

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0512/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35013-2013
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	01.08.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Gestaltungssatzung - Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - hier: Satzungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:		<b>TOP: __</b>	
Datum	Gremium	Kompetenz	
31.08.2016	B-1	Anhörung/Empfehlung	
01.09.2016	PLA	Anhörung/Empfehlung	
14.09.2016	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, aufgrund § 86 Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 65 Abs. 1, Nr. 33 bis 36 der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – zu beschließen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, aufgrund § 86 Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 65 Abs. 1, Nr. 33 bis 36 der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – zu beschließen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Rat beschließt aufgrund § 86 Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 65 Abs. 1, Nr. 33 bis 36 der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen die als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung – Eilendorfer Straße / Am Tiergarten – zu beschließen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

## **Erläuterungen:**

Die Stadt Aachen ist bestrebt, die Gestaltungsqualität der Neubaugebiete zu erhöhen. Durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen, Gestaltungssatzungen und bei der Vergabe städtischer Grundstücke soll ein Rahmen vorgegeben werden, der die Grundzüge der Gestaltung individuell in den betreffenden Baugebieten regelt.

Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 964 –Eilendorfer Straße / Am Tiergarten - soll eine Gestaltungssatzung erlassen werden, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus Mindestgestaltungsanforderungen für das Neubaugebiet definiert. Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich ausschließlich auf die Flächen, die neu bebaut werden sollen. Die Bestandsbebauung wird von den Regelungen ausgenommen, da hier kein Regelungsbedarf besteht bzw. eine Anwendung auf Bestandsgebäude nicht umsetzbar ist.

Für den Bereich des geplanten Wohngebietes wurden in der Gestaltungssatzung weitere Regelungen formuliert, die dafür Sorge tragen sollen, dass ein angemessener Grad an Einheitlichkeit und Gestaltungsqualität bei der Formung der Gebäude sowie deren Außenanlagen entsteht. Durch die Gestaltungssatzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert und bieten den Grundstücksinteressenten von Anfang an einen Rahmen möglicher Entwicklungsmöglichkeiten und sichern eine Grundqualität auch auf den benachbarten Grundstücken. Die Satzung beschränkt sich auf Vorgaben zur Gebäudekubatur, Farbe der Dacheindeckung, der Gestaltung der Außenanlagen, insbesondere hinsichtlich der Einfriedungen zum öffentlichen Raum und den Umgang mit der Müllunterbringung.

Reihungen von Einzelhäusern als Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in einem besonderen Maße gestalterisch voneinander abhängig, weswegen in diesen Fällen eine Angleichung der Gebäudeform, der Materialität und der Farbwahl gefordert werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass zwischen den Eigentümern benachbarter Grundstücke eine Gestaltungsabstimmung erfolgen muss.

Auf weitergehende Regelungen soll zugunsten ausreichend großer Spielräume für eine individuelle Gestaltung verzichtet werden.

### **zu § 4 Doppelhäuser und Hausgruppen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich ausreichend, um die Kubatur der Gebäude hinsichtlich einer städtebaulichen Einheit zu bestimmen. Bilden mehrere Einzelbauten jedoch eine Einheit, ist eine weiterreichende Bestimmung der Gestaltung angebracht. Durch die weitergehenden Regelungen der Gestaltungssatzung sollen die individuellen Bauvorhaben zu einem gemeinsamen Erscheinungsbild verschmelzen und zu einer Gesamtqualität des gesamten Baugebietes beitragen.

### **zu § 5 Dacheindeckung**

Die Auswertung aktueller Luftbildaufnahmen ergab eine überwiegende Mehrheit der Dachflächen in anthrazitfarbenen oder verschiedenen Grautönungen. Lediglich einige wenige Gebäude weisen eine rote Dacheindeckungen auf. Das hauptsächlich vorhandene Farbspektrum bildet den Maßstab für die

Dächer der neu zu errichtenden Gebäude. Insbesondere hochglänzende Materialien oder Oberflächen sind wegen der Spiegel- und Blendwirkung ausgeschlossen. Der Bebauungsplan differenziert in den Baugebieten zwischen Bereichen mit der Verpflichtung von Flachdächern und Gebieten mit der Festsetzung von Satteldächern. Flachdächer sind besonders für eine Dachbegrünung geeignet. Aufgrund der klimatischen und ökologischen Vorteile werden Dachbegrünungen begrüßt und sind grundsätzlich als Ausnahme von den Farbfestlegungen zulässig. Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer sind von der farblichen Vorgabe ausgeschlossen, da die Dachfarbe -bei derart geringen Dachneigungen- für den Betrachter aufgrund des kaum geneigten Geländes nicht mehr wahrnehmbar ist.

#### **zu § 6 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel**

Die Begrenzung der Dachaufbauten dient einer grundsätzlichen Qualitätssicherung der Gebäude. Die Dachaufbauten und -einschnitte sollen ein maximales Maß nicht überschreiten, um eine Unterordnung der Bauteile in der Dachfläche sicherzustellen und eine stimmige Proportionierung zu erreichen.

#### **zu § 7 Geländemodellierungen**

Das Plangebiet ist topographisch kaum bewegt, so dass Grundstücksanschüttungen in einem größeren Maßstab nicht zu erwarten sind. Durch die Definition der Stützmauerhöhen wird gesichert, dass sich für die hangseitigen Unterlieger eine optisch verträgliche Lösung darstellt. Gleiches gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hier wird ein möglichst einheitliches, gleichmäßiges Höhenniveau, nach Möglichkeit dem Verlauf der natürlichen Topographie folgend, angestrebt.

#### **zu § 8 Nebenanlagen, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplätze**

Nebenanlagen aller Art haben einen erheblichen Anteil an der Raumwirkung einer Wohnsiedlung. Durch eine Anpassung der Gestaltung an das Wohngebäude wird eine Einheitlichkeit erreicht, die zu Beruhigung der Gesamtgestaltung führt.

#### **zu § 9 Haus- und Vorgärten**

Aus gestalterischen Gründen sollen die Vorgärten als solche angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Sicherung der Vorgärten als gärtnerisch gestaltete Flächen ist mit einem weitgehenden Versiegelungsverbot verbunden. Damit soll verhindert werden, dass sich in der Siedlung sukzessive eine Versiegelung und eine Nutzung für Stellplätze einstellt.

Die Einfriedungen der Grundstücke entfalten eine räumlich gestalterische Wirkung und sollen einheitlich geregelt werden. Die Palette der im Handel angebotenen Zaunelemente ist immens gewachsen. Die Vielfalt an Materialien und Farben behindert ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild und soll aus diesen Gründen begrenzt werden.

#### **Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Luftbild
3.      Gestaltungssatzung und Anlagen (1-3)