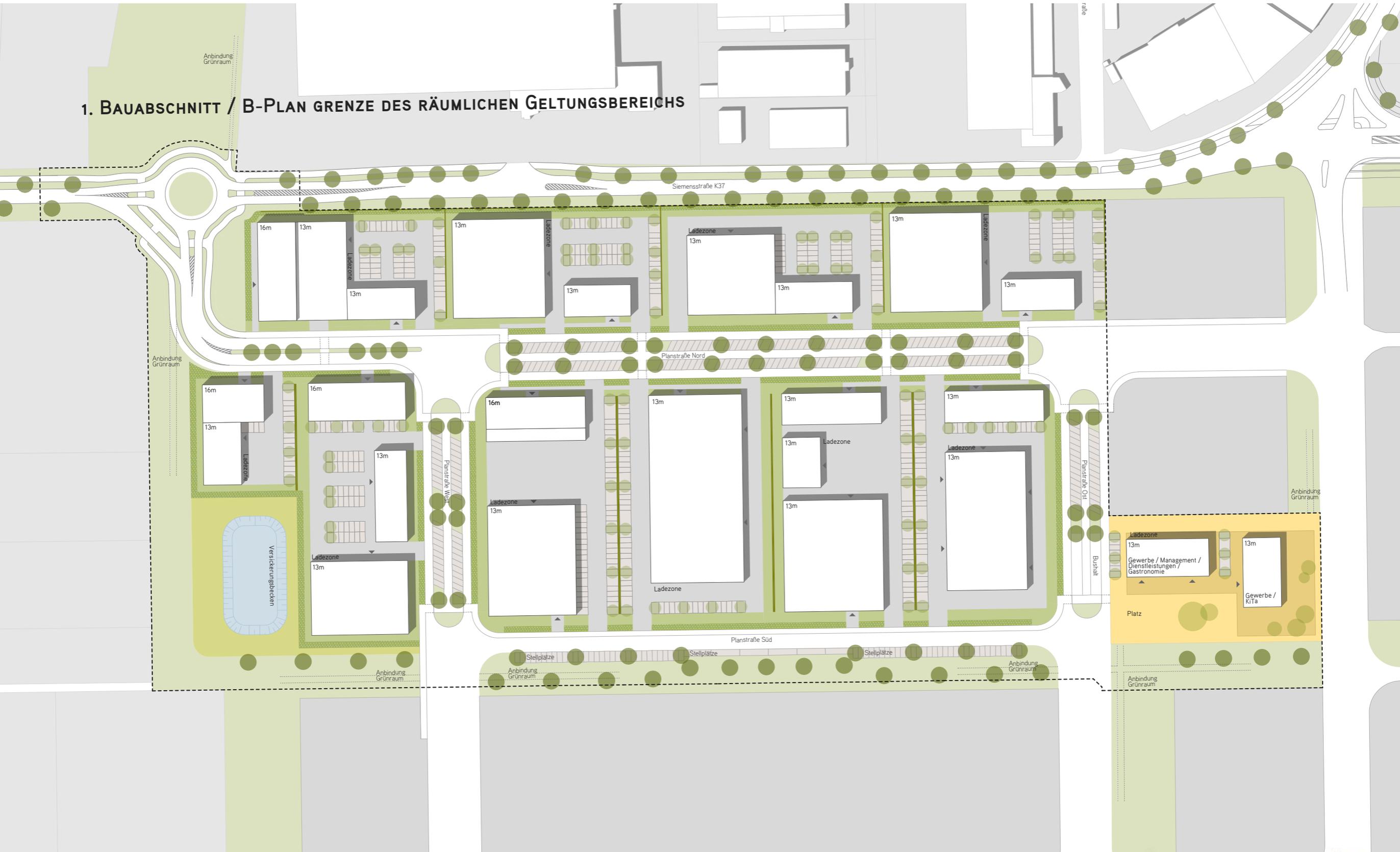


'Mitte' im Gewerbegebiet



3. Städtebauliches Konzept | Städtebaulicher Entwurf

1. BAUABSCHNITT / B-PLAN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



1. Städtebauliches Gestaltungshandbuch

2. Rahmenbedingungen

3. Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan

Städtebaulicher Entwurf

Teilbereiche und städtebauliche Prinzipien

4. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSQUALITÄTEN

Die Gebäude

Die privaten Freiflächen

Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Die Gebäude prägen das Gesicht des Gewerbegebiets

Die Bauleitplanung und das Städtebauliche Gestaltungshandbuch können und wollen dem Einzelnen die Selbstdarstellungsmöglichkeiten und die Verantwortung, die in der Gestaltung (individuelle 'architektonische Handschriften') ihres Gebäudes liegen weder einschränken noch abnehmen.

Generell muss die Bebauung neben der Gestaltung auch den funktionalen Ansprüchen, der Nutzbarkeit und der Nutzer gerecht werden. Dies gilt für unterschiedliche Typologien, für klassischen Verwaltungsbau bis zu gewerblichen Hallen gleichermaßen.

Darüber hinaus ist sie aber auch Teil eines schlüssigen Ganzen und muss sich in das städtebauliche Gesamtgefüge einordnen. Schließlich formen die Gebäude das Gesicht und das Profil des neuen Gewerbegebiets.

Um die Hochwertigkeit des Gewerbegebiets zu unterstreichen, sind Proportionen und Gestaltungsausdruck der Fassade ein ausschlaggebendes Element. Dabei ist zu bedenken, dass der Gebäudeentwurf den Anspruch hat, sowohl von innen nach außen zu funktionieren, als auch umgekehrt nachvollziehbar sein muss. Dies sollte sich im Gewerbegebiet gestalterisch niederschlagen.

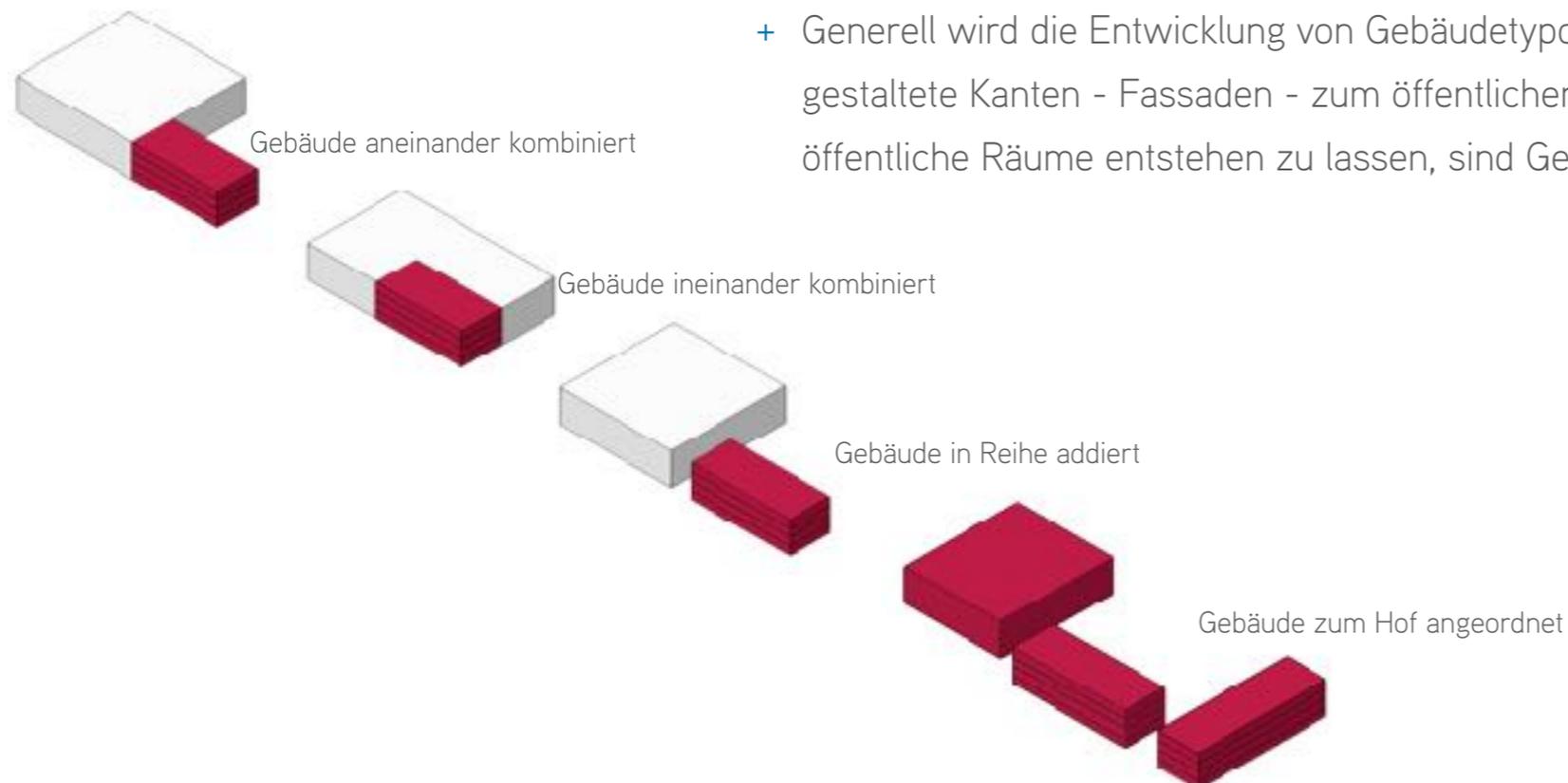
Ziel ist es, durch ein klares, 'geradliniges' Konzept, zu einem Höchstmaß an Bauqualität zu gelangen, ohne das große Ganze gestalterisch zu uniformieren und technologisch zu normieren. Konsequenz trägt hier zur Qualitätssicherung bei.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Typologie

- + Das städtebauliche Grundgerüst wird durch unterschiedliche Grundstücks- und Gebäudegrößen in einem einfachen, klar verständlichen Raster geprägt.
- + Die Gebäudetypologien im Gewerbegebiet werden im wesentlichen durch die vorhandene Erschließungssituation bestimmt.
- + Maßgeblich für die Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück ist die Entwicklung von attraktiven `Adressen, Eingängen und Gesichtern`.
- + Im gesamten Gewerbegebiet wird eine gleichmäßige Fassung des Straßenraums angestrebt. Die Einhaltung der vorgegebenen Baulinien und möglichst auch der Baugrenzen sorgt für eine einheitliche Ausrichtung der Gebäudefluchten entlang der Straßen.
- + Generell wird die Entwicklung von Gebäudetypologien angestrebt, die deutliche und attraktiv gestaltete Kanten - Fassaden - zum öffentlichen Raum hin ausbilden. Um qualitativ hochwertige öffentliche Räume entstehen zu lassen, sind Gebäudeausrichtung und -höhe maßgebend.

Gebäudeanordnungen in den Teilbereichen



4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Gebäudekubatur

- + Das Prinzip der `Körperhaftigkeit`.

Die Gebäude wirken vorrangig als klar definierte Volumen mit klarer Betonung der Raumkanten, insbesondere zum öffentlichen Raum. Rundungen, Erker, größere Austragungen, Vordächer, unnötige Vor- und Rücksprünge oder ähnliche störende Elemente sollen vermieden werden.

- + Das Prinzip der `Rationalität`.

Die Gestaltung folgt dem Zusammenspiel von Ästhetik und Funktionalität. Dies eröffnet ein breites Spektrum für funktionale Gestaltungs-, Konstruktions- und Technologieansätze und ist bedeutende Basis für ein wirtschaftliches Bauen.

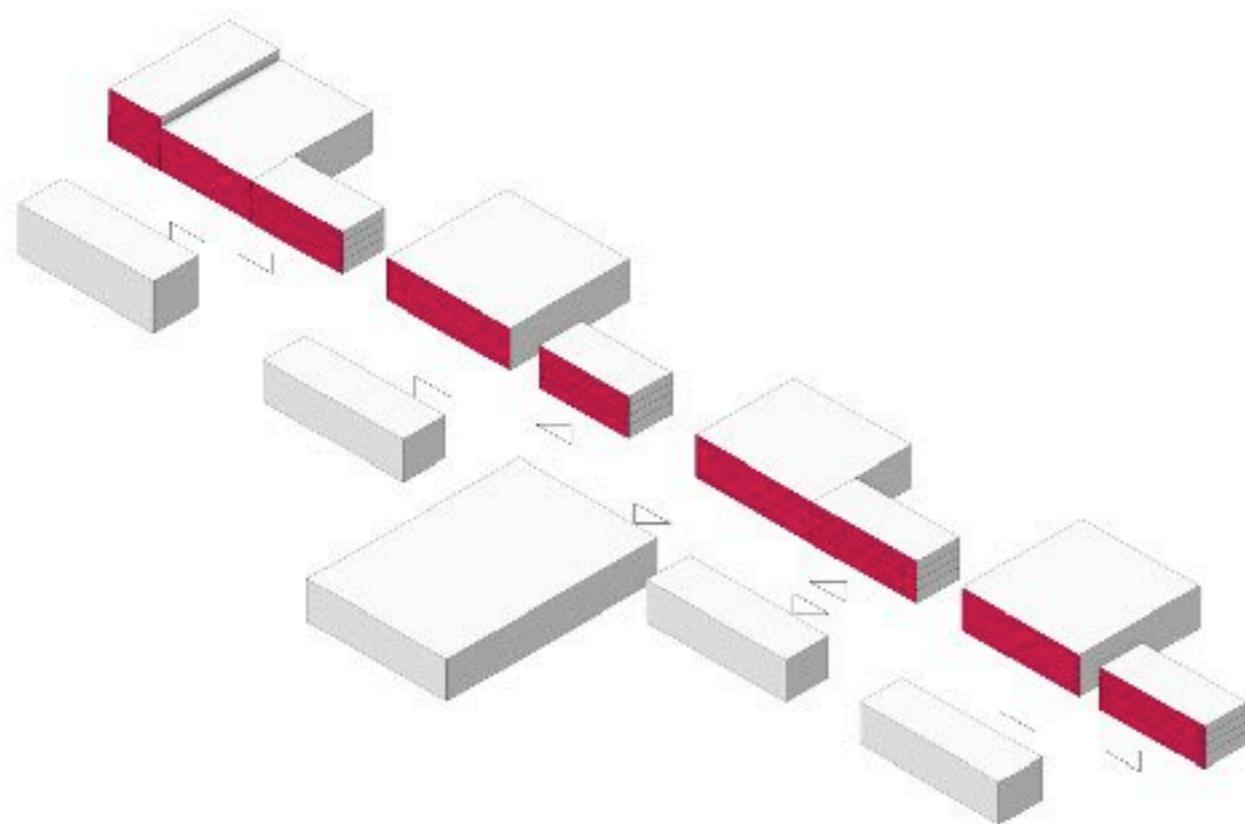
- + Das Prinzip der `Serialität`.

Eine einfache, klare Architektursprache unterstreicht die Wirkung der Einzelbausteine zu einem gestalterisch aufeinander abgestimmten Ensemble.

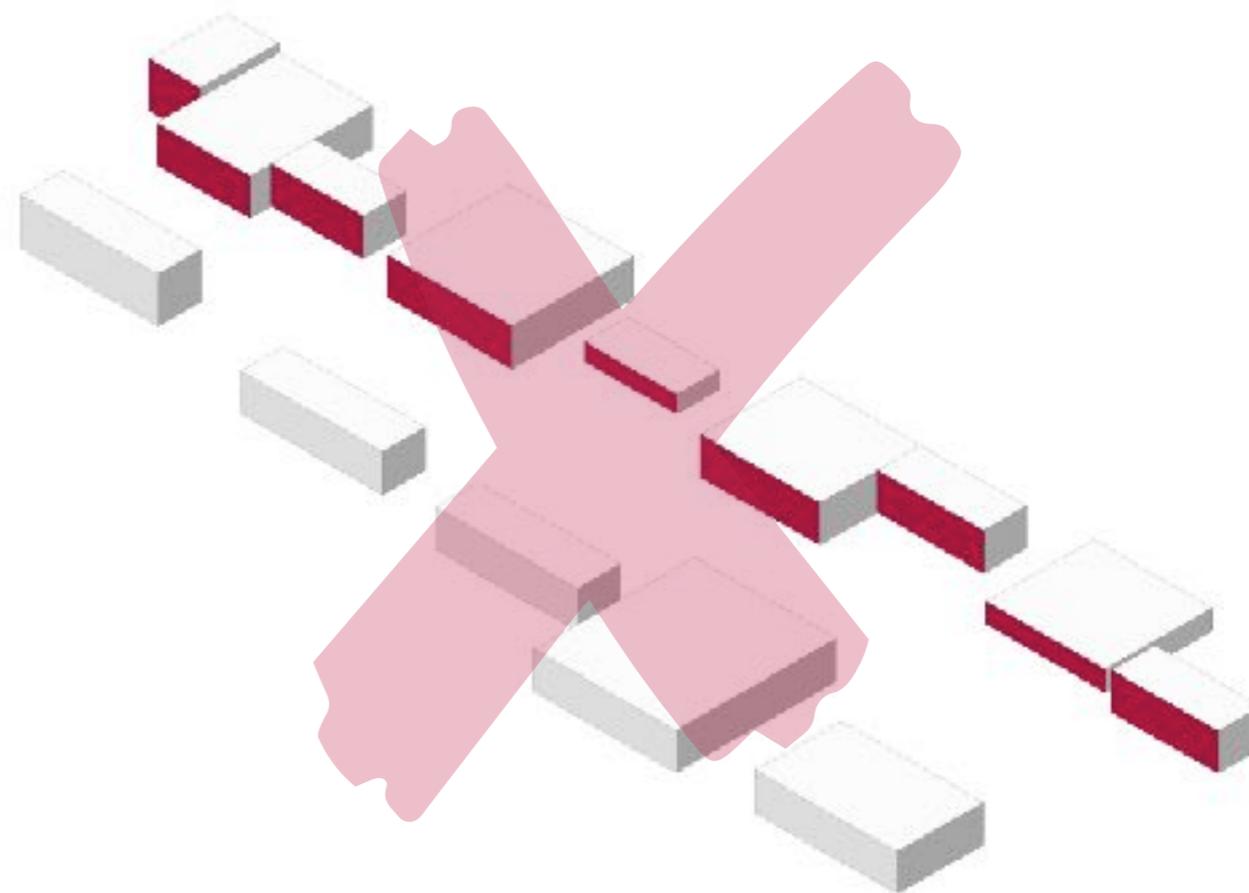
4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Raumkanten und Adresswirkung

Klare Betonung der Raumkanten zum öffentlichen Raum
Starke Adresswirkung



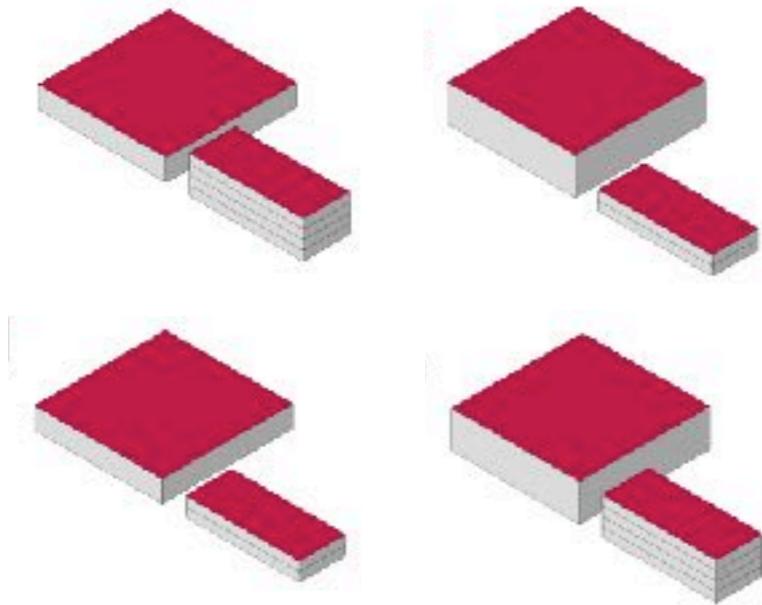
Kaum Betonung der Raumkanten zum öffentlichen Raum
Kaum Adresswirkung



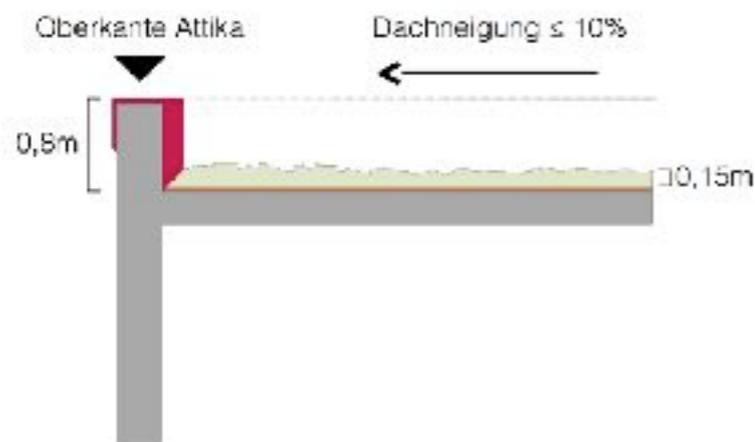
4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Körperhafte Ausprägung der Gebäudekubatur

Gebäudehöhen



Flachgeneigtes Dach mit Attika und bündigen Abschluss



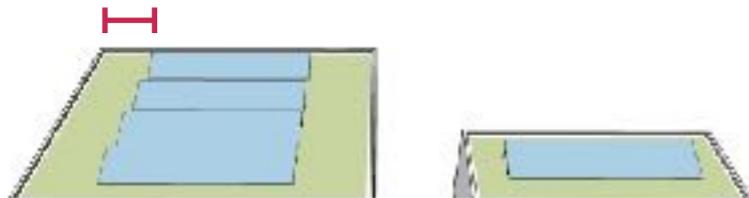
Gebäudehöhe und Dachform

- + Die körperhafte Ausprägung der Gebäudekubatur ist eines der wichtigsten Merkmale an städtebaulichen Gestaltungselementen im neuen Gewerbegebiet. Maßgeblich hierfür ist die Gebäudehöhe sowie die Wahl der Dachform bzw. Dachkante.
- + Einheitliche Traufhöhen tragen generell zu dem gewünschten einheitlichen Straßenbild bei. Unterschiedliche Gebäudehöhen auf dem Grundstück sind dennoch möglich. Das Mindestmaß für die Gebäudehöhe beträgt 7,00 m, die maximale Höhe beträgt 13,00 m. Ausnahmen bilden 'Akzente' (s. Gesamtlageplan), diese sind mit 13,00 m bis 16,00 m bindend einzuhalten.
- + Gebäude, die 15,00 m 'hinter' der Baulinie/Baugrenze und/oder 'hinter' den Primärgebäuden liegen, können das Mindestmaß für die Gebäudehöhe unterschreiten.
- + Generell sind sowohl Gewerbehalle als auch Verwaltungsgebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad zu konstruieren. Ein horizontaler Wandabschluss ist zwingend einzuhalten.
- + Flachdächer können mit einer hochgezogenen, umlaufenden Attika (bspw. in einer Höhe von 80 cm) ausgeführt werden. Attika ist bindend höher als höchster Punkt der Dachhaut.
- + Dachaufbauten, z. B. Treppenhäuser, integrierte Aufzüge, sonstige technische Einrichtungen, unterliegen der Sonderbetrachtung. Generell sollen Dachaufbauten aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sein. Sie müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe über die Dachkante/Attika einen Mindestabstand von der Dachkante/Attika haben. Hier gilt: Höhe = Abstand, damit eine störende Sichtbeziehung vom öffentlichen Raum vermieden werden kann.

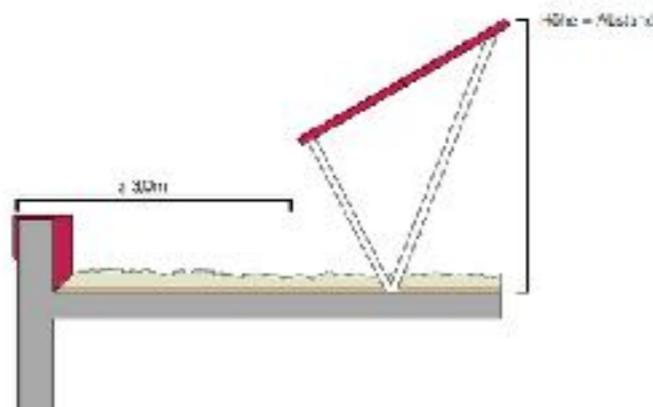
4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Dachbegrünung und Photovoltaik

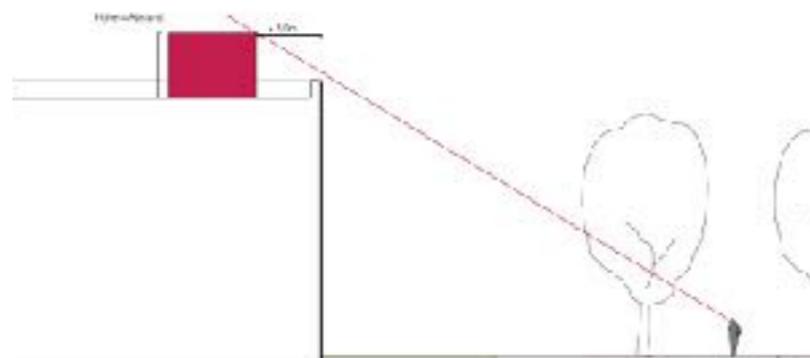
Höhe = Abstand



Dachaufbauten



Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum



Dachfläche

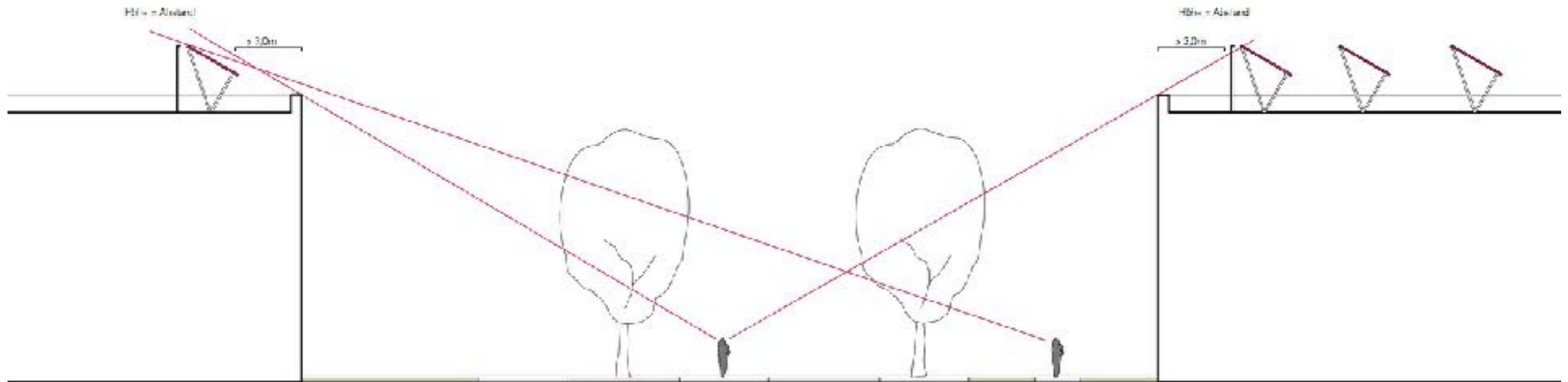
- + Dachbegrünung und Kollektoren sind problemlos miteinander vereinbar. Vorgeschlagen wird eine vollständige, dauerhafte Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen.
- + Alle Dächer sollten extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Vegetationsschicht (bspw. von 0,15 m einschließlich Filter und Drainschicht) vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Dachterrassen oder technische Einrichtungen. Vorgeschlagen werden Begrünungen mit Moosen, Sukkulenten, Kräutern, Gräsern oder Zwiebel- und Knollenpflanzen.

Es sollte darauf geachtet werden, dass Energiegewinnungsanlagen und andere technische Dachaufbauten wie Antennen oder Anlagen für Klima und Belüftung gestalterisch nicht ins Gewicht fallen. Sie müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe über die Dachkante/Attika einen Mindestabstand von der Dachkante/Attika haben. Hier gilt: Höhe = Abstand, damit eine störende Sichtbeziehung vom öffentlichen Raum vermieden werden kann.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

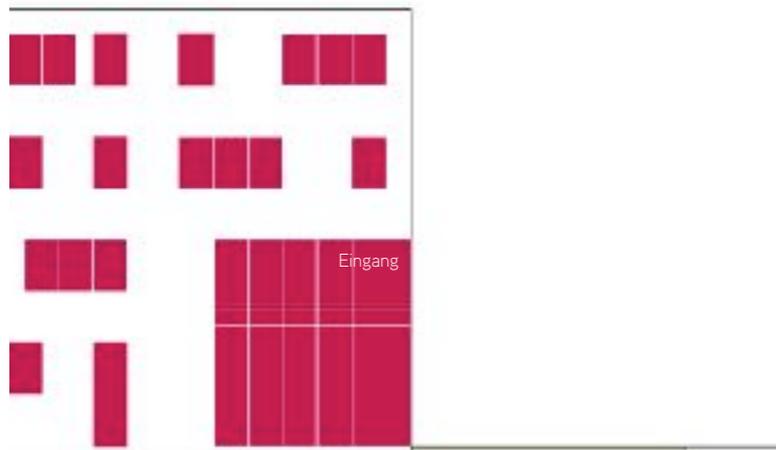
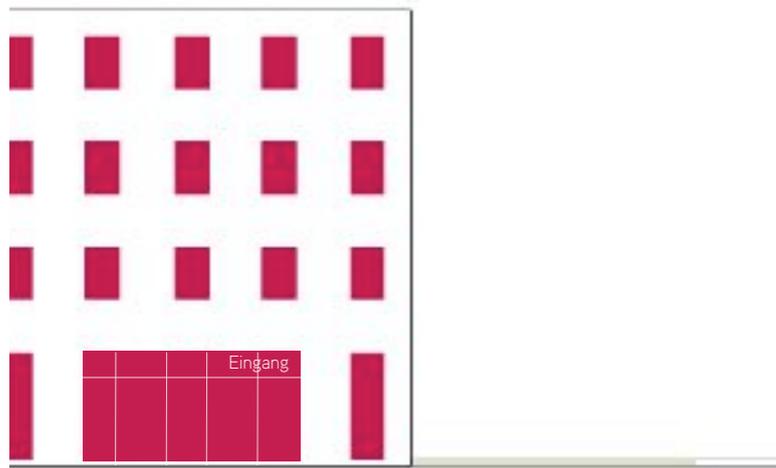
Dachaufbauten

Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum

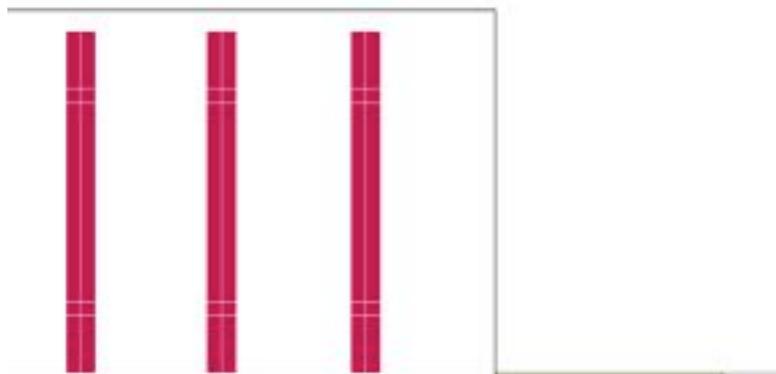


4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Fassadenstruktur Verwaltungsgebäude



Fassadenstruktur Gewerbehalle



Fassadenstruktur

- + Der Ausdruck der Bebauung im Gewerbegebiet als Ganzes als auch auf dem Grundstück soll von einem abgestimmten Fassadenbild geprägt sein.
- + Im besten Fall sollten keine unansehnlichen Rückseiten entstehen, alle Gebäudeansichten sind anspruchsvoll zu gestalten.
- + Fassadenstruktur (vertikale oder horizontale Gliederung) des Verwaltungsgebäudes und der Gewerbehalle sollten jeweils für sich als auch aufeinander abgestimmt sein.
- + Entsprechend der Fassadengliederung (vertikale oder horizontale Gliederung) sollen abgestimmte Fensterformate gewählt werden, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.
- + Insbesondere für die Fassadenstruktur gilt Körperhaftigkeit und Geradlinigkeit, der `rechte Winkel` / 90 Grad Winkel soll überwiegen.
- + Die Eingangsbereiche der Verwaltungsgebäude, welche zum öffentlichen Raum weisen, sollen anspruchsvoll und unter Berücksichtigung einer klaren, sachlichen Architektursprache definiert werden. Die Eingänge sollen zum Gesamtgebäude passen, einen hohen Glasanteil haben und eine Mindesthöhe von 3,00 m (Erdgeschosshöhe) einhalten und 6,00 m (Höhe 1. OG) nicht überschreiten.
- + Zu beachten ist zudem, dass sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten die Fassaden zum öffentlichen Raum hin offen und einladend präsentieren.

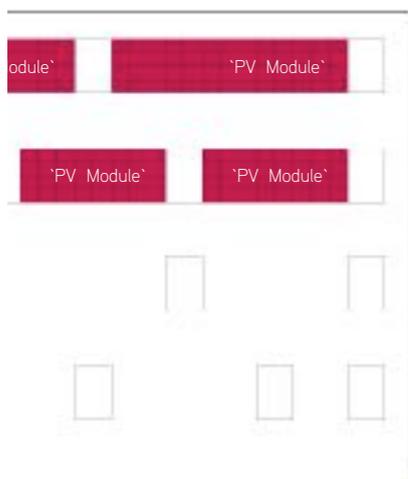
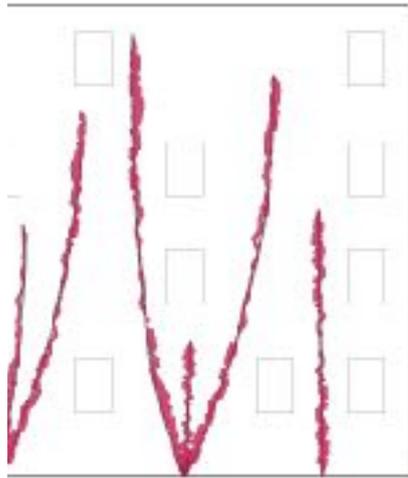
4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Fassadenmaterialität und Farben

- + Fassadengestalt (Materialität, Farbe) des Verwaltungsgebäude und der Gewerbehalle sind aufeinander abzustimmen, sie sollen optisch zusammen passen.
- + Die Materialwahl kann sich auf Stahl und Glas, Putz, Stein, Holz, Keramik, Kunststoff und beschichtete Metalloberflächen beziehen. Somit ergibt sich ein großes Gestaltungsspektrum, das aber auch einer feinfühligten Abstimmung bedarf.
- + Die Material- und Farbwahl der Unternehmen (Erkennbarkeit, Marke, Corporate Design) soll generell nicht eingeschränkt werden. Auf die individuelle Unternehmensgestaltung und Erkennbarkeit des Unternehmens wird besonderer Wert gelegt.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Fassadenbegrünung und Photovoltaik

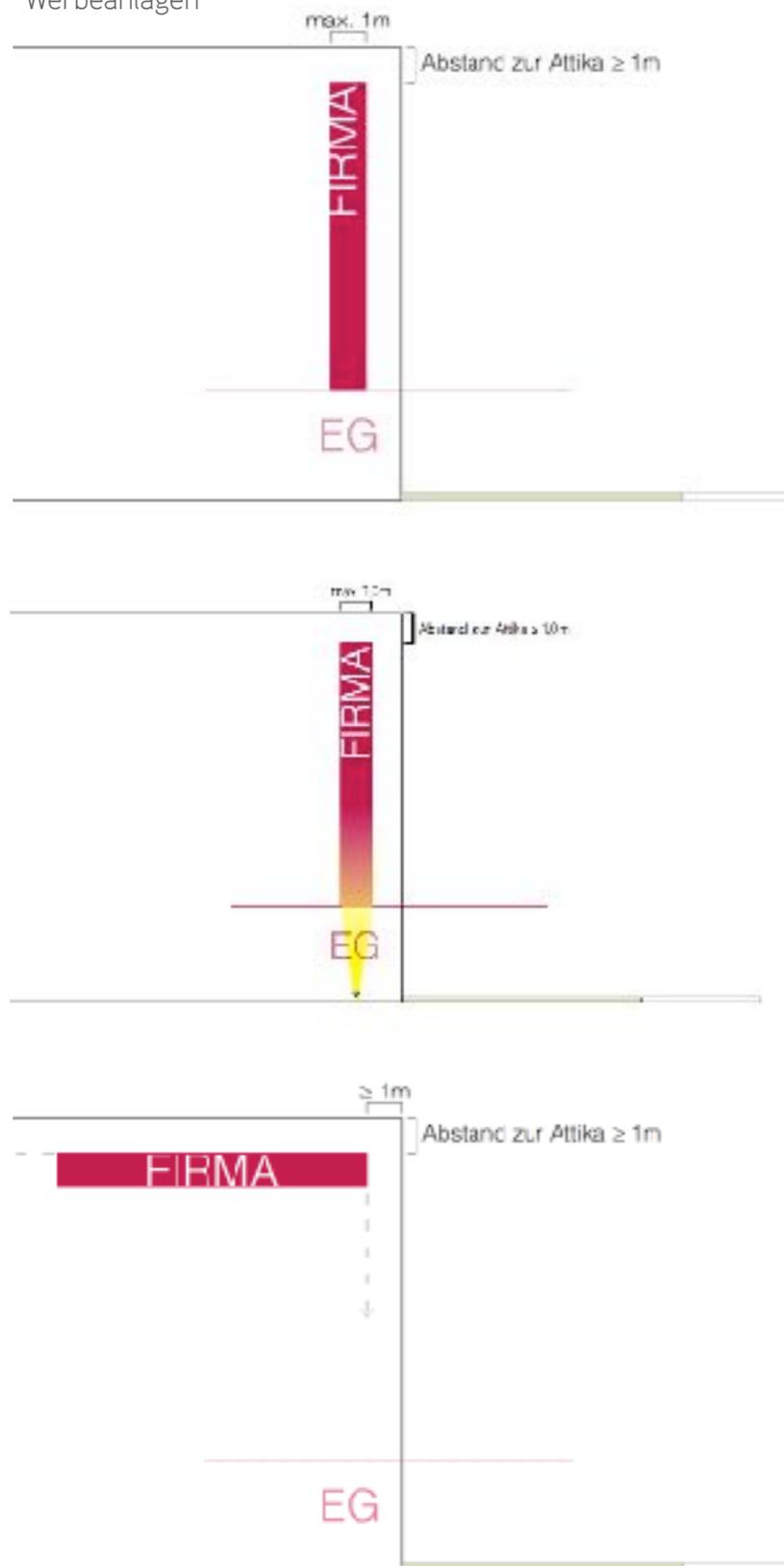


Fassadenbegrünung und PV-Fassadenelemente

- + In dem Gewerbegebiet werden Fassadenbegrünungen zugelassen. Zusätzliche Rank- oder Kletterhilfen sollten hochwertig und dezent sein und dem Betrachter nicht negativ ins Auge fallen. Ein positives Beispiel sind Seilsysteme aus Edelstahl.
- + Photovoltaikanlagen an den Fassaden sind ebenfalls zulässig, müssen aber zwingend in die Fassade integriert werden, um nicht als Fremdkörper zu wirken.
- + Generell zu Empfehlen ist die Gestaltung von möglichst zusammenhängenden Flächen für Fassadenbegrünung als auch für PV-Fassadenelemente.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Werbeanlagen

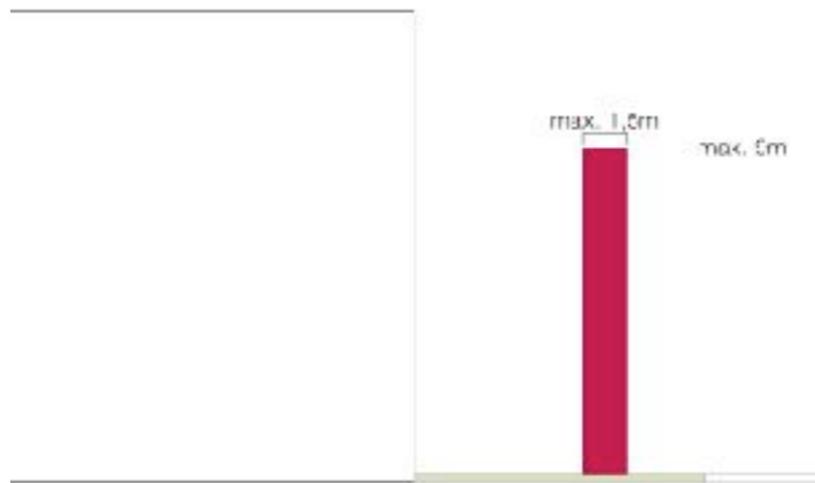


Werbeanlagen / Unternehmensschilder

- + Disziplin und hohe Gestaltqualität in der Außenwerbung soll grundsätzlich den Charakter des Gewerbegebiets unterstreichen. Anzustreben ist für das gesamte Gewerbegebiet daher ein gewisses Maß an Einheitlichkeit der Werbeanlagen. Empfehlenswert ist es, Werbeanlagen eher dezent und zurückhaltend zu dimensionieren und zu positionieren.
- + Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig.
- + Werbetafeln können auf der Straßenseite in die Fassadengestaltung (des Verwaltungsgebäudes) integriert werden. Die Buchstaben sollen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sollen oberhalb des Erdgeschosses und mind. 1,00 m unterhalb der Attika angebracht werden.
- + Werbetafeln im Vorgarten mit Bezug zur Grundstückszufahrt und/oder Gebäudeeingang sollen ein Maß von 1,50 m Breite und 9,00 m Höhe nicht überschreiten. Pro Grundstück soll maximal eine Werbetafel aufgestellt werden. Die Werbetafel kann ein Unternehmen aufführen oder auch der Sammelwerbung mehrerer auf dem Grundstück ansässiger Unternehmen dienen.

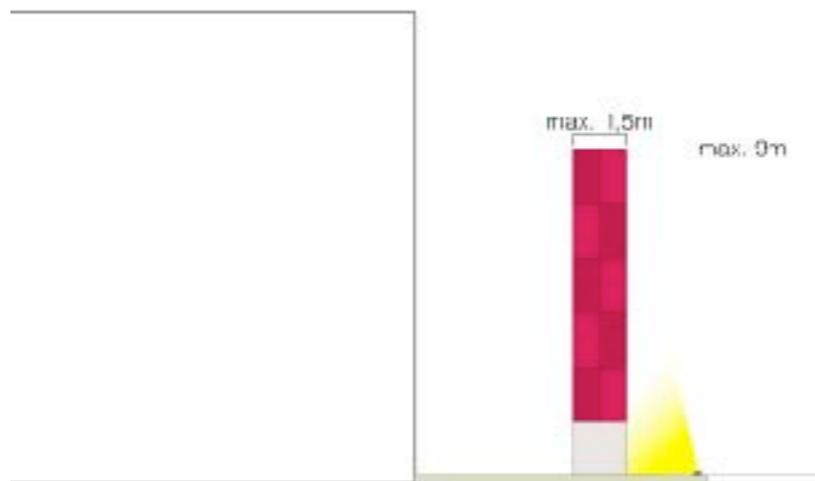
4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Werbeanlagen



Werbeanlagen / Unternehmensschilder

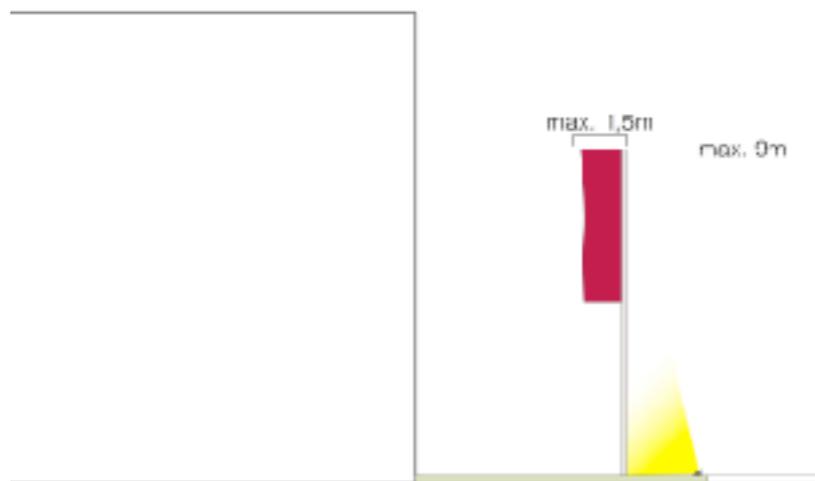
- + Freistehende Werbeanlagen, -masten, -pylone und -fahnen mit einer Höhe von mehr als 9,00 m sind ausgeschlossen.
- + Pro Grundstück ist die Aufstellung von maximal drei Fahnenmasten zulässig.
- + Werbetafeln, Werbeschriften oder Fahnenmaste können durch Strahler angemessen beleuchtet werden. Ausgeschlossen sind Leuchtkästen, blinkende Anlagen, Wechsellicht, Werbung mit bewegtem Licht o. ä.



- + Werbung durch Fensterbeklebungen ist ausgeschlossen. Transparente Fensterbeklebungen zum Zwecke einer eingeschränkten Einsehbarkeit von Außen bedürfen der Einzelfallbetrachtung.

- + Größe und Positionierung von Unternehmen-Logos (insbesondere auf/in den Fassaden der Gewerbehallen) bedürfen der Einzelfallbetrachtung. Generell sollte die Größe des Logos mit der Größe des Gebäudes proportional in Einklang stehen.

- + Werbeanlagen auf Dachflächen und oberhalb der Attika sind nicht zulässig.



4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die Gebäude

Werbeanlagen

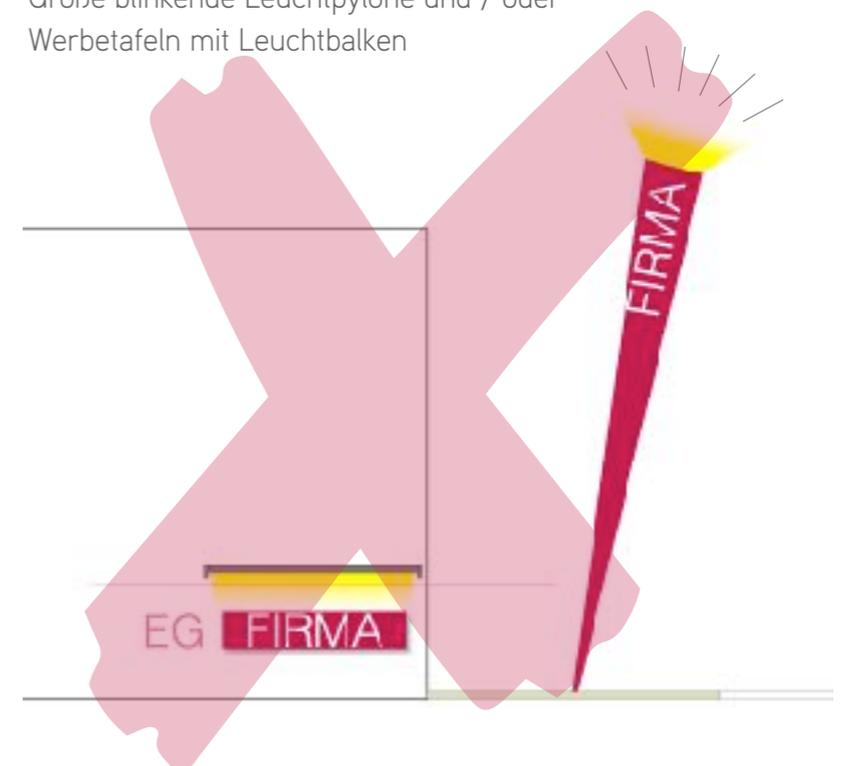
Unternehmen-Logos



Werbeanlagen auf Dachflächen oder oberhalb der Attika



Große blinkende Leuchtpylone und / oder Werbetafeln mit Leuchtbalken



4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die privaten Freiflächen

Die privaten Freiflächen bestimmen den Charakter des Gewerbegebiets

Das Motiv eines nachhaltigen, ökologischen und damit auch durchgrünten Gewerbegebietes ist das übergeordnete Ziel der Gebietsentwicklung.

Nicht bebaute und nicht für die gewerbliche Nutzung benötigte Grundstücksflächen sollen konsequent begrünt werden. Die Flächen können mit Gräsern, Wiesenmischungen, Stauden, Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

Eine unnötige Versiegelung sollte generell vermieden werden.

Für die Gestaltung der privaten Freiflächen gelten bestimmte Mindestanforderungen. Diese dienen dazu, nicht nur das eine Grundstück zu gestalten, sondern vielmehr ein gestalterisch, abgestimmtes Gesamtbild (bezogen auf das Gewerbegebiet) zu erzielen.

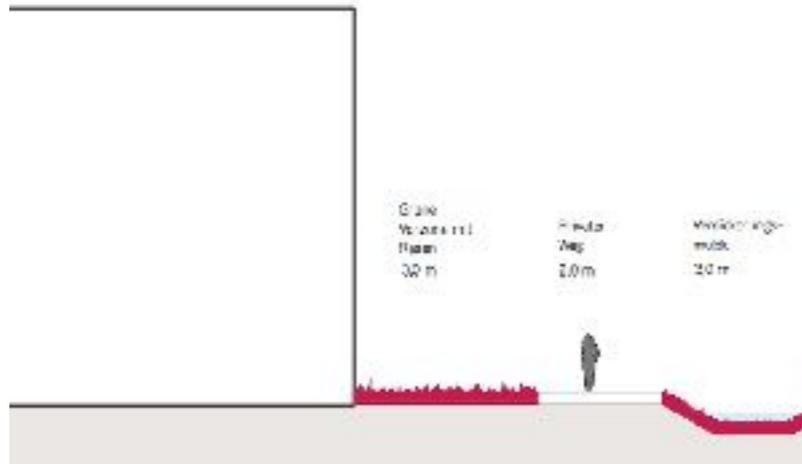
Insbesondere die privaten Vorzonen (mit direktem Bezug zum öffentlichen Raum) sollen mit hoher Gestaltqualität geplant und dauerhaft gepflegt werden.

Eine sorgfältige und sachgerechte Planung der Freiflächen ist in Einklang mit der Gebäudeplanung durchzuführen und daher auch Bestandteil von Baugenehmigungen.

Im Zusammenhang mit der Dachflächennutzung (extensive Begrünung) ist auch eine Nutzung der Dachwässer anzustreben, beispielsweise als Brauchwasser für die Gebäude oder für die Bewässerung der anderen Grünflächen des Grundstücks.

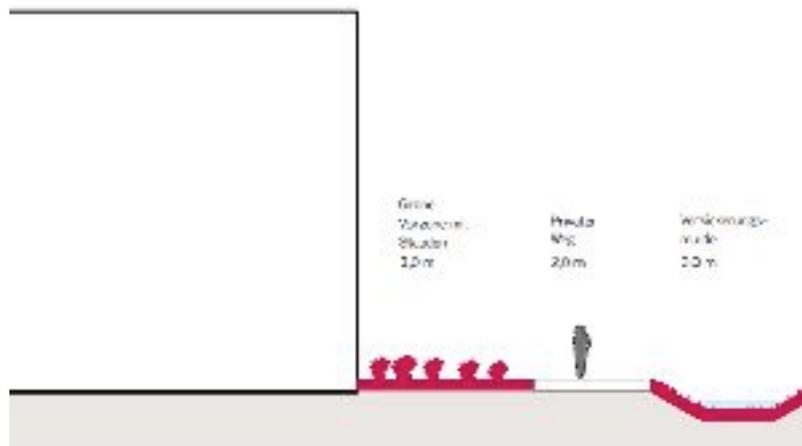
4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die privaten Freiflächen

Vorzone



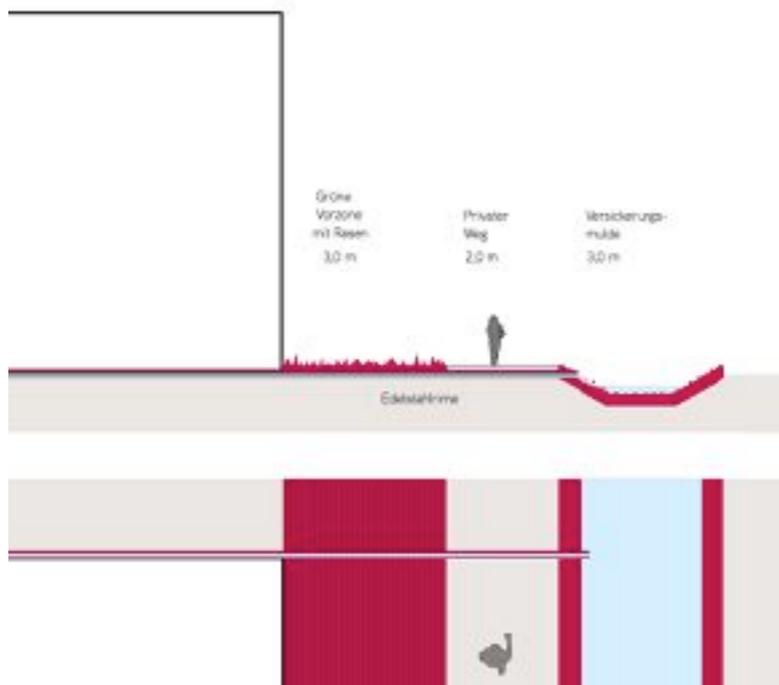
Vorgärten

- + Die Gestaltung der Vorzone prägt entscheidend den Eindruck des Straßenbildes. Zudem ist die Vorzone das Aushängeschild des Unternehmens, des Eigentümers oder des Nutzers.
- + Eine ansprechende Gestaltung bewirkt insgesamt eine freundliche Atmosphäre, die Arbeitgeber, Arbeitnehmer und Kunden oder Gäste einlädt.
- + Dieser Bereich ist als offene Rasenfläche, Wiesenfläche oder auch als gestaltetes Beet mit niedrig wachsenden Stauden anzulegen und frei von Bäumen zu halten. So bleibt auch die Fassade der Gebäude sichtbar.
- + Neben den grüngestalteten Bereichen ist gemäß dem Freiraumplanerischen Entwurf des Büros SUD[D]EN und dem Bebauungsplan Nr. 99 'Gewerbegebiet Kaarst' - Büttgen ein privater Weg zwischen den Vorgärten und den straßenbegleitenden Versickerungsmulden vorgesehen. Hierfür eignen sich wassergebundene Wegedecken oder Betonsteinplatten, vorzugsweise in hellen Farbtönen. Generell ist auch eine Abstimmung mit den Nachbarinnen/Nachbarn zwecks eines einheitlichen Gestaltungsbildes notwendig.
- + Für die Erschließung des Grundstücks sind max. 2 Zufahrten vorzusehen, die in der Summe nicht mehr als 18,00 m Breite einnehmen.



4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die privaten Freiflächen

Versickerungsmulden

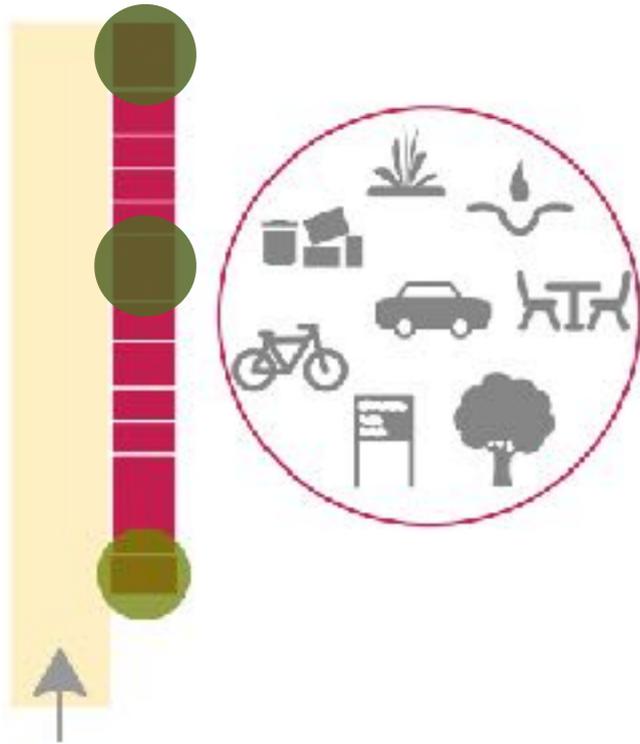


Versickerungsmulden

- + Entsprechend dem Freiraumplanerischen Entwurf des Büros SUD[D]EN dient der 3,00 m breite Grünstreifen am Rand der öffentlichen Straßen vorrangig der privaten Regenwasserversickerung.
- + Die Mulden sollten bis zu 0,3 m tief sein (gemäß Bebauungsplan).
- + Bei einem starken Längsgefälle sollte es Muldenunterbrechungen geben.
- + Das Regenwasser von den versiegelten Flächen sollte möglichst an der Oberfläche in Form von gefassten Rinnen in die Versickerungsmulden abgeleitet werden.
- + Eine platzsparende Möglichkeit für die Führung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken sind filigrane Rinnen aus Edelstahl, welche beispielsweise am Rand der Fahrbahnen entlang geführt werden können. Alternativ kann das Regenwasser auch über begrünte Rinnen in die Versickerungsmulden abgeleitet werden.
- + In den Streifen, die für die Versickerungsmulden (zum Straßenraum) vorgesehen sind, sind Hecken, Zäune oder Mauern als Einfriedung, Findlinge, die Nutzung der Grünzone als Lager- und Abstellfläche, Parkplätze, oder eine sonstige Versiegelung der Flächen nicht zulässig.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die privaten Freiflächen

Multifunktionsstreifen

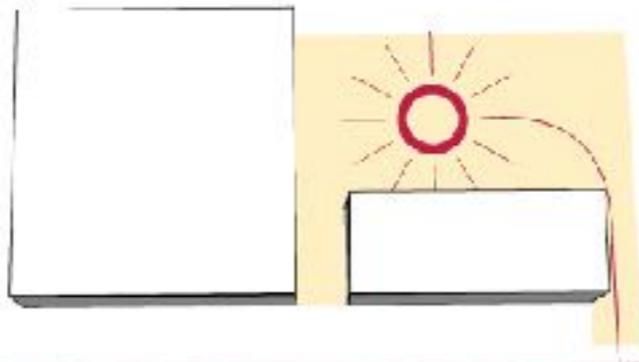


Multifunktionsstreifen

- + Die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereiche entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bedürfen besonderer Aufmerksamkeit. Für diese Bereiche wird ein Multifunktionsstreifen angelegt.
- + Der Multifunktionsstreifen kann je nach Bedarf unterschiedlich und flexibel gestaltet werden. Dabei zählen offene Rasenflächen, Versickerungsflächen, Staudenbeete, Hecken, Bäume, Parkplätze, Abstellflächen, gering dimensionierte Abfallbehälter, ggf. Container, Fahrradabstellflächen, Aufenthaltsflächen zu den möglichen Gestaltungselementen.
- + Bindend ist der Einsatz eines Baumes zum Anfang und zum Ende des Multifunktionsstreifens.
- + Pro 6 angefangene Stellplätze muss ein Baum gepflanzt werden. Empfohlen wird bereits je 4 Stellplätze einen Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Fläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen, zu empfehlen wäre eine Fläche von 12,00 qm, um eine angemessene Standhaftigkeit / ein ausreichendes Wurzelwerk zu erzielen.
- + Geeignete Bäume für die Verwendung auf den privaten Grundstücken sind:
 - + *Acer campestre* ‚Elsrijk‘ / Feldahorn
 - + *Acer rubrik* ‚Red Sunset‘ / Rotahorn
 - + *Carpinus betulus* ‚Frans Fontaine‘ / Säulen-Hainbuche
 - + *Corylus colurna* / Baumhasel
 - + *Sorbus aria* ‚Magnifica‘ / Mehlbeere

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die privaten Freiflächen

Hoffläche

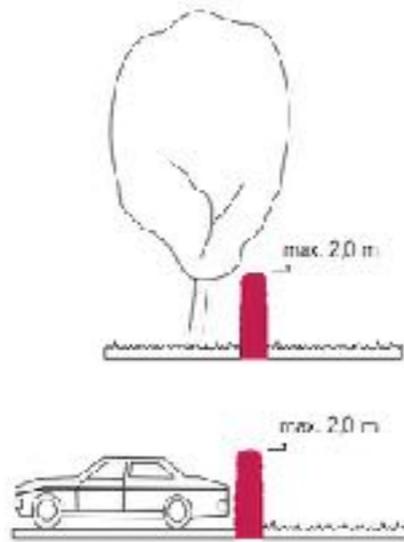


Hofflächen

- + Für die Gestaltung der Zufahrten eignen sich (genauso wie für die private Wegeföhrung in der Vorzone) Materialien in hellen Farbtönen. Bedeutend ist, dass die Wegedecken farblich und in ihrer Materialität zu den neuen Gebäuden passen.
- + Die Gestaltung der privaten Hofflächen und der sonstigen unverbauten Flächen auf den Grundstücken dient den individuellen Bedürfnissen und dem Nutzen der Gewerbetreibenden. Die Hofflächen können beispielsweise für die Anlage von Stellplätzen, Lagerflächen, Ladezonen oder Grünflächen genutzt werden.
- + Zur Wahrung des grünen Charakters des Gewerbegebietes wird empfohlen, den Versiegelungsgrad auch in den rückwärtigen Bereichen so gering wie möglich zu halten. Zudem bieten unversiegelte Flächen das Potenzial, langfristig als Erweiterungsflächen auf dem eigenem Grundstück umgenutzt zu werden.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Die privaten Freiflächen

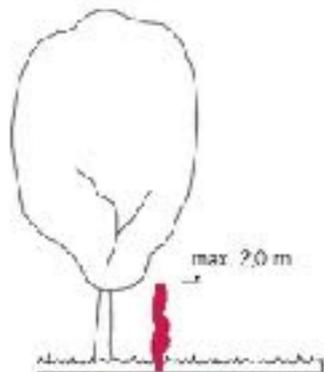
Schnitthecke



Mauer



Stark begrünter Zaun

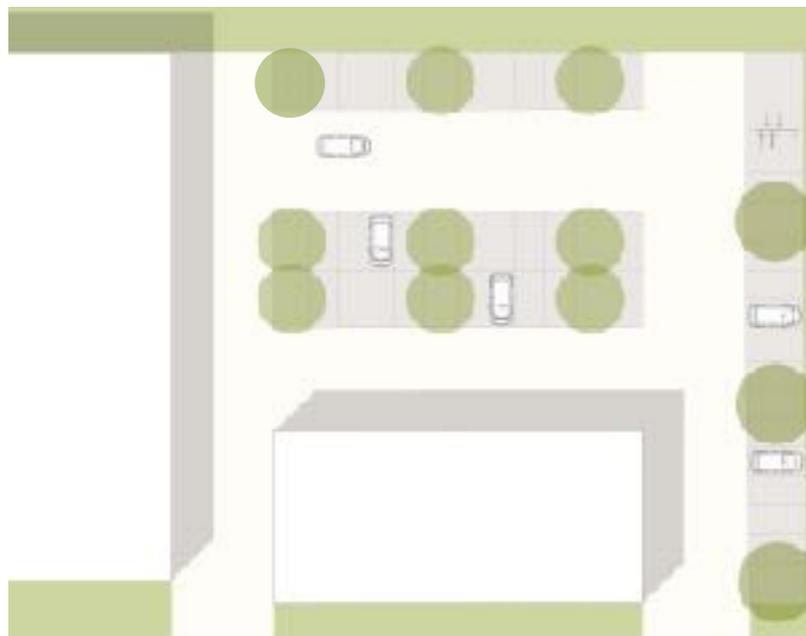
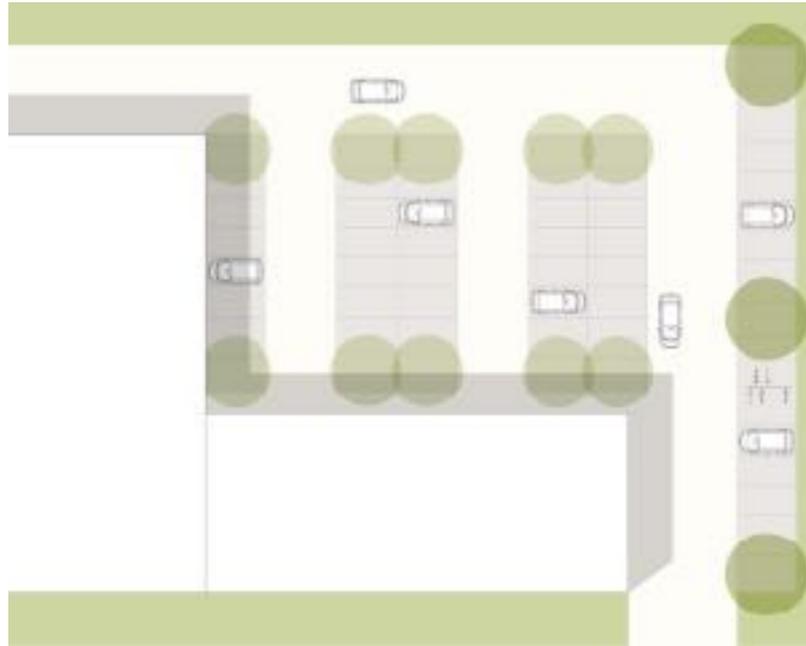


Einfriedungen

- + Grundstückseinfriedungen dienen nicht nur der Sicherheit und der Markierung des eigenen Besitzstandes, sondern beeinflussen auch das Erscheinungsbild des Straßenraumes im Gewerbegebiet.
- + Es wird empfohlen, vorrangig Schnitthecken zur seitlichen Abgrenzung der Grundstücke, die nicht direkt an den Straßenraum grenzen, zu wählen. Freiwachsende Hecken sind ebenfalls möglich.
- + Alternativ zu den Hecken sind auch stark begrünte Zäune zulässig.
- + Mauern und/oder begrünte Mauern sind ebenfalls zulässig
- + Innenliegende Zäune oder Mauern hinter den Schnitthecken sind zulässig, sofern sie die Hecken nicht überragen.
- + Grundstückseinfriedungen sollen nicht 'transparent' sein und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- + Für Schnitthecken eignen sich besonders folgende, heimische Arten:
 - + *Acer campestre* / Feldahorn
 - + *Buxus sempervirens* / Buchsbaum
 - + *Carpinus betulus* / Hainbuche
 - + *Ligustrum* / Liguster in Arten und Sorten
 - + *Lilia cordata* / Winterlinde
- + Palisaden bzw. Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung im Gewerbegebiet nicht zulässig.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken

Stellplätze
Mögliche Anordnung auf privaten Flächen



Stellplätze

- + Den bisherigen Planungen zufolge sollen 75 % der benötigten Stellplätze im öffentlichen Raum und nur 25 % der Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Bei einem erhöhten Stellplatzbedarf eines Gewerbetreibenden darf die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken den vorgegebenen Wert von 25 % überschreiten.
- + Die notwendigen Parkplätze sollen möglichst durch Bäume begrünt werden. Dies trägt zur Abkühlung der Hoffläche und zur Minderung der Temperatur in den geparkten Fahrzeugen bei. Pro 6 angefangene Stellplätze muss ein Baum gepflanzt werden. Empfohlen wird bereits je 4 Stellplätze einen Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine Fläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen, zu empfehlen wäre eine Fläche von 12,00 qm, um eine angemessene Standhaftigkeit / ein ausreichendes Wurzelwerk zu erzielen.
- + Die Stellplätze, Fahrbahnen und sonstigen versiegelten Flächen sollten in hellen Farben / Materialien hergestellt werden, um eine Überhitzung zu vermeiden.
- + Im öffentlichen Raum stehen den Gewerbetreibenden im Gewerbegebiet insgesamt 250 Stellplätze zur Verfügung.

4. Städtebauliche Gestaltungsqualitäten | Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken

Stellplätze

- + Unter bestimmten Voraussetzungen ist es gestattet, in den hinteren Grundstücksbereichen Parkpaletten zu bauen. Diese sollen eine Höhe von drei Geschossen nicht überschreiten, vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbar sein und hochwertig ausgeführt werden. Es ist zu empfehlen, Parkpaletten nicht höher als die Hauptgebäude auszubilden.
- + Die Erschließung ist unkompliziert auszugestalten und (Auffahrten wie Wendelrampenanlagen oder ähnliches) im `Gebäude` zu integrieren.
- + Parkpaletten sind natürlich zu belüften.
- + Parkpaletten sollten eine klare Kubatur und hinsichtlich Baugestalt oder Konstruktion gleiche Materialien und/oder Farben wie das Verwaltungsgebäude oder die Gewerbehalle aufweisen. Ziel ist die Entwicklung eines harmonischen Gesamtbildes auf dem Grundstück.
- + Sie sind als begrüntes Flachdach auszugestalten, ein `oberstes Parkdeck` ist ausgeschlossen.
- + Fassaden können begrünt oder mit Photovoltaik gestaltet werden.

