

Überarbeitete Fassung



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
'Kerpen-Sindorf – Vogelrutherfeld'

Gestaltungshandbuch
'Südlicher Abschnitt' – Bebauungsplan SI 251 C

INHALT

1.	Einführung in das Gestaltungshandbuch	3
2	Das städtebauliche Konzept	5
3.	Die Bebauungspläne	7
4.	Das übergeordnete Gestaltungskonzept	8
5.	Die Gestaltung der Gebäude	11
5.1.	Gebäudeform	11
5.2.	Dächer	13
5.2.1.	Dachformen	14
5.2.2	Dachaufbauten	15
5.2.3.	Dachmaterial und –farbe	17
5.3.	Fassaden	17
5.3.1.	Leitmaterial und Leitfarbe	17
5.3.2.	Materialkombinationen	18
5.3.3.	Fassadengliederung	19
5.4.	Unselbständige Gebäudeteile	21
5.5.	Ergänzende Vorgaben bei gewerblicher Nutzung	23
6.	Die Gestaltung der privaten Freiflächen	24
6.1.	Einfriedungen	24
6.2.	Begrünung	27
6.3.	Regenwassermulden	29
7.	Die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen	32
7.1	Stellplätze, Carports und Garagen	32
7.2.	Nebengebäude und Müllsammelanlagen	33
8.	Abbildungsverzeichnis	36
9.	Tabellarische Zusammenfassung	ab 37

Stand: Überarbeitete Fassung Mai 2003



Stadt Kerpen
 Amt 16 – Stadtplanung, Stadtentwicklung, Bauen
 Jahnplatz 1, 50171 Kerpen
 Telefon (02237) 58-428, Telefax (02237) 58-274

Ansprechpartner: Herr Schoppe
 Email: mschoppe@stadt-kerpen.de



Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
 als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Kerpen
 Regionalbüro Düsseldorf
 Heerdter Landstraße 141, 40549 Düsseldorf
 Telefon (0211) 5 60 02- 0, Telefax (0211) 5 60 02-20

Ansprechpartner: Herr Stief, Herr Foraita

Internet: www.dsk-gmbh.de

STADTRAUM

Architektengruppe

- Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Pohl ■ Hafenweg 46-48 ■ Friedenstraße 61
- Dipl. Ing. Bernd Strey 48155 Münster 40219 Düsseldorf
- Dipl. Ing. Martin Rogge Telefon 0251 45984 Telefon 0211 393055
- Architekten + Stadtplaner Telefax 0251 58803 Telefax 0211 393056
- Internet: www.stadtraum-architekten.de

1. Einführung

Die Erscheinungsform von Gebäuden und öffentlichen Räumen geht alle an: Menschen, die in dem Gebiet wohnen, aber auch diejenigen, die es aus verschiedenen Gründen aufsuchen. Architektur ist damit nicht nur Privatangelegenheit, sondern hat auch eine öffentliche Seite. Viele Neubaugebiete aber leiden trotz guter städtebaulicher Konzepte an einer nicht aufeinander abgestimmten Vielfalt von Materialien, Formen und Farben auf engstem Raum.

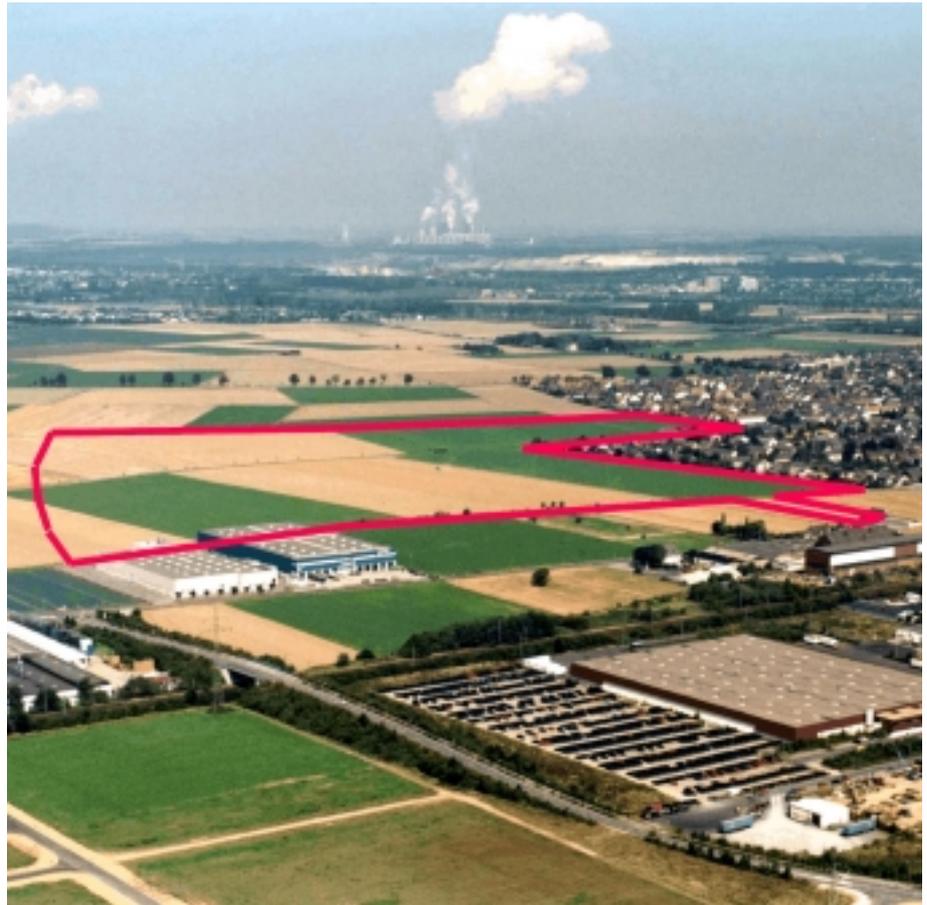


Abbildung 1: Luftbild des Baugebietes in der ersten Baustufe (rot dargestellt)

Gestaltungsebenen

In Kerpen wird im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 'Kerpen-Sindorf - Vogelrutherfeld' langfristig und in mehreren Abschnitten ein etwa 83 ha großes Wohngebiet realisiert. Das Ziel, ein ansprechendes Baugebiet entstehen zu lassen, das sich in die vorhandenen Strukturen einfügt, wird hier auf verschiedenen Ebenen umgesetzt: Auf der Grundlage des städtebaulichen Leitkonzepts sind erste Leitlinien für das Bauen entwickelt worden, die den Rahmen für die Gestaltung des neuen Baugebietes abstecken.

Eine Konkretisierung der Gestaltungsleitlinien erfolgt zunächst in den Bebauungsplänen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne werden schließlich durch das Gestaltungshandbuch ergänzt und vertieft, das für das gesamte Baugebiet A der Entwicklungsmaßnahme gilt.

Gestaltungshandbuch

Eine räumliche und bauliche Qualität ist wichtig, weil sie dem neuen Wohngebiet eine besondere Ausstrahlung verleiht. Das Gestaltungshandbuch soll ein Mindestmaß an baulicher Qualität sichern, auch um den Zusammenhang des Wohngebietes ablesbar werden zu lassen:

- Es setzt einen Rahmen für die Gestaltung des Baugebietes.
- Es ergänzt und vertieft die Regelungen der Bebauungspläne.
- Es zeigt alternative Gestaltungsmöglichkeiten auf.
- Es lässt Gestaltungsspielraum für Bauherren und Architekten.

Im Vordergrund steht das Bemühen, das städtebauliche Konzept durch eher wenige, dafür aber eindeutige und nachvollziehbare Gestaltungsregeln umzusetzen. Die Regelungen des Gestaltungshandbuchs werden unterschieden

- nach planungsrechtlichen Regelungen, die in den Bebauungsplänen festgeschrieben sind,
- gestalterischen Bindungen, die Bestandteil der Kaufverträge werden, und
- gestalterischen Empfehlungen, die Hilfestellungen für Entscheidungen der Bauherren und Architekten geben sollen.

Die Gestaltungsregeln betreffen jedes einzelne Bauvorhaben als einem Baustein innerhalb des Gesamtgefüges. Sie werden durch Texte und Skizzen erläutert.

Wenn sich möglichst viele Bauherren (und ihre Architekten) an den Empfehlungen des Gestaltungshandbuches orientieren, können sie wesentlich dazu beitragen, dass aus dem neuen Baugebiet ein besonderer Ortsteil wird. Ein Ortsteil, der aufgrund seiner ansprechenden Bebauung, seiner Lage und seiner Bevölkerung, die gerne dort lebt, eine unverwechselbare Atmosphäre ausstrahlt.

2. Städtebauliches Konzept

Leitkonzept

Im Bereich der Entwicklungsmaßnahme 'Kerpen-Sindorf – Vogelrutherfeld' soll ein modellhaftes familien- und gruppenfreundliches Wohngebiet entstehen. Für den südlichen Abschnitt (Bereich A) hat die Stadt Kerpen im Sommer 1997 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt und auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ein städtebauliches Leitkonzept erarbeiten lassen.

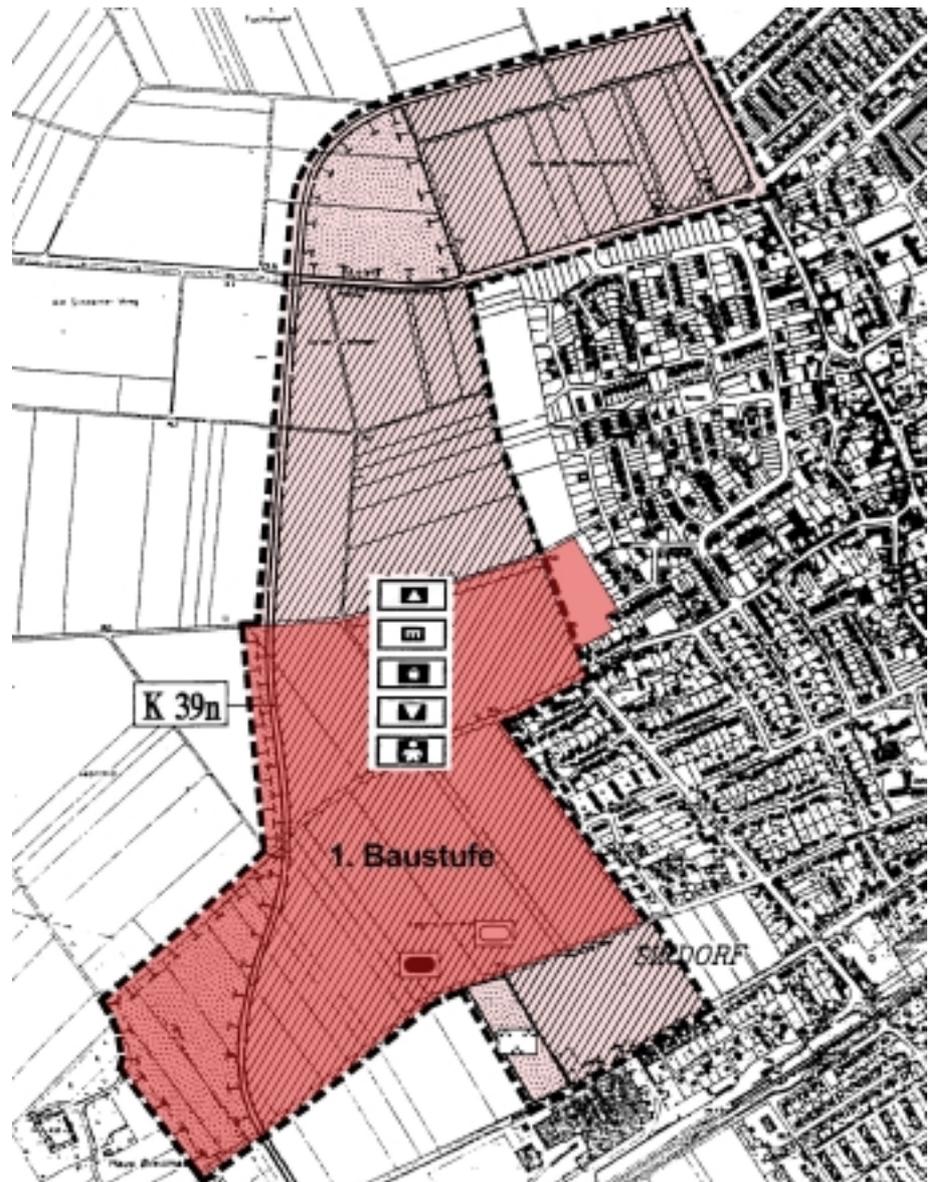


Abbildung 2: Begrenzung der Entwicklungsmaßnahme und der ersten Baustufen (rot)

Das städtebauliche Leitkonzept baut auf einem rechteckigen Wegenetz auf, das selbstverständlich an die vorhandene bauliche Struktur Sindorfs anknüpft. Die sich aus dem Wegenetz ergebenden Baufelder lassen sich unterschiedlich füllen, abhängig von der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen. Durch Variationen in der Erschließung entstehen unterschiedlich geprägte öffentliche Räume und kleine Nachbarschaften, die verschiedene Wohnsituationen ermöglichen.

Räumlicher Schwerpunkt des Konzeptes ist das neue Quartierszentrum etwa in der Mitte des Baugebietes. Hier sind - angeordnet um einen zentralen Platz - Schule, Kindergarten und Geschäfte vorgesehen. Vom zentralen Platz führt eine Haupteerschließung als städtebauliche Hauptachse nach Süden bis zur Hüttenstraße.



Abbildung 3: Städtebauliches Leitkonzept (Stand: August 2001)

Grünzüge

Von Norden nach Süden durchzieht ein unterschiedlich breiter Grünzug das Baugebiet. Damit soll die Zusammengehörigkeit aller neuen Wohnquartiere unterstrichen werden, darüber hinaus bietet der Grünzug mit Fußwegen und Kinderspielplätzen vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Auf ‚grünen Wegen‘ abseits des Autoverkehrs sind Schule und Kindergarten zu erreichen. Im Westen des Plangebietes, entlang der neuen Ortsumgehung, erfolgt ein deutlicher Abschluss des Baugebietes. Zwischen Straße und Bebauung ist ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die Bebauung ist weitgehend geschlossen, auf der Ostseite haben die Hausgruppen ruhige Innenbereiche.

Baustufen

Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass es sich gut in Bauabschnitten realisieren lässt, die in sich geschlossen sind.

3. Die Bebauungspläne

Geltendes Planungsrecht

Der Bereich A der Entwicklungsmaßnahme 'Kerpen-Sindorf - Vogelrutherfeld' ist baurechtlich erfasst in drei Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan SI 251 A 'Sportanlagen Vogelrutherfeld'
- Bebauungsplan SI 251 B 'Zum Breitmaar'
- Bebauungsplan SI 251 C 'Vogelrutherfeld'

Die Baumaßnahmen der Bebauungspläne 251 A und B sind weitgehend vorbereitet und zum Teil bereits abgeschlossen. Das vorliegende Gestaltungshandbuch bezieht sich daher auf die letzte Baustufe, den Bebauungsplan 251 C.

Bebauungsplan 251 C

Der Bebauungsplan SI 251 C 'Vogelrutherfeld' bildet den vorläufigen nördlichen Abschluss der Entwicklungsmaßnahme und schließt unmittelbar an den Bebauungsplan SI 251 B an.



Abbildung 4: Bebauungsplan SI 251 C 'Vogelrutherfeld' – 1. Änderung (Stand. März 2003)

Das Gebiet ist 10,9 ha groß und wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, die im Zuge der weiteren Realisierung der Entwicklungsmaßnahme ebenfalls überplant werden. Im Osten grenzt das Bebauungsplangebiet an die bestehende Bebauung des Stadtteils Sindorf. Die westliche Grenze bildet die bereits fertiggestellte neue Ortsumgehung Sindorfs, die K 39 n.

4. Das übergeordnete Gestaltungskonzept

Aus dem städtebaulichen Grundmuster ergeben sich im Regelfall etwa 60 Meter tiefe Baufelder, die aus jeweils drei Zonen mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen bestehen:



Abbildung 5: Gliederung der Baufelder

- In der **öffentlichen Zone** befinden sich die Straßen, Plätze und Grünräume. Sie bilden das erlebbare Erschließungsnetz der Quartiere. Von dieser Zone werden hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten erwartet.
- Die **privaten Bereiche** enthalten die Bauflächen und die privaten Gärten. Eine Randbebauung fasst räumlich die öffentliche Zone. Die Baufelder ermöglichen unterschiedliche Bauweisen. Der private Innenbereich kann frei gestaltet werden.
- Die **Vorgartenzone** liegt zwischen öffentlicher Zone und den privaten Bereichen: Flächen, die weitgehend offen und grün gestaltet werden sollen. Für diesen Bereich gibt es Gestaltungsregeln, die ein ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten.

Gestaltungszonen

Das Wohngebiet ist in drei unterschiedlich gestaltete Zonen gegliedert:

- Randbildende Bebauung im Westen
- 'Weiße' Hauptbaufelder
- 'Bunte' Baufelder im Osten



Abbildung 6: Gestaltungszonen

Die **Hauptbaufelder** (■ grau dargestellt) bilden die 'weiße' Siedlung. Sie lebt vom Gegensatz zum Grün der Hausgärten und der übrigen Grünbereiche. Zu den Rändern sind Abweichungen vorgesehen, die besondere Akzente bilden.

Die **Randbebauung** (■ rot dargestellt) zur K 39 n ist meist dreigeschossig, wird in Mauerwerk oder mit geputzten Fassaden ausgeführt und bildet den Ortsrand.

Die **'bunten' Baufelder** (■ blau dargestellt) schließen westlich an die vorhandene Bebauung an und sind individuelle, in sich einheitlich gestaltete Wohnhöfe und Wohngruppen. Hier können sich an einer bestimmten Gebäude- und Gestaltungsform interessierte Bauherren zu einer Baugruppe zusammenschließen. Die Hausfassaden werden in rotem bis rotbraunem Klinkermauerwerk oder mit Holzverschalung ausgeführt .

Die grundlegenden Gestaltungsrichtlinien und –empfehlungen sind für das gesamte Baugebiet gleich. Abweichungen bezüglich Fassadenmaterial und –farbe ergeben sich jeweils für die drei Gestaltungszonen 'Weiße Hauptbaufelder', 'Randbildende Bebauung' und 'Bunte Baufelder'. Darüber hinaus erlauben Wohngruppen als geschlossene Einheit - insbesondere in den 'bunten Baufeldern' - weitere Abweichungen.

Grundsätzlich sind in allen Baufeldern Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Hausgruppen in Dachneigung sowie in Material und Farbe der Fassaden- und Dachflächen aufeinander abzustimmen.

Zum öffentlichen Raum hin sind immer engere Vorgaben für die Baugrundstücke erforderlich als in den rückwärtigen Bereichen, die einen privateren Charakter haben und oft nur wenig einsehbar sind.

Die Regelungen des Gestaltungshandbuchs sollen auch in den angrenzenden Bauabschnitten Anwendung finden, die erst später entwickelt werden und die Baugebiete der Bebauungspläne SI 251 B und C nach Norden fortführen.