
INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELSETZUNG	2
2	BEGRÜNDUNG DER INHALTE	5
2.1	Fasadengestaltung	5
2.2	Dachform, Dacheindeckung	5
2.3	Farbgestaltung	6
2.4	Sonnenkollektoren	6
2.5	Dachbegrünung	6
2.6	Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze	6
2.7	Werbeanlagen	7
2.8	Hinweise	7
2.9	Werbeanlagen	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Städtebauliches Gestaltungskonzept	3
-------------	------------------------------------	---

Begründung

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Gestaltungssatzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 / Pa „INKA :terra nova“.

1 Zielsetzung

Durch den Zweckverband :terra nova wurde in seiner Sitzung am 04.12.2014 der Entwurf des Rahmenplans „INKA :terra nova“, der als perspektivisch-strukturelles Entwicklungskonzept die Entfaltungsmöglichkeiten für diesen Bereich darstellt, als Grundlage für die Bauleitplanung zum BP 259/Pa „INKA :terra nova“ vorgesehen.

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans sieht für das Kompetenzareal INKA :terra nova eine Umsetzungsstrategie in verschiedenen räumlichen und zeitlichen Phasen vor. Bei der Entwicklung des INKA :terra nova als klimaoptimiertes Gewerbegebiet steht dabei die Nutzung der Standortvoraussetzungen bzw. Standortvorteile im Vordergrund. Ziel ist es dabei, das geplante klimaoptimierte Gewerbegebiet von Anfang an räumlich in Szene zu setzen.

Um kompetente Partner und innovative Unternehmen für dieses Gebiet zu gewinnen, gilt es die Alleinstellungsmerkmale des Kompetenzareals gegenüber anderen „klassischen“ Gewerbegebieten deutlich hervorzuheben.

Der städtebauliche Rahmenplan für diesen Bereich sieht daher folgende „Setzungen“ für die Planung vor:

Im Bereich gegenüber der Biogasanlage (zwischen dem Elsdorfer Fließ und dem geplanten Baugebiet) ist die Anlage einer Forschungs- und Entwicklungsflur vorgesehen. Ein zweites „grünes Band“, soll als „Anger“ und Mitte des Gebietes ausgebildet werden. Ziel ist die Gestaltung des Angers als „gemeinsame Mitte“ mit der Anlage von „Schaugärten“ u. a. aus dem Bereich möglicher „Energiepflanzen“ als identitätsstiftendes Merkmal. Die Raumkanten zu diesem Anger und die Seiten zur K 41 sollen als „Schauseiten“ des Gewerbegebietes ausgebildet werden und somit zur Adressbildung dieses besonderen Gewerbegebietes dienen. Grundsätze für eine klimaoptimierte Siedlungsplanung sind eine sparsame Erschließung sowie die Nutzung lokaler Ressourcen (Abwärme der Sumpfungswasser, Biogas). Das Gewerbegebiet kann unterschiedliche Grundstücksgrößen durch zusammenschaltbare „Module“ (Grundeinheit Größe 2000 – 3000 m²) bereitstellen. Im Rahmen des städtebaulichen Strukturkonzeptes werden hinsichtlich der Gestaltung des Gebietes unterschiedliche Merkmale der Module definiert, damit die Zielsetzungen für das Gebiet, z.B. Schauseite zur K 41, Gestaltung einer Mitte zur Hauptachse/Anger erreicht werden können. Diese Module werden in der Rahmenplanung als „starker Rücken“, „starke Front“ und „Flexi“ bezeichnet. So sollen entlang der K 41 Grundstücke mit dem Merkmal „starker Rücken“ liegen, wobei die Rückseite der Grundstücke zu min-

destens 50 % geschlossen bebaut werden soll, damit sich nicht der typische „Rückseitencharakter“ eines Grundstückes zur Schauseite K 41 präsentiert. Die Module „starke Front“ sollen entlang der zentralen Achse/Anger des Gewerbegebietes eingesetzt werden. Hier sollen mindestens 50 % der Frontseite des Grundstückes baulich geschlossen sein. Weitere Angaben zu Mindestbauhöhen und/oder Material- und Fassadengestaltung sollen dann über Festsetzungen im Bebauungsplan und evtl. ergänzend über ein Gestaltungshandbuch erfolgen. Die Grundstücksmodule „Flexi“ bieten den Gewerbebetrieben eine sehr große Flexibilität hinsichtlich der Bebauung. Da sie nicht an „erster prominenter“ Stelle im Plangebiet liegen sollen, können hier auch Betriebe angesiedelt werden, die nicht auf einen prominenten Standort angewiesen sind oder dazu geeignet sind, besondere stadtgestalterische Qualitäten herauszubilden.

Die Abbildung des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes zeigt die Gestaltungsleitlinien aus dem Rahmenplan für das Plangebiet.

Abbildung 1 Städtebauliches Gestaltungskonzept



Darstellung: Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur, März 2015

So stellen die roten Flächen entlang der Haupteerschließungsachse (Planstraße A) die Bereiche dar, die als „starke Front“ definiert werden. Hier bildet also die Frontseite der Grundstücke die jeweilige „Adresse“ im Gebiet, wo Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagerhallen in einer geschlossenen Bauweise vorgesehen sind. Die gelb markierten Bereiche definieren die Flächen, die als sogenannter „starker Rücken“ gestaltet werden sollen. Um zu vermeiden, dass die Grundstücksrückseiten sich zur K 41 als unansehnliche „Rückseiten“ präsentieren, sollen hier laut

Rahmenplan ebenfalls Festsetzungen über die zulässige Bebauung getroffen werden. Die blau dargestellten, im Innern bzw. rückwärtigen Bereiche des Plangebietes stellen keine besonderen Anforderungen an die Gestaltung und Adressbildung des Gewerbegebietes. Da sie demnach die größte gestalterische Flexibilität bieten, werden diese Bereiche im Rahmenplan als Gestaltungsmodule „Flexi“ definiert.

Im Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ sowie in der vorliegenden Satzung zur Gestaltung werden die hier getroffenen Leitlinien zu Gestaltung aufgegriffen und entsprechend in den Festsetzungen berücksichtigt. So werden im Bebauungsplan „INKA :terra nova“ die Anteile der Bebauung an den Grundstücksfronten entlang der Planstraße A (Haupterschließungsachse – „starke Front“) über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise und ihre Mindestbauhöhe festgelegt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum BP 259/Pa „INKA :terra nova“ zeigte sich, dass besondere Festlegungen der zulässigen baulichen Anteile an den zur K 41 orientierten Gewerbefläche GE 1 nicht möglich bzw. erforderlich sind, da in dem GE 1 der Standort eines sogenannten „Leuchtturmprojekts“ vorgesehen ist.

Insgesamt ist es Ziel, ein hochwertiges und homogenes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu schaffen, das sich bestmöglich in die Landschaft und die Stadtsilhouette einfügt. Es soll bereits mit der Gestaltung und Erscheinung der Bauflächen deutlich werden und signalisiert werden, dass „INKA :terra nova“ für eine innovative, zukunftsgerichtete und klimaoptimierte Gewerbenutzung steht.

Mit den nach § 89 Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen aus der Rahmenplanung zu dem Kompetenzareal :terra nova unterstützt sowie eine Einpassung der Neubebauung in das nachbarschaftliche Umfeld und in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Damit eine verträgliche Eingliederung der geplanten Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt wird, werden im Rahmen der Gestaltungssatzung Maßgaben der Gestaltung der neuen Bauvorhaben festgesetzt.

Gleichwohl soll im Rahmen der baugestalterischen Anforderungen den Wünschen der Bauherren und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit verbleiben. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 259/Pa „INKA :terra nova“. Des Weiteren bezieht sich die Satzung auch auf mögliche zukünftige inhaltliche Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 259/Pa. Der bestehende Geltungsbereich der Satzung bleibt davon jedoch unberührt.

2 Begründung der Inhalte

2.1 Fassadengestaltung

Der Ausschluss bestimmter Materialien für Außenwände bei Gebäuden soll dazu beitragen, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und innerhalb des Gewerbegebietes bei aller Vielfalt ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Glasierte Ziegel und Wellblech werden als Gestaltungsmaterial ausgeschlossen, da diese hier nicht ortstypisch sind und bei der möglichen Baukörpergröße in dem Gewerbegebiet einen wesentlichen Eingriff in die Stadtgestalt und in das Landschaftsbild darstellen würden.

Um eine notwendige Gestaltungsfreiheit bei den Bauvorhaben zu gewährleisten, sind in der Detailgestaltung bei untergeordneten Bauteilen Abweichungen von den genannten Materialien und Farben zulässig.

Mit den Festsetzungen werden zum einen der Rücksichtnahme auf das Orts – und Landschaftsbild sowie der gestalterischen Freiheit zukünftiger Bauherren in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Zudem werden Materialien, die für eine klimagerechte Bauweise stehen, wie z. B. Dämmputzfassaden oder Holz, ermöglicht und sind auch ausdrücklich erwünscht.

Die Festlegung, dass entlang der Planstraße A der Anteil der Fassadenöffnungen (Fenster, Türe, Tore) mindestens 30% der jeweiligen zur Planstraße A orientierten Fassade betragen soll, begründet sich mit der Zielsetzung, den Bereich der HAUPTerschließungsstraße mit seiner zentralen Grünachse als „Adresse“ des Gebietes zu gestalten und somit auch zu beleben. Die „Öffnung“ der Baukörper zur zentralen Achse soll eine einladende Wirkung entfalten und dadurch auch den zentralen öffentlichen Raum beleben.

2.2 Dachform, Dacheindeckung

Die Festsetzung der zulässigen Dachform (hier Flachdächer mit max. Dachneigung 0° bis 6°) in den Gewerbebeteilflächen GE 2 und GE 3 entlang der HAUPTerschließungsachse entspricht der gestalterischen Zielsetzung aus dem städtebaulichen Strukturkonzept/Rahmenplan, zur Adressbildung ein homogenes Erscheinungsbild und klare Raumkanten zu schaffen. Der Ausschluss bestimmter Materialien für die Dacheindeckung (Glasierte Ziegel, Wellblech) begründet sich damit, dass diese nicht ortstypisch sind und auch bei der möglichen Größe/Kubatur der Baukörper zu einem unerwünschten Erscheinungsbild führen würden. Der Ausschluss unbeschichteter Metaldacheindeckungen entspricht zudem der Festlegung im Bebauungsplan Nr. 259/Pa, die dort aus umwelthygienischen Gründen (Schutz des zur Versickerung vorgesehenen Niederschlagswasser vor Verunreinigungen) getroffen wurde. Gleichwohl besteht mit den Festlegungen zu Dachform und Dacheindeckung die Möglichkeit, begrünte Flachdächer zu errichten und somit einen wichtigen Beitrag zur klimaoptimierten Bauweise zu leisten.

2.3 Farbgestaltung

Für die geplanten Gebäudefassaden, die sich zur „Schauseite“ K 41 und zur zentralen Achse Planstraße A orientieren, werden zulässige Farbtöne, vergleichbar der RAL-Werte, in Weiß bis Grau festgesetzt. Transparente Flächen, wie z. B. Glasfassaden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Farbwahl begründet sich mit den vor Ort, bzw. in den benachbarten Gewerbegebieten vorherrschenden Farbtönen. Diese fügen sich zudem gut in das Landschaftsbild ein. Des Weiteren wird somit den gestalterischen Zielsetzungen aus der vorliegenden Rahmenplanung, hier ein homogenes und attraktives Erscheinungsbild zu schaffen, entsprochen.

Um eine notwendige Gestaltungsfreiheit bei den Bauvorhaben zu gewährleisten, sind in der Detailgestaltung bei untergeordneten Bauteilen Abweichungen von den genannten Materialien und Farben zulässig. Des Weiteren betrifft die Regelung der Farbgestaltung nur die in der Rahmenplanung definierten „Schauseiten“, die „innenliegenden Grundstücke, die nicht an solch prominenter Stelle liegen, unterliegen nicht dieser Festlegung. Mit den Festsetzungen werden zum einen der Rücksichtnahme auf das Stadt – und Landschaftsbild sowie der gestalterischen Freiheit zukünftiger Bauherren in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

2.4 Sonnenkollektoren

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Solarzellen im Bebauungsplangebiet entspricht der Zielsetzung, das Gewerbegebiet in klimaoptimierter Weise zu entwickeln.

2.5 Dachbegrünung

Die grundsätzliche Zulässigkeit von extensiver Begrünung von Flachdächern (0°-6°) und Dächern mit einer Neigung bis zu 20° unterstützt die Zielsetzung, die Neubebauung entsprechend den Zielen der Klimaanpassung und Klimaaoptimierung zu errichten.

2.6 Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze

Die privaten Freiflächen bestimmen im Wesentlichen den Charakter eines Gewerbegebietes. Daher werden Regelungen zu Lagerflächen und Abfallsammelbehältern- und -plätzen aufgenommen. Die Gestaltung der privaten Hofflächen und der sonstigen unverbauten Flächen dient den individuellen Bedürfnissen der Nutzer und den Gewerbetreibenden. Gleichwohl sollen die privaten Flächen dem Gestaltungsstandard des Gebietes entsprechen, sodass hierzu Maßgaben für die Gestaltung der Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und Abfallplätze aufgenommen werden.

2.7 Werbeanlagen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Da die zukünftigen Nutzer nicht bekannt sind, aber die Zielsetzung besteht, hier gezielt innovative und zukunftsgerichtete Betriebe anzusiedeln, soll das gestalterische Erscheinungsbild der Werbeanlagen dem Anspruch an hochwertige Gestaltqualität im Gebiet genügen. In der vorliegenden Satzung werden daher Regelungen zur Gestaltung und Größe der Werbeanlagen aufgenommen. Dies dient dazu, eine hohe Gestaltqualität im Gewerbegebiet zu sichern und einem möglichen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen entgegenzuwirken. Ziel ist es aus gestalterischer Sicht, Werbeanlagen dezent und zurückhaltend zu positionieren, dabei ist aber auch die erforderliche Wirkung und Funktion der Werbeanlagen (Information und Hinweise auf Betrieb und Nutzung) zu berücksichtigen. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gestützt.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Dies bedeutet, dass Werbeanlagen nur innerhalb der festgelegten Baufenster, die durch die Baugrenzen definiert sind, angebracht oder aufgestellt werden können.

Mit den Festsetzungen werden Obergrenzen von Werbeanlagen auf den Fassaden (Anzahl, maximale Höhe, Verhältnis zu Fassadenflächen) für die mögliche Ausdehnung der Werbeanlagen getroffen. Damit wird zum einen der erforderlichen städtebaulich-gestalterischen Ordnung Rechnung getragen und zum anderen die notwendige Flexibilität für die Gewerbetreibenden gewährleistet.

Der Ausschluss von Werbeanlagen auf den Dachflächen, an Zäunen, Mauern und an Masten sowie die Begrenzung von freistehenden Werbeanlagen auf den Grundstücksflächen und dem Ausschluss von Pylonen dient der erforderlichen gestalterischen Ordnung und der Vermeidung einer gestalterischen Beeinträchtigung durch eine mögliche Dominanz der Werbeanlagen.

Mit dem Ausschluss von beweglicher (laufender) Werbung und solchen Werbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) werden mögliche Störungen z. B. durch Lichtemissionen auf die Umgebung vermieden. Belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes sind aber zulässig. Dabei wird auf die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen, hingewiesen.

2.8 Hinweise

Bei der Gestaltung und möglichen Wirkung von Werbeanlagen sind auch regelmäßig die Bestimmungen anderer Gesetze, hier das Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Baugebiet liegt an der Kreisstraße K 41 und kann von dieser Straße eingesehen werden. Daher wird auf die Bestimmungen gemäß § 28

i.V.m. § 25 StrWG NRW für Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und Anbaubeschränkungszone zur K 41 hingewiesen.

2.9 Werbeanlagen

In die Gestaltungssatzung werden Bestimmungen zum Schutz vor Vogelschlag aufgenommen. Auf den Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas wird hingewiesen. Mit Umsetzung der Festsetzung wird dem erforderlichen Vogelschutz Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird auf die Artenschutzprüfung zu dem Bebauungsplan Nr. 259/Pa „INKA :terra nova“ hingewiesen.

Kreisstadt Bergheim
Abt. 6. 1 Planung und Umwelt,
den 16.03.2023
I.A.



Marx-Flatten
Abteilungsleitung