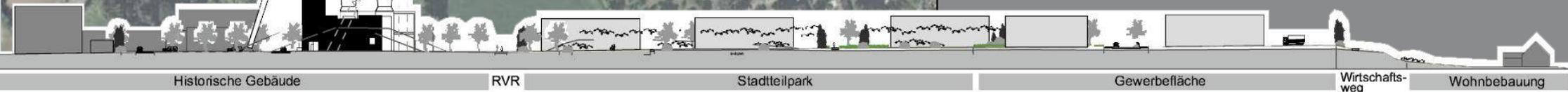


GESTALTUNGSHANDBUCH SCHLÄGEL & EISEN 3 / 4 / 7



Entwicklungsgesellschaft Schlägel & Eisen - EGSE

Herner Str. 21, 45699 Herten



Historische Gebäude

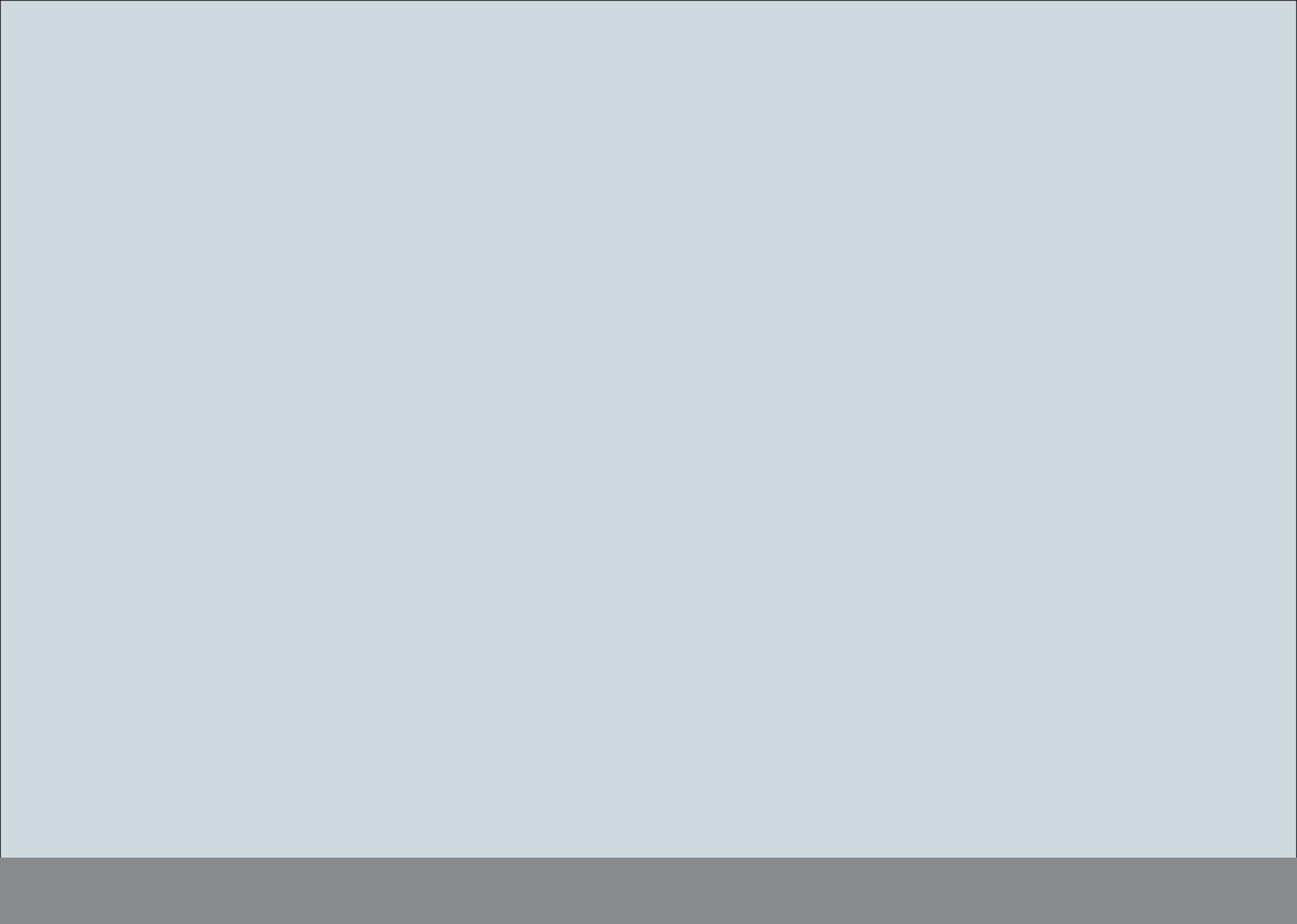
RVR

Stadtteilpark

Gewerbefläche

Wirtschafts-
weg

Wohnbebauung



IMPRESSUM

Herausgeber:

Entwicklungsgesellschaft Schlägel & Eisen



Entwicklungsgesellschaft Schlägel & Eisen - EGSE

Herner Str. 21, 45699 Herten

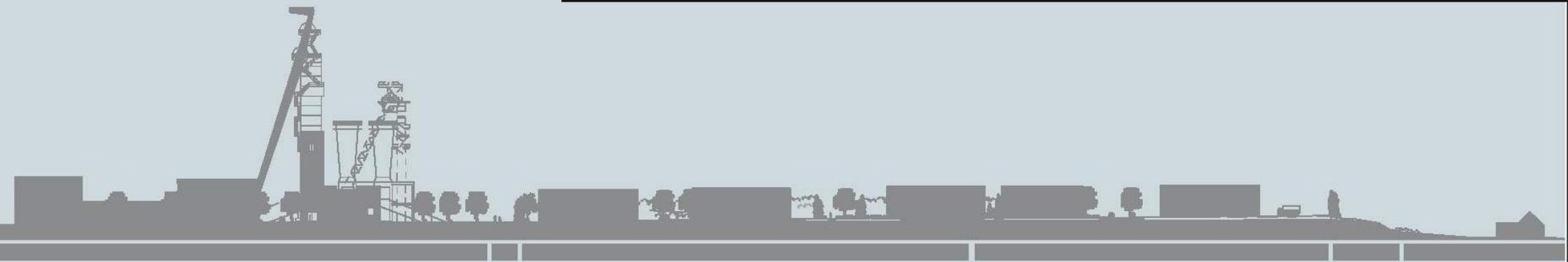
Planerarge Schlägel & Eisen

Dortmund, Juni 2014

INHALT:

Vorwort

1	Städtebauliches Konzept	3	6	Gestaltung Teil B und Teil C	39
1.1	Lage im Stadtgebiet	4		Allgemeines	41
1.2	Struktur des Gewerbegebietes	4		Baustruktur und Gebäudekubatur	42
1.3	Ziel des Gestaltungskonzeptes	6			
2	Der Bebauungsplan	7	7	Grünstruktur	45
			8	Werbeanlagen	53
3	Übersicht über die Bebauungsbereiche	11	9	Betriebsbedingtes Wohnen	59
4	Gestaltungskonzept	15			
5	Gestaltung Teil A	19			
	a. Baustruktur	23			
	b. Gebäudekubatur	28			
	c. Fassadengliederung / Materialien	33			





Auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Schlägel & Eisen in Herten-Langenbochum entsteht ein neues Gewerbegebiet. Bis zum Jahr 2016 soll die Entwicklung und Erschließung der Fläche abgeschlossen sein, so dass sich die ersten Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Die Zeche Schlägel & Eisen 3 / 4 / 7 bestimmte lange Zeit das Erscheinungsbild von Herten-Langenbochum. In den 1980er Jahren wurde der Förderbetrieb auf der Schachanlage aufgegeben. Seither ist das 19 Hektar große Gelände überwiegend ungenutzt. Es bietet sich nun die Chance die Fläche in eine Nachfolgenutzung zu überführen.

Durch die Entwicklung des Geländes zu einem Gewerbegebiet wird auf die in der Region vorhandene hohe Nachfrage des mittelständischen Gewerbes nach kleinteilig geschnittenen Ansiedlungsflächen reagiert. Die Region ist dabei auf die Revitalisierung von Altindustriestandorten angewiesen, da die Ausweisung neuer Gebiete auf der „Grünen Wiese“ in der gesamten Region aus regionalplanerischen Gründen kaum noch möglich ist. Die Erschließung des ehemaligen Bergwerksgeländes stellt in Herten die einzige Möglichkeit dar, eine Fläche für die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben anzubieten.

Die geplante Entwicklungsmaßnahme folgt somit dem Prinzip der Stadt Herten „Brachflächenrecycling vor Inanspruchnahme von Freiflächen“ und damit den landespolitischen Zielen der Stadtentwicklung.

Es soll ein ansprechendes Gewerbegebiet entstehen, das eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Gestaltung aufweist und angemessen auf die angrenzenden Nutzungen und den historischen Bestand reagiert.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes schließt die Aufbereitung und Erschließung sowie die Vermarktung der zu schaffenden Gewerbeflächen mit ein. Für den gesamten Bereich wurde ein städtebaulich und landschaftsarchitektonisch anspruchsvolles Konzept entwickelt, das sowohl die Entstehung neuer Gewerbeflächen vorsieht, als auch eine Verknüpfung der Bereiche Arbeiten, Natur, Freizeit und Erholung gewährleistet.

Um die hohe Qualität dieses Gewerbestandortes zu sichern, wurde über die städtebaulich-landschaftsarchitektonische Grundkonzeption hinausgehend ein Leitfaden für die architektonische Gestaltung dieses Standortes entwickelt.

Das Image eines Standortes und seine Qualität werden maßgeblich durch die städtebauliche Gestaltung beeinflusst. Um die Gestaltung der unterschiedlichen Bereiche aufeinander abzustimmen und ein einheitliches harmonisches Bild zu erzielen, wurde ein Gestaltungshandbuch entwickelt.

Darin werden Empfehlungen für die Gestaltung der Gebäude gegeben, die auf den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren.



Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, welches gestalterische Angebot an diesem Standort besteht.

Durch anschauliche Abbildungen wird der Leitgedanke im Hinblick auf die optische Gestaltung der Gebäude abgebildet. Den ansässigen Unternehmen soll anhand dieses Gestaltungshandbuches aufgezeigt werden, welche Bedeutung die Gestaltung der einzelnen Betriebe für die Qualität und somit auch für das Image des gesamten Gewerbestandortes hat und welche Möglichkeiten bestehen, um die gestalterische Qualität des Gebietes zu sichern.



Lage im Stadtgebiet

Die Projektfläche der ehemaligen Schachtanlage Schlägel & Eisen 3/4/7 liegt im Hertener Stadtgebiet, im Zentrum des Stadtteils Langenbochum. Das Gelände wird im Osten durch die Feldstraße und die daran angrenzenden Wohngebiete „Freiwiese-Nord“ und „Freiwiese-Süd“, im Süden durch die Westerholter Straße, im Westen durch die Mühlenstraße sowie im Norden durch die Schlägel-und-Eisen-Straße begrenzt. Im Nord-Osten schließt das Gebiet direkt an das Langenbochumer Nahversorgungszentrum/Stadtteilzentrum an.

Obwohl der Standort eine zentrale Lage im Stadtteilgefüge einnimmt, befindet er sich derzeit dennoch - besonders bedingt durch die topographischen Verhältnisse (Höhenunterschiede bis zu 8 m) - in einer Insellage.

Eine Fußgängerbrücke verbindet den Stadtteilplatz am Knotenpunkt Schlägel-und-Eisen-Straße/Feldstraße mit dem ca. 8 m höher gelegenen Stadtteilpark und bietet eine Aussicht/Übersicht auf Stadtteilplatz, Gewerbegebiet und den historischen Gebäudebestand.

Das Gewerbegebiet verfügt durch die Nähe des Autobahnzubringers zur A 43 über eine gute überre-

gionale Verkehrsanbindung (ca. 3 km) und ist über die Feldstraße von der Innenstadt der Stadt Herten innerhalb weniger Minuten erreichbar (ca. 2 km).

Struktur des Gewerbegebietes

Die rund 19 ha große Fläche der ehemaligen Schachtanlage Schlägel & Eisen 3/4/7 gliedert sich durch die diagonalverlaufende ehemalige Bahntrasse und zukünftigen RVR-Fernradweg in zwei Bereiche. Den süd-westlichen Bereich, mit zum Teil erhaltenswerten Bestandsgebäuden und den nord-östlichen Bereich, welcher für eine gewerbliche Neubebauung zur Verfügung steht.

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage Schlägel & Eisen 3/4/7 kleinteilig geschnittene Ansiedlungsflächen für kleine und mittlere Unternehmen aus der Region bereitzustellen.

Es entsteht eine Gewerbefläche mit Grundstücksgrößen bis zu maximal 3.000 qm für ca. 40 Unternehmen. Hierbei entstehen gewerbliche Bauflächen von ca. 5,3 ha als Neubaufäche östlich des RVR - Radwegs sowie eine Gewerbefläche von ca. 3,0 ha im Bestand.

Die durch Restriktionen für eine Gewerbebebauung nicht geeigneten Grundstücksflächen ergänzen das Gesamtkonzept durch die Schaffung von öffentlich gewidmeten Grünflächen.

überregionale Verkehrsanbindung



Projektfläche Schlägel & Eisen 3/4/7



So erhält der Standort neben der gewerblichen Nutzung auch stadtteiler ergänzende Nutzungen z.B. Stadtteilplatz mit Aufenthaltsqualität, Stadtteilpark mit Spielflächen, Vernetzungen im Rad- und Fußwegesystem und Kulturangebote.

Die notwendigen Landschaftsbauwerke wurden auf Teilflächen projektiert, welche höhere chemische Belastungen aufweisen, Grünflächen für einen Stadtteilpark wurden dort platziert wo die Baugrundertüchtigungen auf Grund der vorhanden Fundamente für eine gewerbliche Neubebauung gänzlich unwirtschaftlich ist.

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden durch die geplante Erschließung und Fußwegeführung in das städtebauliche Konzept integriert. Plätze und Grünzonen schaffen Sichtbeziehungen zu den erhaltenswerten Gebäuden.

In den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden entlang des RVR-Radwegs und im Kernbereich bzw. Übergang zum Stadtteilpark sind Sondernutzungen (Unterhaltung, Ausstellung, Gastronomie) sowie Dienstleistungsbetriebe im Bereich Radtourismus vorgesehen.

Die vorhandenen historischen Büro- und Verwaltungsgebäude im südwestlichen Bereich eignen sich zur Unterbringung von Büros, regionalen Dienstleistungseinrichtungen und Bildungseinrichtungen wie z.B. einer Berufsfachschule im Bereich Kranken-, Altenpflege und Gesundheitspflege.

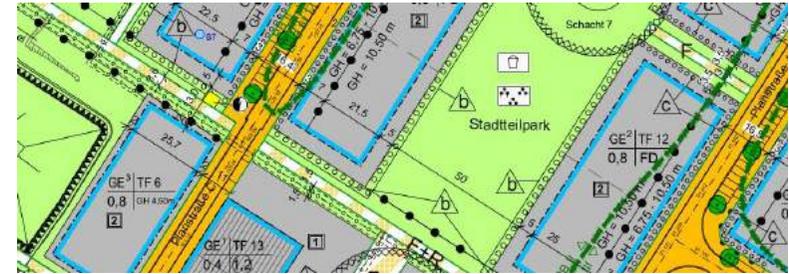
Entwurfsplan "SCHLÄGEL & EISEN 3 / 4 / 7"
Herten - Langenbochum
Juni 2014



Ziel des Gestaltungshandbuches

Die Qualität eines Gewerbegebietes wird zu einem großen Teil über sein Erscheinungsbild mitbestimmt. Aus diesem Grund werden die gestalterischen Festsetzungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan bereits beinhaltet, durch die Entwicklung dieses Gestaltungshandbuches konkretisiert.

Während der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen beinhaltet, zeigt das Gestaltungshandbuch Möglichkeiten auf, welche Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen bestehen und gibt Empfehlungen für die Gestaltung im Gebiet.





Bebauungsplan Nr. 179 "Projekt Schlägel & Eisen"

vom 15.04.2013

Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 "Projekt Schlägel & Eisen"

Überbaubare Fläche:

Das Verhältnis von Grundfläche und Grundstück (GRZ) ist auf max. 0,8 definiert. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

$$\text{Grundflächenzahl} = \text{GRZ} = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

Gebäudehöhen:

Die Höhe der Gebäude (-teile) ist maximal 10,50 m begrenzt. Ausschlaggebend für diese Höhenfestsetzungen ist ein maßstäblicher Umgang mit der angrenzenden Bestandsbebauung sowie die Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet ohne einen überdimensionierten Bebauungsgrad der Grundstücke zuzulassen.

Für die an den zentralen Erschließungsring (Planstraße A) angrenzenden Gebäude (-teile) ist eine minimale Gebäudehöhe von 6,75 m festgesetzt.



Als Mindest- und Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe angrenzend an zentralen Erschließungsring

Durch die Definition des Mindest- und Höchstmaßes der Gebäudehöhe wird ein konstantes Höhenniveau zum öffentlichen Straßenraum erzielt, das ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes gewährleistet.

Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen dienen die festgesetzten Höhenpunkte der zugehörigen Erschließungsstraße.

Überschreitung der Gebäudehöhen:

Die festgesetzten Höhen der Gebäude können durch untergeordnete Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen) überschritten werden. Es ist eine maximale Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen von 2,50 m zulässig. Außerdem darf es auf insgesamt lediglich einem Viertel der Dachfläche zu einer Höhenüberschreitung kommen. Die Bauteile, die zu einer Überschreitung der festgesetzten baulichen Höhe führen, müssen um ihre eigene Höhe von der jeweiligen Dachflächenbegrenzung zurücktreten. So sind diese Gebäudeteile aus dem Straßenraum nicht zu sehen und führen zu keiner städtebaulichen Beeinträchtigung.

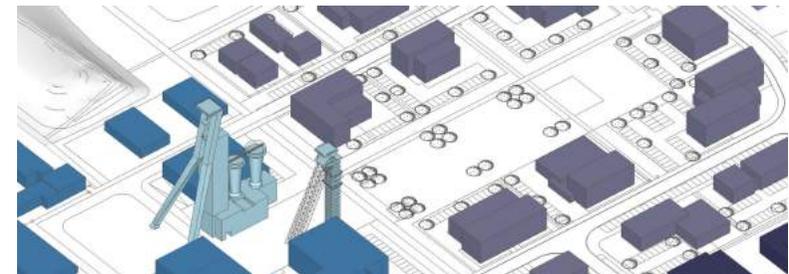
Anpflanzungsbereiche:

Es wurden Bereiche definiert, in denen die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist. Auf die genaue Grünstruktur wird in Kapitel 7 detailliert eingegangen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Es wurden verbindliche gestalterische Festsetzungen entwickelt, die sich auf die Dachausbildung, die Fassadenmaterialien, Werbeanlagen und Grünstrukturen (Grundstückseinfriedungen) im Gebiet beziehen.

Übersicht über die Bebauungsbereiche



3D-Modellierung



Teil A



Teil B



Teil C



Übersicht über die Bebauungsbereiche

Teilbereich A

Art der baulichen Nutzung: Gewerbenutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ: 0,8
 Gebäudehöhe: max. 10,50 m
 abgestufte Gebäudehöhen:
 Höhe der straßenbegrenzenden Gebäude: 6,75 m bis 10,50
 Höhe der rückwärtigen Gebäude: max. 10,50 m

Teilbereich B

Art der baulichen Nutzung: Gewerbenutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ: 0,8
 Gebäudehöhe: max. 9,0 m

Teilbereich C

Art der baulichen Nutzung: Gewerbenutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ: 0,8
 Gebäudehöhe: max. 10,50 m

Teilbereich E

Art der baulichen Nutzung: Gewerbenutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ: 0,8
 Gebäudehöhe: max. 4,50 m

Das Grundstück ist bereits vermarktet.

Teilbereich G

Art der baulichen Nutzung: Mischgebietsnutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ: 0,4
 GFZ: 0,8
 Bauweise: offene Bauweise;
 Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Teilbereich H

Historischer Bereich, Bestandsgebäude
 Art der baulichen Nutzung: Gewerbenutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GFZ: 1,2
 Aufgrund der überwiegend bestehenden Bebauung wird keine Gebäudehöhen definiert

Teilbereich D

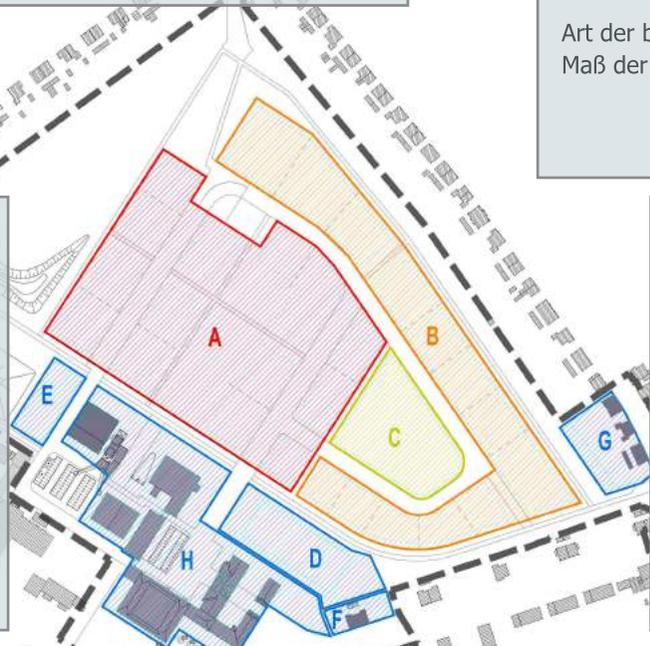
Art der baulichen Nutzung: Gewerbenutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ: 0,8
 Gebäudehöhe: max. 9,0 m

Das Grundstück ist bereits vermarktet.

Teilbereich F

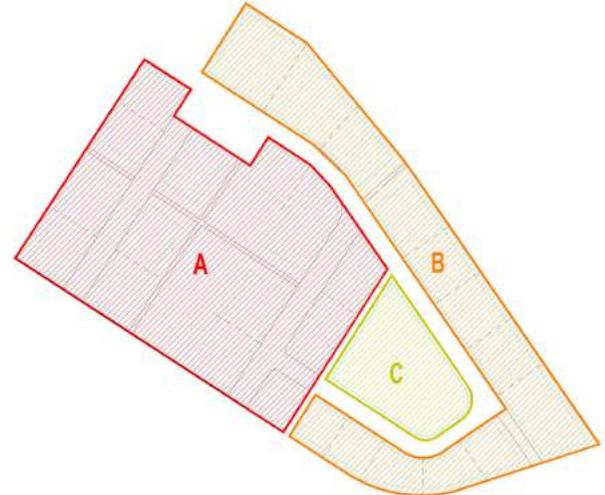
Art der baulichen Nutzung: Mischgebietsnutzung
 Maß der baulichen Nutzung:
 GRZ: 0,4
 GFZ: 0,8
 Bauweise: offene Bauweise;
 Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Unterscheidung der Teilbereiche

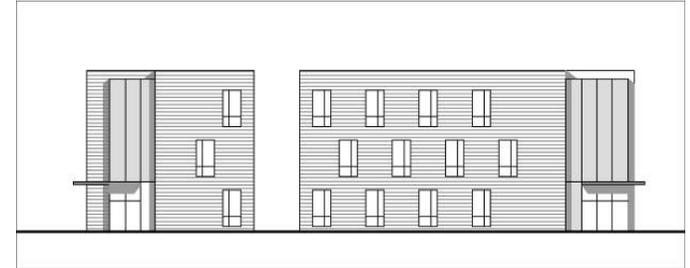


Grundlage für die Aufteilung des Gewerbegebietes in verschiedene Teilbereiche sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Teilbereiche weisen entscheidende Unterschiede hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auf, die den Charakter der verschiedenen Teilbereiche beeinflussen.

Die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches beziehen sich dabei lediglich auf die Teilbereiche A bis C. Bei diesen Bereichen handelt es sich um den Teil des Plangebietes, der keinerlei Bestandsbebauung aufweist und für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht



Bereich des Gestaltungshandbuches



Um eine hohe Qualität des Gewerbestandortes zu gewährleisten, werden in diesem Gestaltungshandbuch Empfehlungen entwickelt, die ein einheitliches, geordnetes, und städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild des neuen Gewerbestandortes gewährleisten. Den an diesem Standort interessierten Unternehmen werden wichtige Grundsätze aufgezeigt, die für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung essentiell sind.

Diese Grundsätze sind als eine Leitlinie zu verstehen, im Rahmen dieser Leitlinie besteht weiterhin die Möglichkeit individuelle Vorstellungen zu verwirklichen. Aus diesem Grund beschränken sich die Empfehlungen auf die folgenden Themen:

- Baustruktur
- Gebäudekubatur
- Fassadengliederung
- Materialien
- Grünstruktur
- Werbeanlagen

Die Anordnung der Gebäude samt Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück (Baustruktur), die Gebäude- und Dachform (Gebäudekubatur), die Gestaltung der Fassade und auch die verwendeten Materialien haben eine große Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Gewerbestandortes.

Hinsichtlich dieser Punkte werden an die verschiedenen Teilbereiche unterschiedliche Anforderungen gestellt. Während die gestalterischen Festsetzungen für das Zentrum des Gewerbegebietes (Teilbereich A) detaillierter formuliert werden, kann mit der Gestaltung in den Teilbereichen B und C flexibler umgegangen werden.

Der Teilbereich A grenzt an den Stadtteilpark an und es bestehen Sichtbeziehungen zwischen den südlich gelegenen Bestandsgebäuden, in denen Sondernutzungen (Unterhaltung, Ausstellung, Gastronomie) sowie Dienstleistungsbetriebe im Bereich Radtourismus vorgesehen sind. Aus diesen Gründen ist dieser Bereich von hoher Wichtigkeit für das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes.

Großen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes haben zudem die Grünstruktur und Werbeanlagen. Diese Themen werden im Weiteren für das gesamte Gewerbegebiet aufgegriffen.

Die Bepflanzung ist ein bedeutsames Element zur Untergliederung des Gewerbegebietes. Durch Hecken werden sowohl Grundstücke voneinander abgetrennt als auch der private Raum vom öffentlichen Raum unterschieden.

Werbeanlagen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild ebenfalls entscheidend. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Handlungsempfehlungen des Gestaltungshandbuches soll eine Verunstaltung des Gewerbegebietes verhindert werden.

Eine Anhäufung bunter, leuchtender, blinkender oder überdimensionierter Anlagen würde die Architektur im Gewerbegebiet maßgeblich stören und sich damit negativ auf die Identität eines Unternehmens auswirken.

Vereinfacht gesagt gilt: Ist die Gestaltung hinsichtlich der genannten Punkte aufeinander abgestimmt, erscheint der Gewerbestandort geordnet, sodass eine hohe städtebauliche Qualität erzielt wird.

Hinsichtlich der Nutzung der Teilbereiche bestehen Einschränkungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind.

Auch das betriebsbedingte Wohnen wird im Bebauungsplan geregelt. Hiernach sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur oberhalb der Erdgeschosebene eines ansonsten ausschließlich gewerblich genutzten Gebäudes zulässig.

Beschreibung der Grundstruktur des Gewerbegebietes

Über die Definition einer Grundstruktur wird eine städtebauliche Ordnung in dem Gewerbegebiet sichergestellt. Für die Teilbereiche A bis C wird in diesem Gestaltungshandbuch das Spektrum an gestalterischen Möglichkeiten aufgezeigt, das im Rahmen der definierten Grundstruktur besteht.

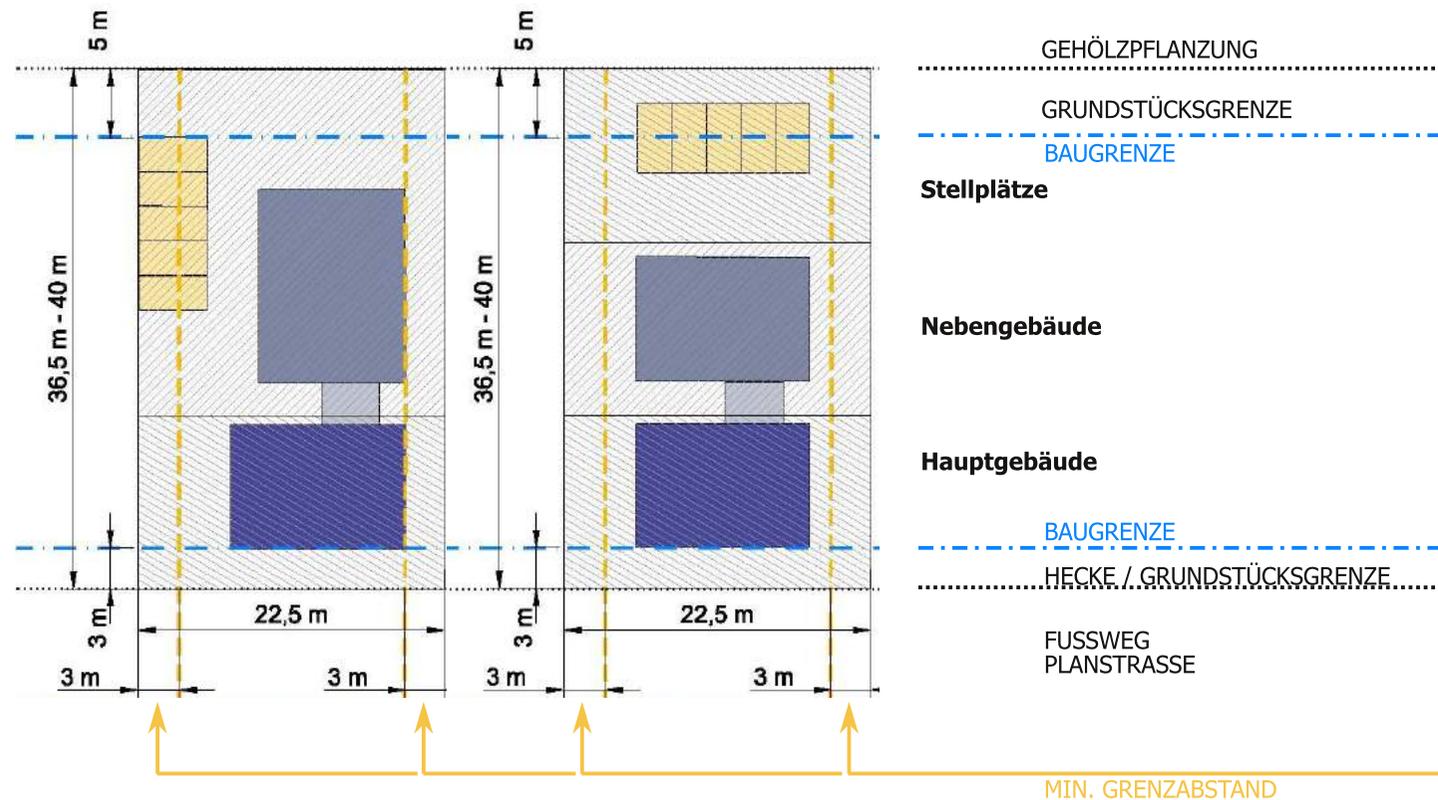
Für jedes Grundstück gilt ein, bereits über die Baufelder im Bebauungsplan festgesetzter, Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 3,0 m. In Richtung der öffentlichen Grünflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Außerdem ist ein Grenzabstand zu den benachbarten Grundstücken von ebenfalls 3,0 m einzuhalten. Diese Grenzabstände sind lediglich für die Grundstücksbebauung einzuhalten. Stellplatzanlagen sind beispielsweise auch im Bereich der beschriebenen Grenzabstände zulässig.

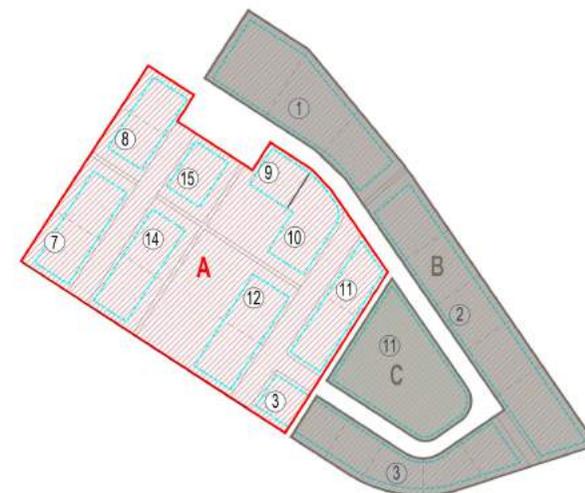
Um eine geordnete Wirkung des Gewerbegebietes sicherzustellen, ist die Unterbringung der Stellplätze für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehen. Grenzen die Stellplätze an die Erschließungsstraße an und sind von dieser einsehbar, wird eine unruhige und unstrukturierte Wirkung auf den Straßenraum ausgeübt.

Die Bebauung auf den Grundstücken sollte sich auf der Höhe der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze befinden. Auch die Höhe der Bebauung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und aufeinander abgestimmt. So kann eine einheitliche Raumkante erzielt und eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

Die äußere Form der Gebäude ist auf eine kubische Grundstruktur der Gebäude beschränkt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Dachform auf ein Flachdach bzw. flachgeneigtes Pult- oder Satteldach beschränkt, dessen höchster Punkt die Höhe der Attika nicht überschreitet (hierzu siehe Kapitel 5 b. und 6 „Gebäudekubatur“).

Grundstruktur der Grundstücke

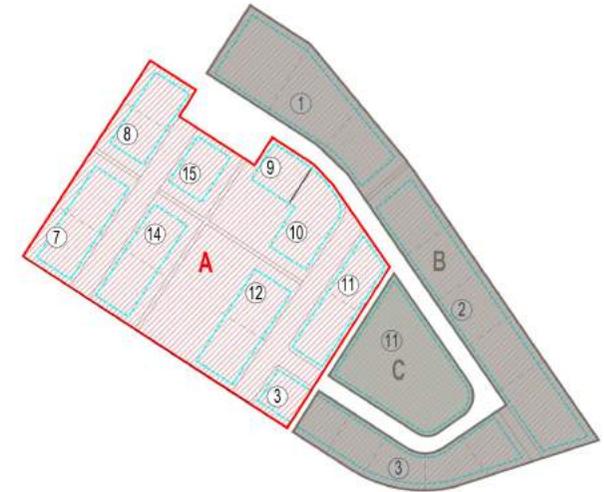




GFZ: 0,8

Parzellengrößen:

Teilfläche 7:	ca. 850 bis 1.130 m ²	
Teilfläche 8:	ca. 680 bis 1.350 m ²	
Teilfläche 15:	ca. 1.800 m ²	
Teilfläche 14:	ca. 820 bis 1.100 m ²	
Teilfläche 9:	ca. 1.440 m ²	
Teilfläche 10:	ca. 1.340 bis 2.680 m ²	
Teilfläche 11:	ca. 1.050 bis 1.570 m ²	
Teilfläche 12:	ca. 900 bis 1.800 m ²	
Teilfläche 3:	ca. 1.220 m ²	
Gebäudehöhe:	6,75 m bis 10,50 m	(straßenbegrenzende Bebauung)
	maximal 10,0 m	(rückwärtige Bebauung)



Beispiel: Gebäudekubatur



Beispiel: Städtebauliche Konzeption

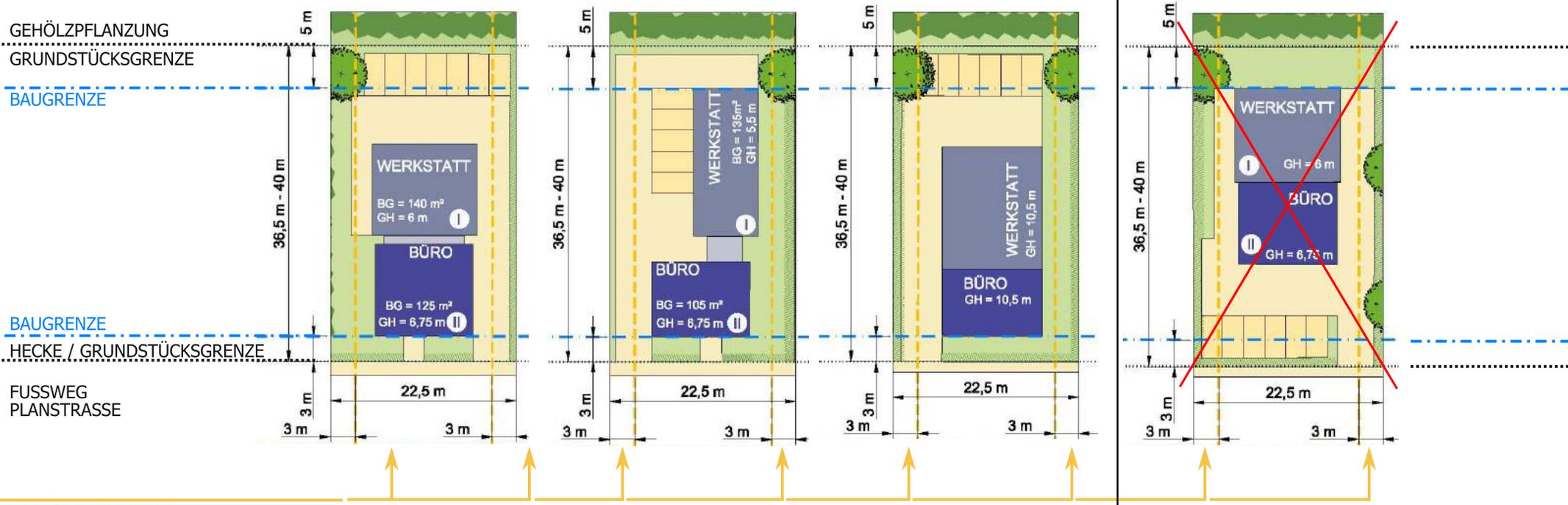
a. BAUSTRUKTUR

Bebauungsbereich A

Kleinparzelle - BG 821 m² bis 900 m²

EMPFEHLUNGEN

NEGATIVBEISPIEL



MIN. GRENZABSTAND

Gebäudestruktur:

Das Hauptgebäude ist zur HAUPTerschließungsstraße ausgerichtet. Es grenzt an die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze und bildet eine Raumkante mit den Gebäuden der angrenzenden Grundstücke.

Stellplatzsituation:

Die Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet, so dass ein geordnetes Erscheinungsbild in Richtung der öffentlichen Erschließungsstraße erzielt werden kann.

Bepflanzung:

Die Grundstücksparzelle ist in Richtung der benachbarten Grundstücke und in Richtung der Erschließungsstraße durch Einfriedungen in Form von Schnitthecken eingefasst.

Gebäudestruktur:

Die Büroräume sind in das Werkstattgebäude eingeschossig integriert, so dass ein einzelner Gebäudekubus entsteht.

Gebäudestruktur:

Die Gebäudekörper sind zurückversetzt. Es entsteht zur Erschließungsstraße keine klare Raumkante. Das Gebiet erscheint unstrukturiert.

Stellplatzsituation:

Die Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet. Ein einheitliches Erscheinungsbild kann nicht erzielt werden.

a. BAUSTRUKTUR

Bebauungsbereich A

Großparzelle - 1.642 m² bis 1.800 m²

EMPFEHLUNGEN



Gebäudestruktur:

Das Hauptgebäude ist zur Haupteerschließungsstraße ausgerichtet.

Aufgrund der Grundstücksgröße ist ebenfalls eine winkelförmige Bebauung denkbar.

Ausschlaggebend für eine städtebaulich geordnete Wirkung ist eine gemeinsame Raumkante mit den Gebäuden der angrenzenden Grundstücke. Als Orientierung bietet sich hier die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze an.

Stellplatzsituation:

Die Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet, so dass ein geordnetes Erscheinungsbild in Richtung der öffentlichen Erschließungsstraße erzielt werden kann.

Bepflanzung:

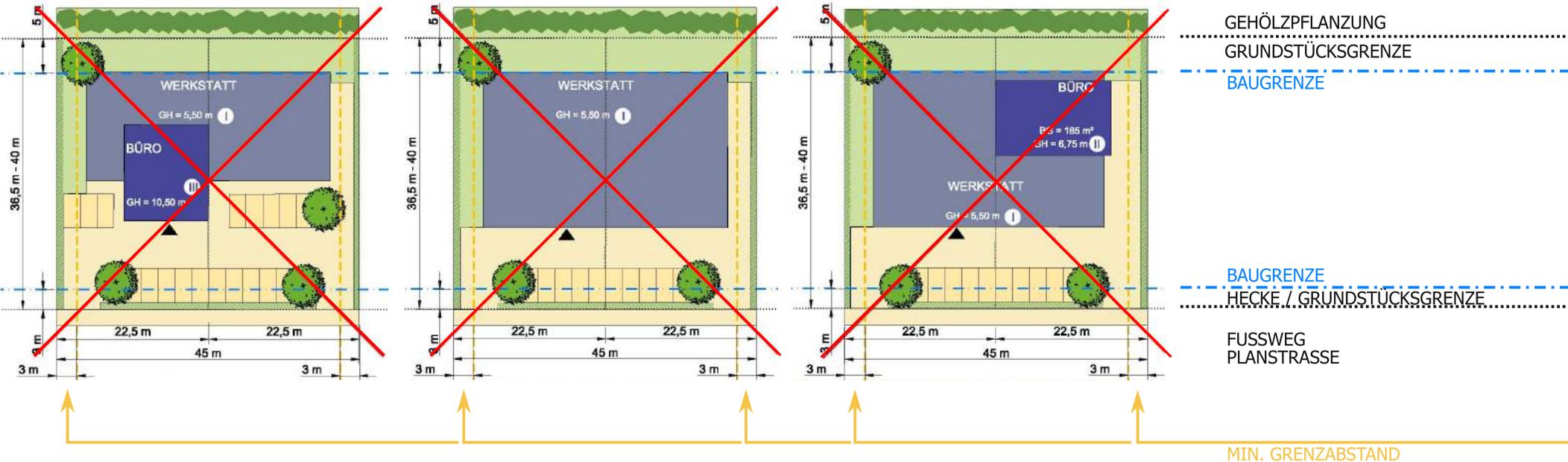
Die Grundstücksparzelle ist in Richtung der benachbarten Grundstücke und in Richtung der Erschließungsstraße durch Einfriedungen in Form von Schnitthecken eingefasst.

a. BAUSTRUKTUR

Bebauungsbereich A

Großparzelle - 1.642 m² bis 1.800 m²

NEGATIVBEISPIELE



Gebäudestruktur:

Durch das rückwärtig gelegene Gebäude wird keine einheitliche Raumkante in dem Gebiet ausgebildet. Das gesamte Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum einsehbar und wirkt dadurch unruhig.

Gebäudestruktur:

Der Gebäudekomplex ist in unterschiedliche Gebäude-teile zu untergliedern. Ein einziger großer Gebäudekomplex erzeugt eine stark verdichtete städtebauliche Wirkung.

Gebäudestruktur:

Das Hauptgebäude (Büro-/ Verwaltungsgebäude) ist nicht in Richtung der Haupteerschließungsstraße ausgerichtet. Das Hauptgebäude ist das „Aushängeschild“ eines Betriebes und sollte als solches den Kunden im Eingangsbereich empfangen.

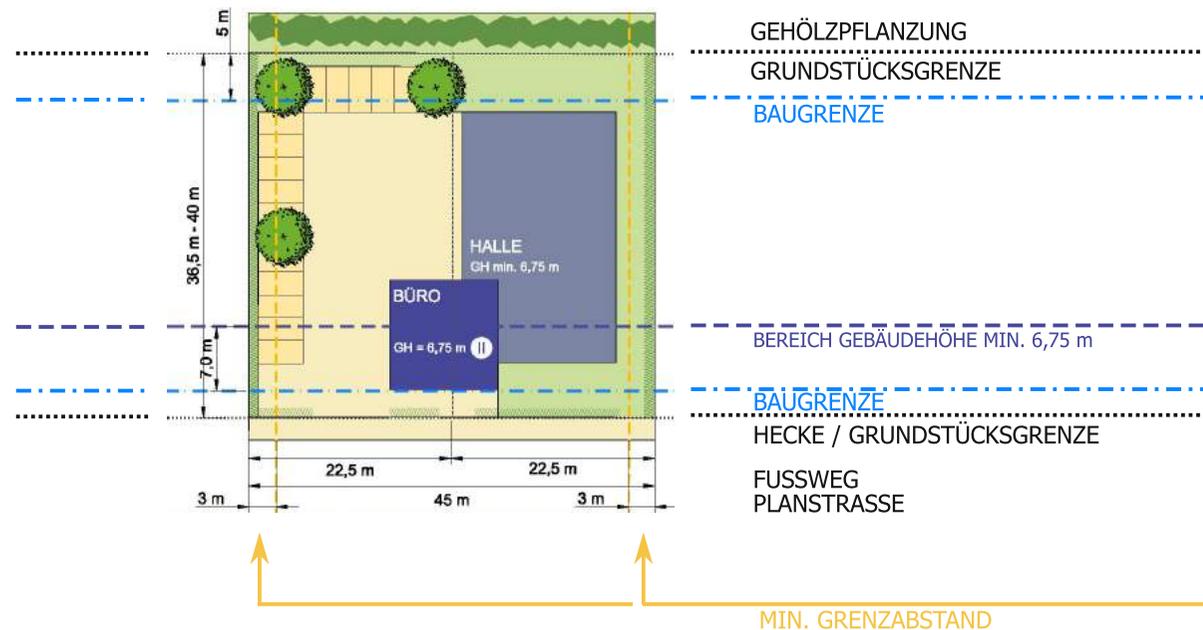
Stellplatzsituation:

Die Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar und verleihen dem Gewerbegebiet dadurch eine ungeordnete Wirkung.

a. BAUSTRUKTUR

Bebauungsbereich A
Großparzelle - 1.642 m² bis 1.800 m²

GROSSE HALLEN EMPFEHLUNGEN



Gebäudestruktur:

Von vielen mittelständischen Betrieben wird eine Baustruktur mit einem kleineren Bürogebäude und einer größeren Halle angestrebt.

Bei dieser Art der Bebauung ist ebenfalls darauf zu achten, dass das Bürogebäude die Raumkante aufgreift und mit den Nachbargrundstücken auf einer gemeinsamen Flucht errichtet wird.

Die Halle kann dabei - wie in der oben aufgeführten Abbildung ersichtlich - von der festgesetzten Baugrenze leicht zurückweichen, um das Bürogebäude eindeutig herauszustellen.

Sowohl die Halle als auch das Bürogebäude müssen eine Gebäudehöhe von min. 6,75 m aufweisen.

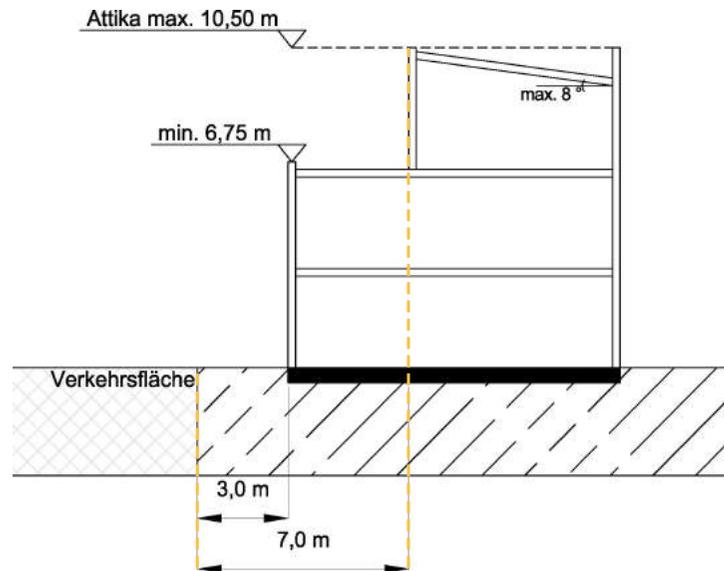
Stellplatzsituation:

Die Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen, so dass ein geordnetes Erscheinungsbild in Richtung der öffentlichen Erschließungsstraße erzielt wird.

b. GEBÄUDEKUBATUR

Festsetzung des Bebauungsplans:

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über ein Höchstmaß bzw. ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Bebauung im rückwärtige Bereich der überbaubaren Fläche wird auf eine Höhe von maximal 10,50 m begrenzt. Im vorderen, straßenbegrenzenden Bereich der überbaubaren Fläche wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Höhe von mindestens 6,75 m und maximal 10,50 m festgesetzt.

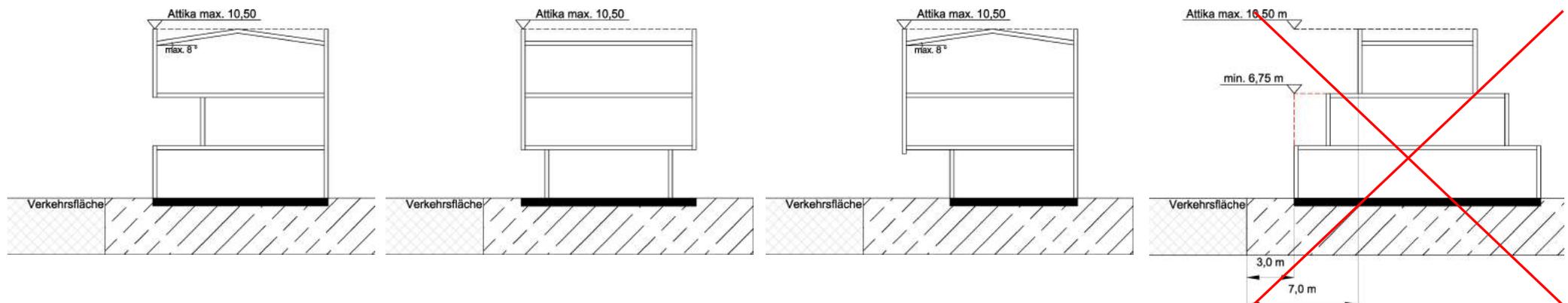


Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass Gebäude im straßenraumangrenzenden Bereich in einer einheitlichen Höhe errichtet werden. So kann ein geordnetes und einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet und die Qualität des Gebietes auf einem hohen Niveau sichergestellt werden.

Funktionale Gliederung der Gebäude

Die differenzierte Festsetzung zu den Gebäudehöhen im Teilbereich A hat neben einer einheitlichen Wirkung auch eine Gliederung des Gebäudes zur Folge oder unterstützt diese zumindest. Es bietet sich an, die Büro-/Verwaltungstrakt als Hauptgebäude angrenzend an den öffentlichen Straßenraum zu entwickeln, während Produktions-/Lagerstätten im rückwärtigen Bereich des Grundstückes angesiedelt werden. Die unterschiedlichen Nutzungen werden über die Gebäudegliederung/Gebäudekubatur voneinander abgegrenzt, was sich in der Höhe der Gebäudeteile widerspiegeln kann.

Diese Gebäudestruktur, die sich an den unterschiedlichen Funktionen der Gebäudeteile orientiert, kann durch die Fassadengestaltung zusätzlich unterstützt werden.



b. GEBÄUDEKUBATUR

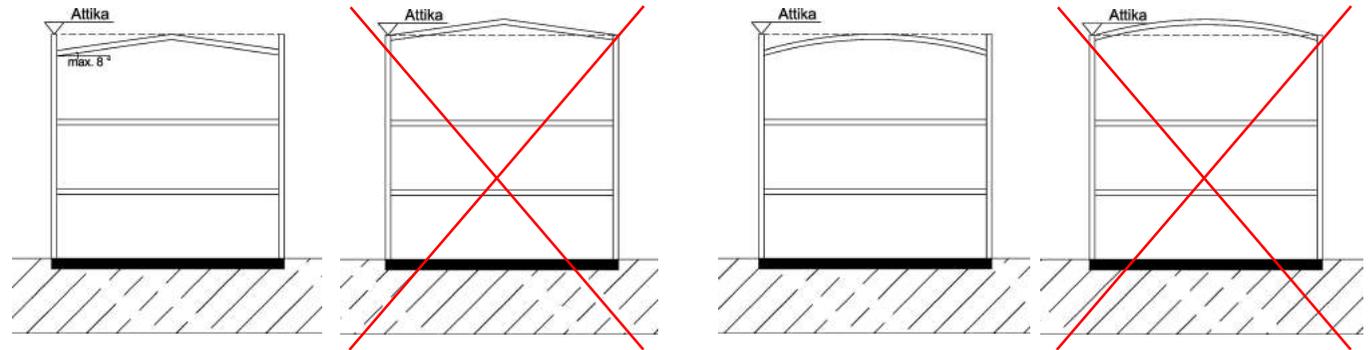
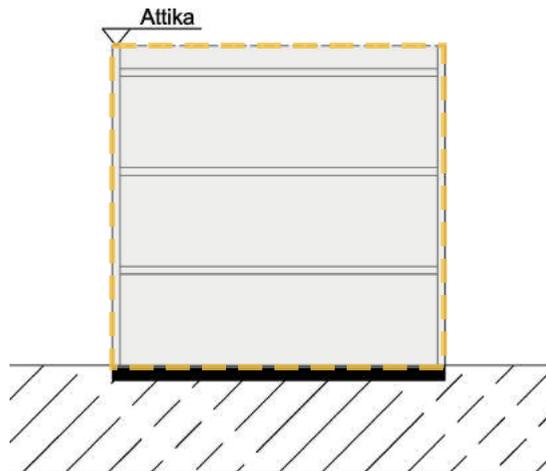
Festsetzung des Bebauungsplans:

Die Gebäude sind mit Flachdach auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen bis max. 8°. Hierbei darf der höchste Punkt des Daches die Höhe der Maueroberkante (Attika) nicht überschreiten.

Dachform:

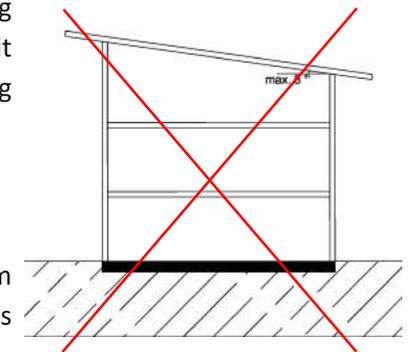
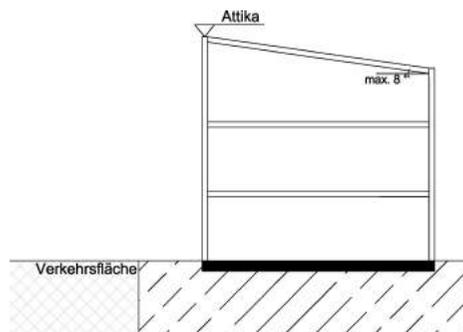
Mit der Festsetzung zur Dachausbildung wird das Ziel verfolgt, die Gebäudeformen aufeinander abzustimmen. Es wird eine monolithische Gebäudeform angestrebt, bei der die Attika sichtbar und daher gestaltungswirksam ist. Ob das Gebäude mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Satteldach ausgestattet ist, hat, wie in den dargestellten Beispielen ersichtlich, keine Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, da die Gebäude nach außen eine kubische Form aufweisen.

Sobald die Dachform nicht der festgesetzten Gestaltung entspricht und wie im Beispiel das Sattel- bzw. Tonnendach über die Attika hinausragt, wird die Dachform gestaltungswirksam und unterbricht die geordnete Dachlandschaft. Das Erscheinungsbild wirkt unstrukturiert, sodass die Qualität des Gewerbegebietes negativ beeinflusst wird.



Flach geneigtes Pultdach (max. 8°)

Die Ausbildung eines flach geneigten Pultdaches mit einer maximalen Dachneigung von 8° steht der monolithischen Gebäudeform nicht entgegen. Das Gebäude ist mit seiner höheren Dachkante zur Straßenseite auszurichten. Durch diese Ausrichtung wird die einheitliche Wirkung aus dem Straßenraum sichergestellt.



Dachüberstand

Ausladende Dachüberstände sind mit der anzustrebenden kubischen Gebäudeform nicht vereinbar. Auf die Ausbildung von Dachüberständen ist zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu verzichten.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen können durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen) auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,50 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen von der jeweiligen Dachflächenbegrenzung soweit zurücktreten wie sie selbst hoch sind.

Die Errichtung thermischer Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen wird von der Stadt Herten im Hinblick auf die Nutzung alternativer Energien erwünscht.

Mit dem neuen Erneuerbare-Energien-Wärmege-
setz werden konkrete gesetzliche Anforderungen an alle Verbraucher gestellt. Die Forderung des Gesetzgebers nach dem Ersatz fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energieträger ist eine politische Entwicklung, mit der jeder Bauherr konfrontiert wird.

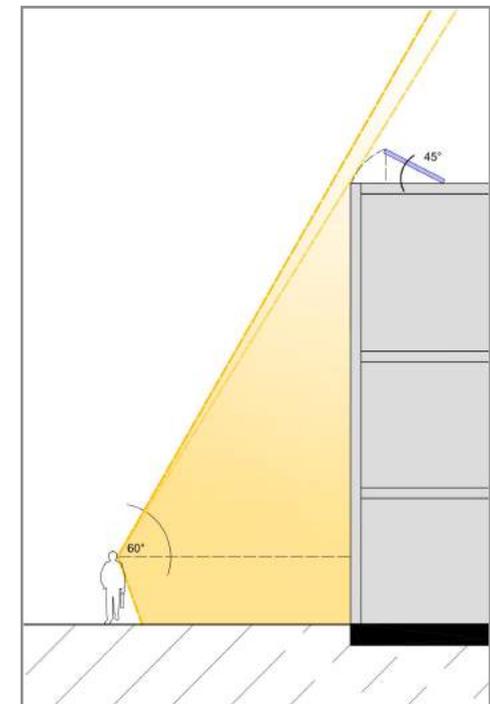
Fotovoltaik und Solarthermie stellen eine Möglichkeit dar, Sonnenenergie direkt zu nutzen.

Sie nehmen in der Umsetzung der Klima- und Energiestrategien der Stadt Herten zur Steigerung des Anteils erneuerbarer Energieträger eine wichtige Rolle ein und prägen zunehmend das Erscheinungsbild der Stadt und auch eines jeden Gewerbegebietes.

Daher werden Empfehlungen für die Ausführung von thermischen Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen gegeben.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind so zu installieren, dass sie um ihre Höhe von der Dachkante (Dachflächenbegrenzung) zurücktreten.

Bei einer derartigen Ausführung kann gewährleistet werden, dass die technischen Baukörper aus dem Straßenraum nicht ersichtlich sind und von der zuvor beschriebenen kubischen Gebäudeform nicht abgewichen wird.

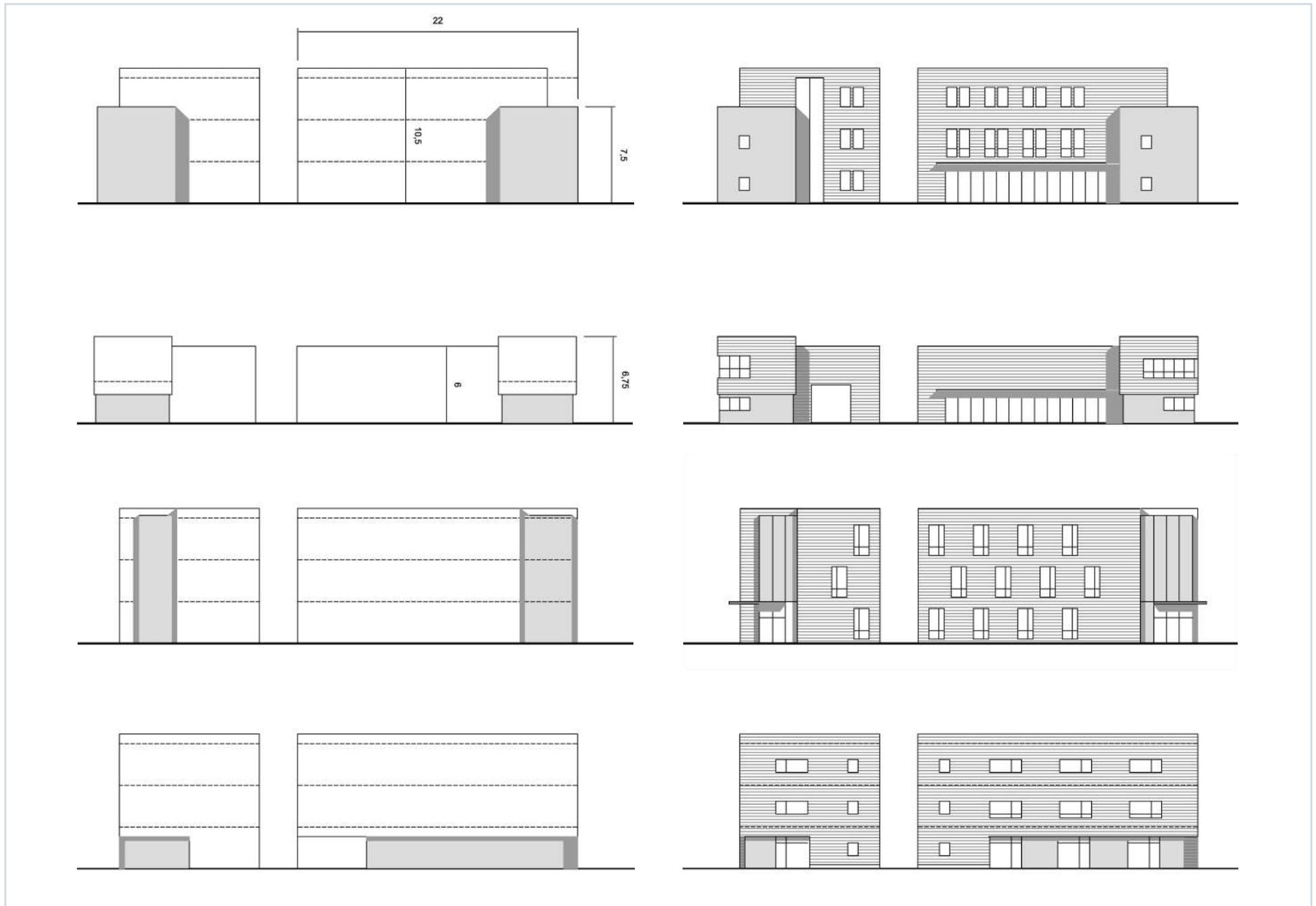


VORHANDENE STRUKTUREN

Die gestalterischen Festsetzungen, die der Bebauungsplan beinhaltet, haben neben dem Ziel, ein insgesamt einheitliches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu erhalten, auch den Anspruch, die neuen Gewerbebauten in Einklang mit den erhalten gebliebenen, historischen Gebäuden des ehemaligen Zechenstandortes 'Schachtanlage Schlägel & Eisen 3/4/7' zu bringen..



c. FASSADENGLIEDERUNG / MATERIALIEN



c. FASSADENGLIEDERUNG / MATERIALIEN

Festsetzung des Bebauungsplans:

Die geschlossenen Wandflächen der Gebäude sind in Ziegelmauerwerk bzw. Fassadenklinker (zulässige Farbtöne: rot, rotbraun, rotblau) oder Putz auszuführen.

Kombinationen mit anderen Materialien (Metall, Holz) sind in untergeordnetem Umfang bis zu 20 % der geschlossenen Wandfläche zulässig.

Fassadengestaltung

Der Ursprung des Begriffes "Fassade" liegt in dem lateinischen Begriff "facies" für Gesicht und Anblick.

An dieser Herleitung wird ersichtlich, dass die Fassade im Hinblick auf die ästhetische Wirkung eine bedeutsame Rolle einnimmt. Sie ist repräsentativ für das Gebäude und maßgeblich für den ersten Eindruck.

Eine gefällige, angenehme Gestaltung und Gliederung der Fassade ist ausschlaggebend für die Wirkung des Gebäudes auf den öffentlichen Raum. Um eine ansprechende ästhetische Wirkung des gesamten Gewerbegebietes zu gewährleisten, werden Beispiele für die Gestaltung von Fassaden gegeben, die zur Orientierung dienen sollen (zur Verdeutlichung dienen die links aufgeführten Abbildungen).

Fassadenöffnungen - Fenster und Türen -, Vor- und Rücksprünge in der Gebäudekubatur und die Verwendung unterschiedlicher Materialien gliedern die Fassade und beeinflussen ihre Wirkung.

Werbeanlagen haben ebenfalls eine gliedernde Wirkung auf die Fassade. Aufgrund der besonderen Bedeutung von Werbeanlagen in einem Gewerbegebiet, werden geson-

derte Regelungen für das Anbringen von Werbeanlagen entwickelt (hierzu siehe Kapitel 8 „Werbeanlagen“).

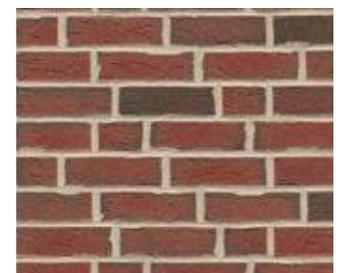
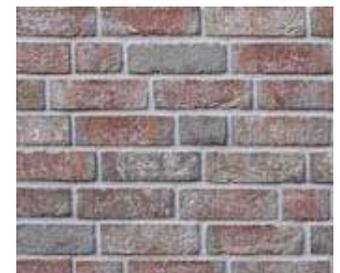
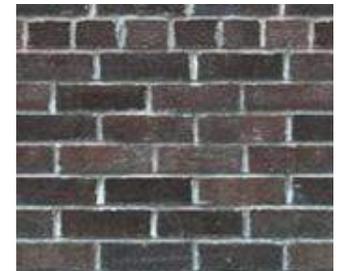
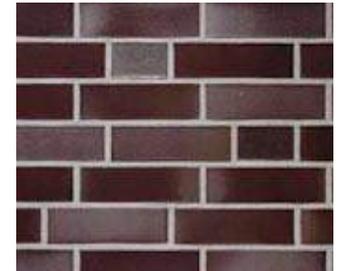
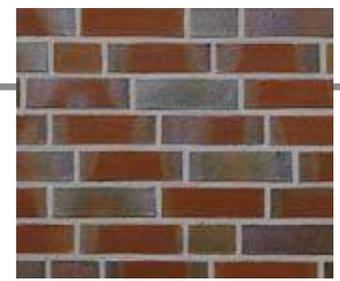
Durch die Fassadengliederung kann die innere Raumordnung bereits von außen wiedergespiegelt werden. Durch Vor- und Rücksprünge wird die Gliederung des Gebäudeinneren nach außen sichtbar. Die Verwendung unterschiedlicher Materialien (beispielsweise im Eingangsbereich) kann die innere Gebäudestruktur verstärkt betonen.

Material

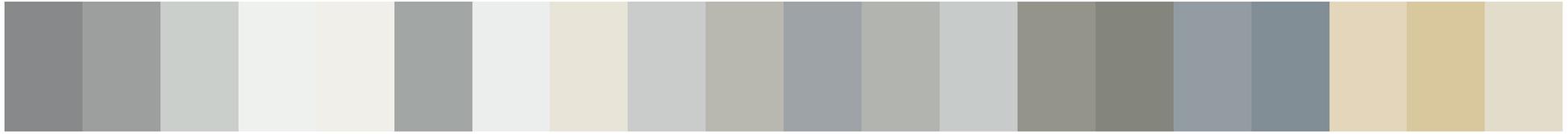
Um die Fassadengestaltung im Teilbereich A des Gewerbegebietes aufeinander abzustimmen, und im Zentrum des Gewerbegebietes ein geschlossenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu den Materialien getroffen und darüber, in welchem Flächenumfang diese Materialien eingesetzt werden dürfen.

Der größte Anteil der Fassadenfläche ist in Ziegelmauerwerk bzw. Fassadenklinker oder Putz auszuführen. Durch diese Gestaltungsvorgabe wird eine städtebaulich geordnete Erscheinung - sozusagen als "Grundgerüst" - erzeugt.

Dabei ist Ziegelmauerwerk/Fassadenklinker in roten, rotbraunen oder rotblauen Farbtönen zu verwenden:



GRUNDFARBEN



Wird die Fassade verputzt, sind dezente Farben zu verwenden.

Um Akzente zu setzen und bestimmte Gebäudeteile herauszustellen, können die Putz- und Klinkerflächen mit den Materialien Metall und Holz in untergeordneter Form kombiniert werden.

Materialien sollen eingesetzt werden, um die verschiedenen Funktionen eines Gebäudes über die Architektur widerzuspiegeln. Es können so Akzente gesetzt und Gebäudeteile hervorgehoben werden. Um die Akzentbildung zu gewährleisten, werden die untergeordneten Materialien lediglich auf einer Fläche von maximal 20 Prozent der gesamten Wandfläche des Gebäudes zugelassen.

Die Verwendung unterschiedlicher Farben hat eine vergleichbare Wirkung wie die Kombination unterschiedlicher Materialien. Auch hier sollte das "Akzente setzen" im Vordergrund stehen. Zu diesem Zweck spricht aus städtebaulicher Sicht nichts gegen den Einsatz kräftiger Farbtöne. Durch die Eingrenzung der Farb- und Materialgebung wird einem willkürlichen Anordnen unterschiedlichster Materialien entgegengewirkt:

AKZENTFARBEN

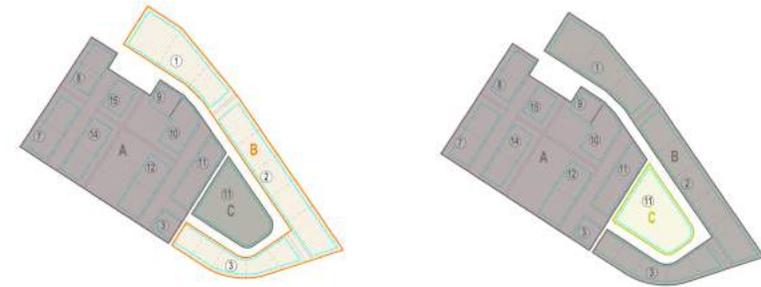


Die dargestellten Abbildungen (siehe S. 20) verdeutlichen die Wirkung unterschiedlicher Materialien und Farben. Anhand der Beispiele wird ersichtlich, dass sich die Verwendung untergeordneter Materialien (Metall, Holz) und kräftiger Farbtöne für den Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes besonders eignet. Die Fassadengliederung kann im Falle eines Gewerbegebietes der Orientierung dienen. Der Büro-/Verwaltungstrakt hebt sich optisch von den Produktions-/Lagerstätten ab.

Orientierungshilfen zur Fassadengliederung

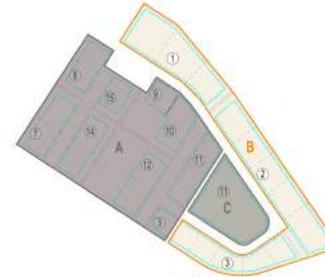
- geordnete Fassadengliederung
(z.B. Symmetrie)
- angemessene Dimensionierung von Fassadengliederungselementen
- Verwendung von Materialien zur Verdeutlichung der Gebäudestruktur
„Akzente setzen“
- „weniger ist mehr“





Teil B

GFZ	0,8
Parzellengrößen	
Teilfläche 1 und 2:	ca. 1.600 bis 3.000 m ²
Teilfläche 3:	ca. 1.200 m ²
Gebäudehöhe:	maximal 9,50 m



Teil C

GFZ	0,8
Parzellengrößen	
Teilfläche 11:	ca. 1.500 bis 6.000 m ²
Gebäudehöhe:	maximal 10,50 m



Teil B



Teil C



Allgemeines

An die Bebauungsbereiche B und C werden weniger detaillierte Anforderungen gestellt als an den Teilbereich A.

Der Grund dafür ist die Lage im Gewerbegebiet. Während sich der Teilbereich A im Zentrum des Gewerbegebietes befindet und an den historischen Teil angrenzt, handelt es sich bei den Teilbereichen B und C um den Randbereich des Gewerbegebietes. Sie werden von Besuchern in der Regel aus dem Grund angefahren, ein bestimmtes Ziel (einen bestimmten Betrieb) zu erreichen und sind daher weniger bedeutsam für das äußere Erscheinungsbild des Gebietes.

Jedoch bleibt die äußere Erscheinung eines Gewerbegrundstückes das Aushängeschild eines Betriebes und ist repräsentativ für ein jedes Unternehmen.

Aus diesem Grund werden ebenfalls Empfehlungen für die Bebauungsbereiche B und C formuliert.

Baustruktur

Das Büro-/Verwaltungsgebäude ist als „Aushängeschild“ eines Betriebes möglichst in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auszurichten (zur Verdeutlichung dienen die rechts aufgeführten Abbildungen).

Dies kann in Form einer Längsausrichtung oder auch einer Querausrichtung geschehen.

Es sollte bei der Grundstücksaufteilung darauf geachtet werden, dass die erforderlichen Stellplatzanlagen im hinteren oder seitlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden und eine parallele Ausrichtung zum Straßenraum vermieden wird.

Stellplatzanlagen rufen ein ungeordnetes Bild hervor und sollten nicht im Vordergrund des Gebäudes stehen.

Gebäudekubatur

Die Anforderungen an die Gebäudekubatur in den Bebauungsbereichen B und C sind weniger streng. Die maximale Gebäudehöhe ist in dem Bebauungsbereich B auf 9,0 m begrenzt.

In dem Bebauungsbereich C sind Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 10,50 m zulässig.

Für die Dachausbildung werden keine regelnden Festsetzungen formuliert.

Thermische Solarkollektoren + Fotovoltaikanlagen

Bezüglich der Installation thermischer Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf Flachdachgebäuden (max. Dachneigung 8°) wird auf die Empfehlungen für den Teilbereich A (siehe Kapitel 5 b Gebäudekubatur) verwiesen.

Ergänzend wird für Gebäude mit einer Dachneigung > 8° empfohlen, auf aufgeständerte Kollektoren gänzlich zu verzichten.

Diese zerstören die Gebäudekubatur und rufen ein ungeordnetes und unstrukturiertes Erscheinungsbild hervor.



Die Aussagen zur Grünstruktur beziehen sich auf alle drei Betrachtungsräume (Bebauungsbereiche A, B, C).

An der Grünstruktur ist ebenfalls ablesbar, dass an den Bauungsbereich A strengere Anforderungen aufgrund seiner zentralen Lage gestellt werden.

Während die Herstellung von Heckenpflanzungen zum öffentlichen Straßenraum sowie zu öffentlichen Rad- und Fußwegen im Bauungsbereich A verpflichtend ist, wird für die Bauungsbereichen B und C das Anpflanzen von Hecken lediglich zur Grundstücksbegrenzung empfohlen.

Auch wenn die Eigentümer verbindlich (über die Festsetzungen im Bebauungsplan) in die Pflicht genommen werden, sollte sie sich über die repräsentative Funktion einer geordneten Grünstruktur bewusst werden.



Grünstruktur - Gewerbegebiet
"SCHLÄGEL & EISEN 3 / 4 / 7"



Grünanlagen erhöhen die repräsentative Wirkung von Gewerbegebieten insgesamt und ebenfalls die einzelner Gewerbegrundstücke.

Grünelemente haben eine raumgestaltende sowie belebende Wirkung auf die arbeitende Bevölkerung und auf Besucher des Gewerbegebietes. Sie haben einen positiven Einfluss auf das Image des Standortes und eines jeden Unternehmens.

Zur Integration der bisher brachliegenden Fläche in die umgebenen Stadtgebiete wird neben der zukünftigen gewerblichen Nutzung auch ein stadtteilergänzender, öffentlicher Mehrgenerationenpark entstehen.

Dieser Park gliedert sich in folgende zwei Bereiche:

- einer Parkfläche für Bewegung und Aktivitäten (A) im Zentrum des Plangebiets mit höherem Geräuschpegel als Knotenpunkt und Bindeglied zwischen industrie-historischen Bestandsgebäuden und neuer Gewerbefläche. Diese Freifläche bietet Sichtbeziehungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden und liegt direkt an dem geplanten RVR-Radweg.
- einer Parkfläche für Ruhe und Erholung (B) im westlichen Stadtteilpark zwischen geplanter Gewerbefläche und dem Stadtteilzentrum als "ruhiger Teil" des geplanten Freiraumangebots. Hier befinden sich im Umfeld der Landschaftsbauwerke Fußwege zum Spaziergehen und Joggen sowie Rasenflächen als Möglichkeit zum Ruhen und Verweilen.

Eine qualitätsvolle Grünstruktur unterstützt ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild. Besonders im Umfeld der Stadtteilparks spielt die Grünstruktur eine besondere Rolle.

Anhand der links aufgeführten Abbildungen wird die angestrebte Struktur des Gewerbegebietes ersichtlich. Es ist zwischen drei unterschiedlichen Grünstrukturen zu unterscheiden:

Pflicht:

- Einfriedungen der
Gewerbegrundstücke
zum öffentlichen Straßenraum



Hainbuchenhecke

Zum öffentlichen Straßenraum und zu den Fuß- und Radwegen, die das Gewerbegebiet durchziehen, sind Hecken anzupflanzen. Für diese Heckenpflanzungen sind die im Gewerbegebiet angesiedelten Unternehmen zuständig. Zum Straßenraum wird ein begrüntes einheitliches Bild erzeugt.

Diese Heckenpflanzungen sind für Unternehmen , die sich im Bebauungsbereich A ansiedeln, verpflichtend.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Maßnahme Heckenpflanzung

Auf den Flächen der gewerblichen Grundstücksgrenzen zum Straßenraum ist als Trenngrün zur einheitlichen Einfriedung zum öffentlichen Raum eine geschlossene Heckenpflanzung aus geeigneten Laubsträuchern zu pflanzen. Sie ist mit einer max. Höhe von 2,00 m zu pflanzen. Die Schnitthecken sind zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen.

<i>Arten: Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Buche</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>



Feldahornhecke

Um dieses festgesetzte einheitliche Bild zu sichern, muss bei einer Einzäunung des Grundstückes zusätzlich eine Hecke in Richtung des Straßenraumes angepflanzt werden, so dass der Zaun keine gestalterische Wirkung auf den Straßenraum ausübt.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Bei festgesetzten Heckenpflanzungen zum Straßenraum sind Zäune als Einfriedungen zulässig, wenn diese grundstücksseitig hinter der Hecke errichtet werden.



Feldahorn



Hainbuche



Eingrifflicher
Weißdorn



Buche



Liguster

Die festgesetzten Arten: Darstellung als Baum, zugehörige Blattform

Herstellung im Zuge der Entwicklung:

- Stadtteilpark
- Anpflanzungsbereich im Übergang zu den Stadtteilparks bzw. zur umliegenden Wohnbebauung, zu RVR-Radweg
- Straßenbegrünung

Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes wird ein Teil der Grünstruktur bereits hergestellt.

Im Umfeld der Stadtteilparks , im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung sowie als Trenngrün zum RVR-Radweg werden Gehölzstreifen sowie Strauchreihen in unterschiedlichen Breiten angepflanzt.

Die genauen Maßnahmen und Arten dieser Pflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Maßnahme a Gehölzanpflanzung

Auf den mit a gekennzeichneten Pflanzflächen sind Laubgehölze in Form eines frei wachsenden Gehölzes (3 bis 15 - reihig, versetzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen.

Qualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 - 100 cm, o. B., Heister, 100 - 150 cm, o. B.. Pflanzverband: der Reihenabstand beträgt 0,75m, der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Maßnahme b Strauchanpflanzung

Auf den mit b gekennzeichneten Pflanzflächen sind Laubgehölze in Form eines frei wachsenden Gehölzes (3 - reihig, versetzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen.

Qualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 - 100 cm, o. B., Heister, 100 - 150 cm, o. B.. Pflanzverband: der Reihenabstand beträgt 0,75m, der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.



Spitzahorn

Straßenbegrünung:

In den Erschließungsstraßen 'Glückauf-Ring' und 'Flöz Gretchen' sind Baumpflanzungen in Form von Spitzahorn festgesetzt.

Die Baumscheiben werden mit Storchschnabel, immergrüner Heckenkirsche sowie niedriger Kranzspiere begrünt.

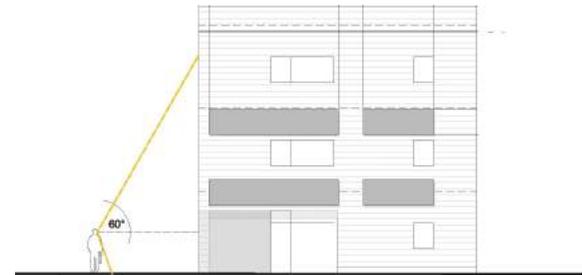
Freiwillig / Empfehlung:

- Grundstücksbegrenzungen

Als Grundstücksbegrenzungen zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken wird das Anpflanzen von Hecken empfohlen.

Da die einzelnen Grundstücke häufig nicht direkt aus dem Straßenraum eingesehen werden können, besteht in diesem Bereich keine Pflicht zur Pflanzung von Hecken. Allerdings sollte bedacht werden, dass Grünelemente die Atmosphäre und das Arbeitsklima eines jeden Gewerbebestandes positiv beeinflussen.

Die Anpflanzung von Trenngrün zwischen den Gewerbegrundstücken gilt für alle Bebauungsbereiche des Gewerbegebiets als Empfehlung.



Auch die Ausführung hinsichtlich der Ausführung von Werbeanlagen sind für die Bebauungsbereiche A, B und C gleichermaßen gültig.

Gemäß § 13 der Landesbauordnung NRW (BauON-RW) sind Werbeanlagen „... alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.“

Außerdem wird darauf verwiesen, dass „Werbeanlagen [...] weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden [dürfen]. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.“

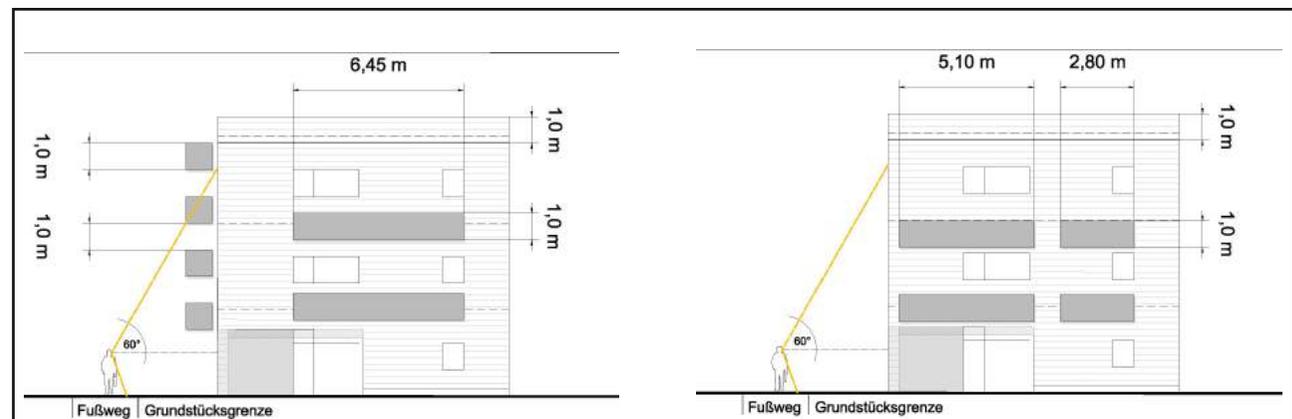
Um diese Hinweise genauer zu definieren und dabei auch auf den Charakter des Gewerbegebietes einzugehen, werden in diesem Gestaltungshandbuch weitere gestalterische Empfehlungen dargestellt.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 20 % der jeweiligen Wandfläche einnehmen. Der Abstand der Einzelflächen zueinander und zu der Fassadenoberkante des Gebäudes muss min. 1 m betragen. Die Höhe von Schriftzügen darf das Maß von 1 m nicht überschreiten.

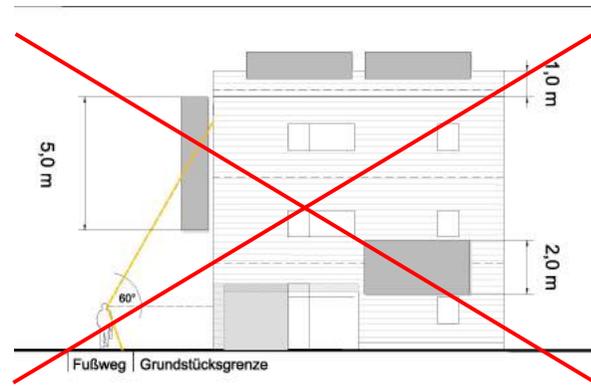
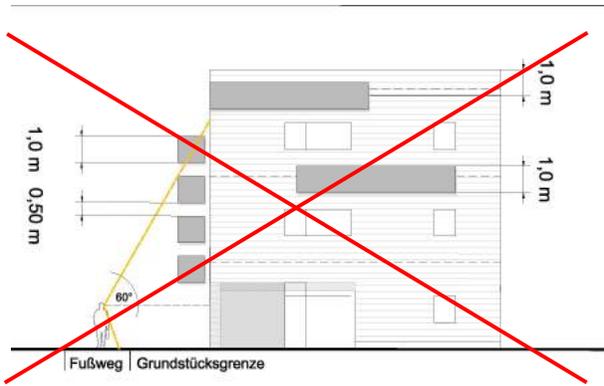
Festsetzung des Bebauungsplans:

Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten.



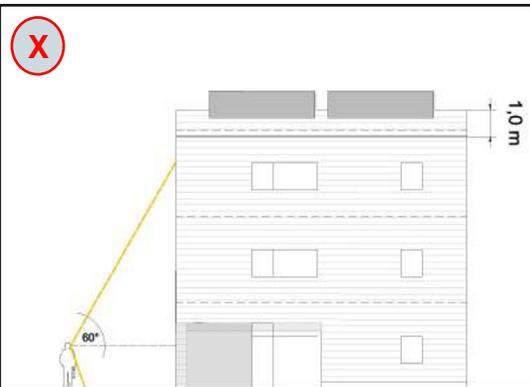
- die Werbeanlagen nehmen insgesamt 20 % der Wandfläche ein;
- der Abstand zwischen den einzelnen Werbeanlagen beträgt 1,0 m
- die Werbeanlagen weisen eine Höhe von 1,0 m
- die Anordnung der Werbeanlagen orientiert sich an der Gebäudestruktur (z.B. Fensteröffnungen)

NEGATIV-Beispiele

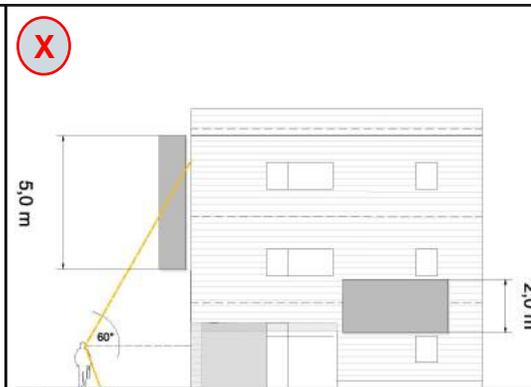


Orientierungshilfen für Werbeanlagen:

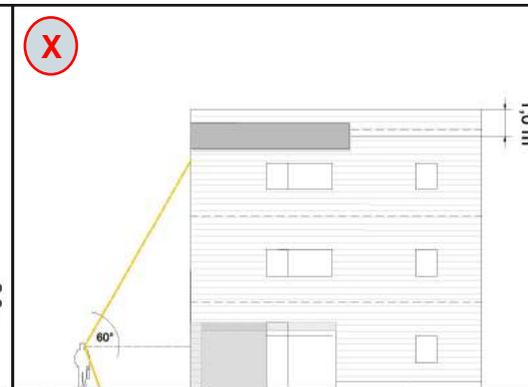
- *symmetrische Anordnung (Orientierung an der Fassadengliederung)*
- *angemessene Dimensionierung*
- *aufeinander abgestimmte Farbgebung*
- *„weniger ist mehr“*



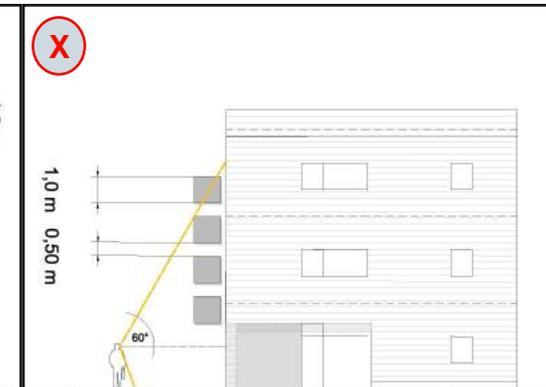
negativ:
Werbeanlagen überragen die
Gebäudeoberkante



negativ:
Werbeanlagen überragen die
festgesetzte maximale Höhe von 1,0 m



negativ:
Werbeanlage hält den festgesetzten
Abstand von 1,0 m zur
Gebäudeoberkante nicht ein



negativ:
Werbeanlagen weisen den
festgesetzten Abstand von 1,0 m
zueinander nicht auf

Neben waagerechten Werbeschildern sind Einzelbuchstaben besonders zu empfehlen. Aufgrund ihrer Struktur (keine flächigen Schilder) ordnen sich diese in Farbe und Größe der Architektur unter.

Werden Einzelbuchstaben zu einem Schriftzug zusammengesetzt, ist dieser Schriftzug als zusammenhängende Werbefläche zu sehen, so dass der im Bebauungsplan festgesetzte Mindestabstand von 1,0 m zwischen Einzelbuchstaben unterschritten werden kann.



Festsetzung des Bebauungsplans:

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Himmelsstrahlende Werbeanlagen (z.B. Laserstrahlen, Sky-Beamer) sind unzulässig.

Neben den bereits beschriebenen „klassischen“ Werbeanlagen treten zunehmend besondere Arten von Werbeanlagen wie z.B. laufende Schrift- und Leuchtbänder, wechselnde Bilder, Blinklichter, Videoinstallationen, Werbeanlagen mit beweglichen Teilen oder projizierte Werbungen auf Fassadenflächen auf.

Diese Art der Werbeanlagen wirken sich störend auf das Erscheinungsbild von Gewerbegebieten aus und sind daher unzulässig.

FREISTEHENDE WERBEANLAGEN

Festsetzung des Bebauungsplans:

Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage auf den Freiflächen des Grundstücks zulässig. Die Werbeanlage darf die Maße von 2,50 m Höhe und 2,50 m Breite nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 4,50 m über der Oberkante des Geländes liegen.

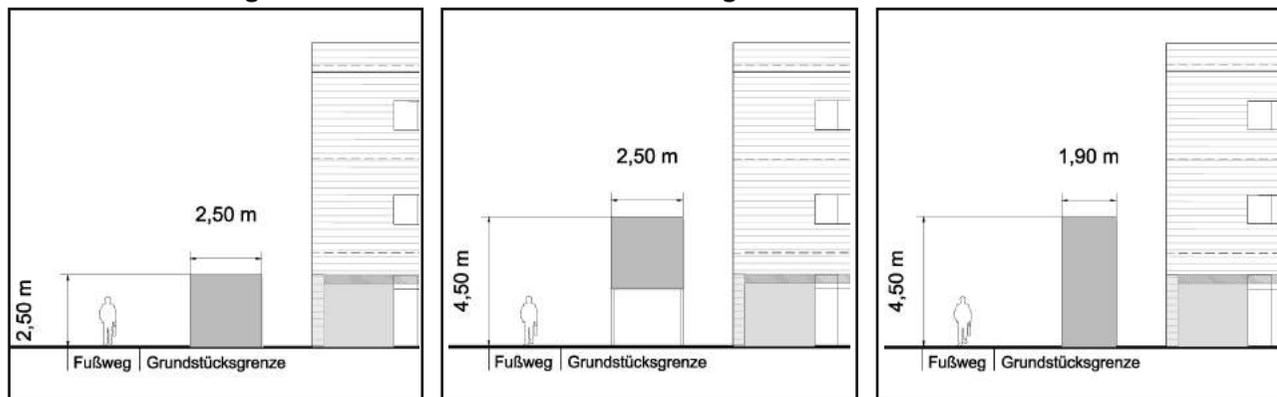
Festsetzung des Bebauungsplans:

Bei Verwendung freistehender vertikaler Werbeanlagen (Pylone) dürfen die Maße von 4,50 m Höhe über der Oberkante des Geländes und 1,9 m Breite nicht überschritten werden.

Bei der Größe von freistehende Werbeanlagen, die im Bebauungsplan definiert wird, ist darauf zu verweisen, dass es sich um die maximal zulässigen Ausmaße handelt.

Bei der Gestaltung freistehender Werbeanlage sollte das Ausreizen dieser Maße nicht angestrebt werden. Die Werbeanlagen sollten in Relation zu der Gebäudehöhe ausgebildet werden.

Die maximal zulässigen Ausmaße freistehender Werbeanlagen:



Es wird empfohlen, dass freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe nicht mehr über die Hälfte der Gebäudehöhe hinausragen sollten. Weist ein Gebäude z.B. zwei Geschosse auf, sollte eine freistehende Werbeanlage in ihrer Höhe auf das Erdgeschoss beschränkt werden.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu drei Werbefahnen mit einer max. Masthöhe von 6 m über der Oberkante des Geländes zulässig.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise nur oberhalb der Erdgeschosebene eines ansonsten ausschließlich gewerblich genutzten Gebäudes zulässig.

Festsetzung des Bebauungsplans:

Im Zuge der Baureifmachung wird im Bereich der Gewerbeflächen mit bautechnisch und chemisch kontrolliertem Einbau von Auffüllungen und Böden eine Übergabeebene erstellt. Die eingebauten Stoffe haben eine chemische Qualität, die besser oder gleich dem LAGA-Zuordnungswert Z 1.2 ist (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Heft 20, Stand November 2003)

Festsetzung des Bebauungsplans:

Bei Flächen, in denen betriebsbedingtes Wohnen zugelassen werden soll, ist diese Übergabeebene im Bereich von Hausgärten und Kinderspielbereichen durch den Erwerber mit mindestens 80 cm Boden abzudecken, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält.

Für Stoffe, die nicht in der BBodSchV genannt werden, sind die Z 0-Werte der LAGA (2003) einzuhalten.

In der Baunutzungsverordnung wird definiert, welche Nutzungen in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind „Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, ausnahmsweise zulässig.

Um zu gewährleisten, dass gewerbliche Nutzungen das Gewerbegebiet dominieren, wird die Festsetzung getroffen, dass Wohnen ausschließlich in den Obergeschossen unterzubringen ist.

Sobald Hausgärten oder Kinderspielbereiche vorgesehen sind, ist der Erwerber dazu verpflichtet, eine Bodenabdeckung von mindestens 0,80 m vorzunehmen.

Die Bodenwerte weisen zwar eine gute Qualität auf, die dem LAGA-Zuordnung Z 1.2 entsprechen, für sensible Nutzungen wie Kinderspielflächen ist jedoch zum Schutz eine Bodenabdeckung höherer Qualität notwendig.

Planerarge Schlängel & Eisen



Entwicklungsgesellschaft Schlängel & Eisen - EGSE

Herner Str. 21, 45699 Herthen



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

Ziel2.NRW

Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Gefördert mit Mitteln

der Städtebauförderung durch:
Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Gefördert mit Mitteln
der RWP-Förderung durch:



Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Industrie, Mittelstand und Handwerk
des Landes Nordrhein-Westfalen
aufgrund eines Beschlusses
des Landes Nordrhein-Westfalen



Dieses Vorhaben wurde im Rahmen des EFRE-kofinanzierten operationellen Programms für das Ziel "Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung" 2007 - 2013 für NRW ausgewählt und wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt" gefördert.

Bearbeitung innerhalb der
Planerarge Schlängel & Eisen:



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0