

Bürgerwerkstatt
12.10.2017

Zwischenstand Gestaltsteuerung

Wie, was und wo bauen in Roetgen?

Lehrstuhl und Institut für Städtebau und
Landesplanung der RWTH Aachen

Prof. Dipl.-Ing. Rolf Westerheide
Dipl.-Ing. Bauass. Stefan Krapp
Stephan Gudewer, M.Sc.



Ablauf

19:00	Begrüßung	Bürgermeister Jorma Klauss
19:15	Einführung in die Veranstaltung	Prof. Rolf Westerheide, iSL Moderation
19:20	Impulsreferat – Gestaltqualitäten in Roetgen	Stefan Krapp, iSL Projektleiter
19:40	4 Minutenstatements auf dem heißen Stuhl	Dr. Carola Braun Norbert Langohr, Architekt – Städteregion Aachen Peter Kutsch, Architekt – NBP Architekten
	Rückfragen	
	2 Minutenstatements aus der Bürgerschaft	
20:30	offene Diskussion mit vielen Bürgerbeiträgen (kurze Statements und Fragen zum Thema “wo, was und wie Bauen in Roetgen?”)	
21:00	Zusammenfassung und Ausblick	



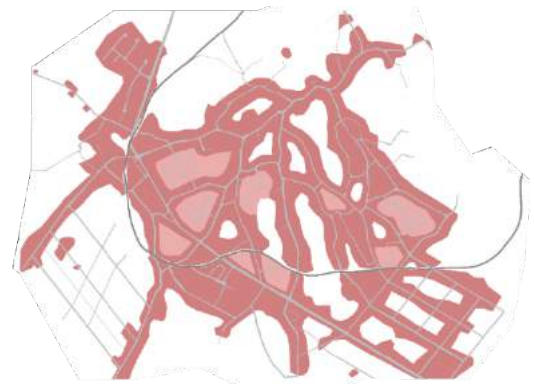
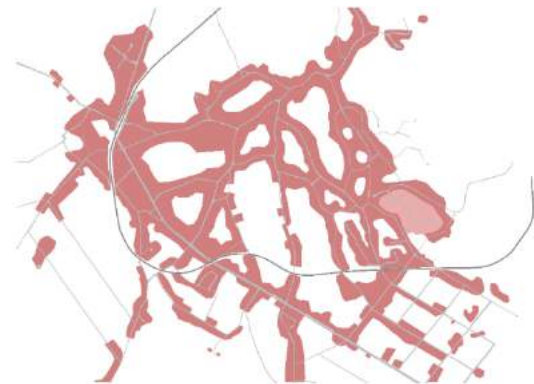
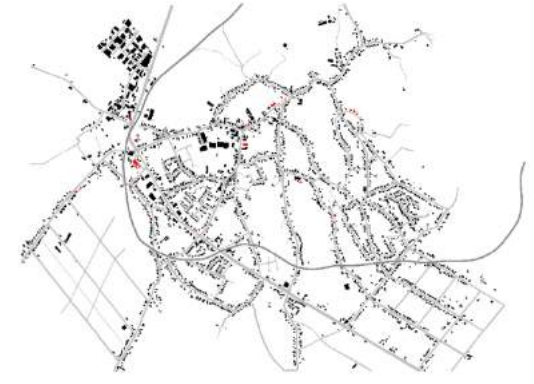
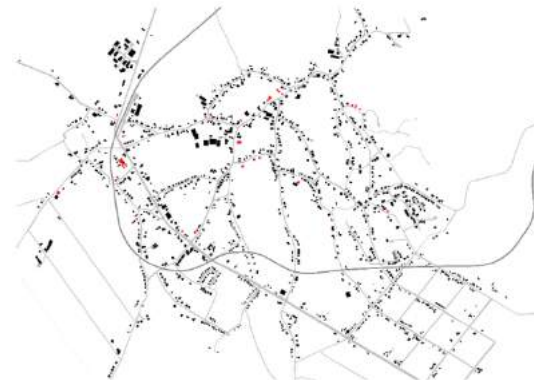
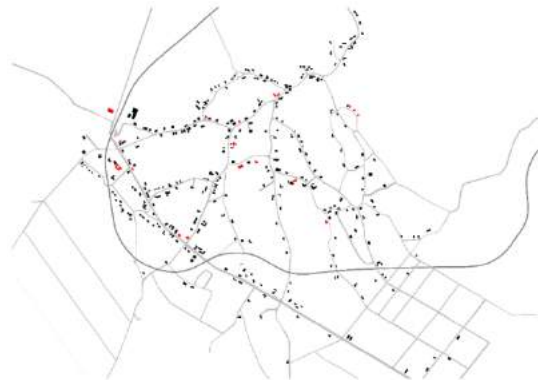
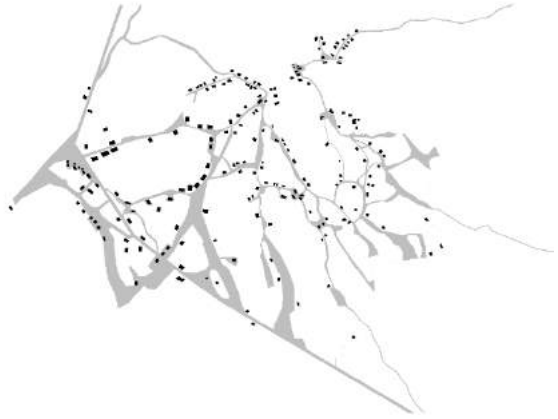
1933 Blick auf die Ortslage von Roetgen von Südwesten - 1933 /
Luftbilder des Rheinlands von der Junkers-Luftbild-Zentrale, Leipzig
/ <http://www.aachener-geschichtsverein.de/Online-Beitraege/luftbilder-von-1933>,
Letzter Zugriff 22.08.2016, Seite 8



2015

Entwicklung der Siedlungsstruktur - Ortsteil Roetgen

städtebau



1801

1936

1995

2015



Bestandsaufnahme Stand 2016

Strukturelemente



- Fast jede Parzelle hat Kontakt zur Landschaft
- Viele Gebäude haben einen prägenden Kontakt zum Straßenraum
- Die Struktur ist trotz allmählicher Nachverdichtung relativ locker
- Es existieren diverse Lücken, die Blicke in die Landschaft zulassen
- Die raumwirksamen Bäume und Hecken stehen fast ausschließlich auf privaten Flächen
- Durch die Krümmung und unterschiedliche Weite des Raums entstehen Abschnitte und wechselnde Blickbezüge
- Die Gebäude haben eine sehr unterschiedliche Präsenz im Raum



***Lockerheit der Struktur und
Kontakt zur Landschaft***

Wege und Blicke
in die Landschaft

Es gibt immer wieder
Blicke in die Tiefe die
eine Ahnung des
Zusammenhangs
bieten.

Entweder durch
erweiterte und von
Bebauung
freigehaltene
Abstände zwischen
Gebäuden (Bauwisch)

...



*Lockerheit der Struktur und
Kontakt zur Landschaft*

... oder

größere Lücken und
'Landschaftsfenster'.



- Die Stellung der Gebäude erzeugt prägnante Räume.
- Besondere Bauten und Bäume wirken als Merkzeichen und Gliedern Straßen und Plätze
- Privates Grün bespielt den öffentlichen Raum und begrenzt oder öffnet den Blick.



*Position der Gebäude und
Grünelemente im Raumgefüge*

- Gebäuden haben eine sehr **individuelle Stellung** zum Straßenraum.
- Sie orientieren sich an der Sonne und am Wind, an der Topographie, am Nachbarn an Straßen und Wegen
- und bilden mit dem Grün **einzigartige Ensembles**.



*Maßstab, Proportion und Form
der Bauwerke*

**Die Vergangenheit als ein
Fundament für die Zukunft !**

1 bis 2 Geschosse mit nicht
ausgebautem Dach

Einfache, klare Form
ohne
Dachaufbauten, Erker,
Balkone, Dachterrassen, etc.

Ensemble
aus Gebäude, Nebenanlagen
und Grün



*Maßstab, Proportion und Form
der Bauwerke*

**Übersetzt in neue
Architektur in prägendem
Kontext !**

- **1 bis 2 Geschosse**
mit nicht ausgebautem
Dach
- **Einfache, klare Form**
ohne
Dachaufbauten, Erker,
Balkone, Dachterrassen,
etc.
- **Ensemble**
aus Gebäude,
Nebenanlagen und Grün



Wechselspiel privater und öffentlicher Flächen

- **Straßenquerschnitte** mit reduzierter Fahrbahn, Schotterrasenbankett und teilweise offenen Abflussrinnen schaffen eine ländlich, dörflichen Charakter.
- **Ortstypische Materialien** im Bereich der Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie
- **heimische Hecken** und Bäume tragen zu dieser speziellen Atmosphäre bei.

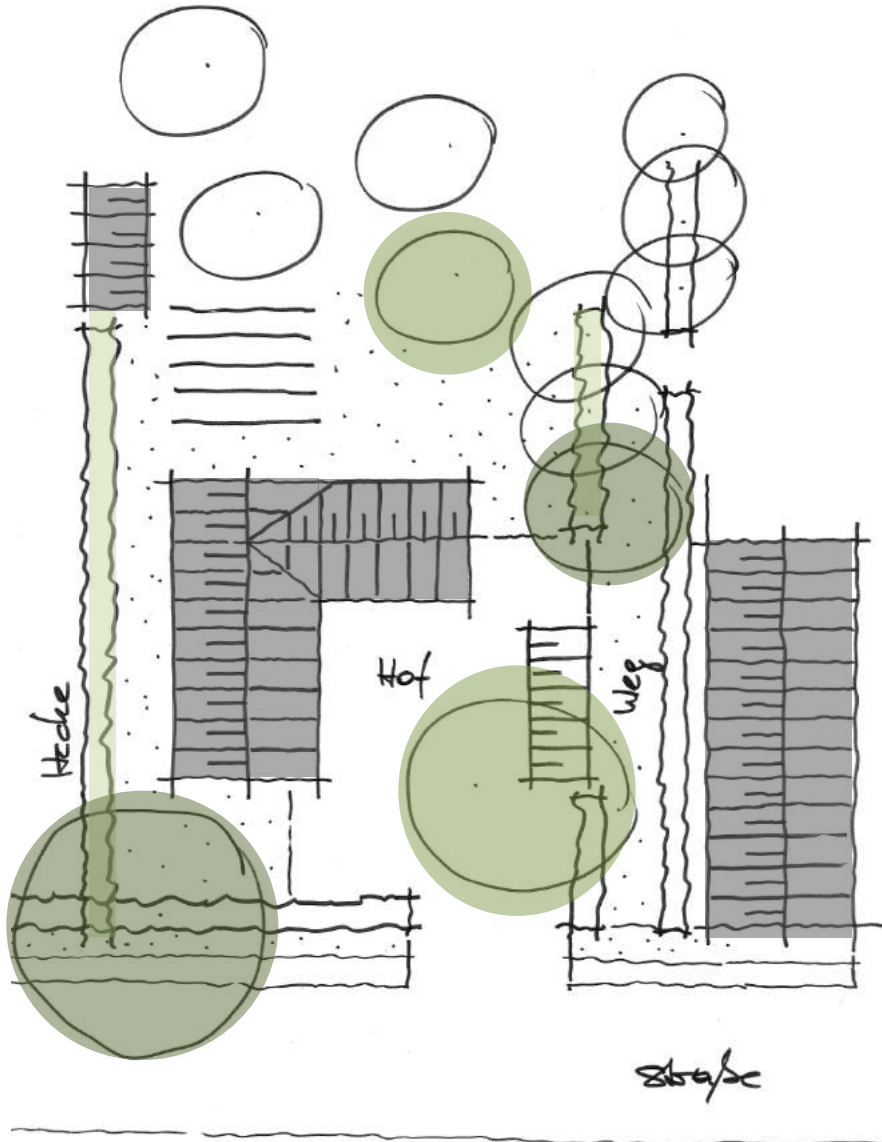




*Orts- und Regionaltypische
Materialien, Farben und Formate*

Ursprünglichen war fast jedes Gehöft, jeder Gebäudekomplex ein Ensemble bestehend aus:

- **einem oder mehreren maximal 1-2 geschossigen Gebäuden,**
- **auf weitläufigen Grundstücken mit Kontakt zur Landschaft**
- **Wirtschaftsflächen mit Nebengebäuden**
(Geräte- oder Holzschuppen, Kleintierställen, ...),
- **Mauern, Zäunen und Hecken** als Windschutz oder zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
(z.B. hausnahe Weiden, Bauern- oder Nutzgärten, ...),
- **Bäumen** als Schattenspender oder Nutzpflanze (Obst, Nüsse, Brennholz, ...)



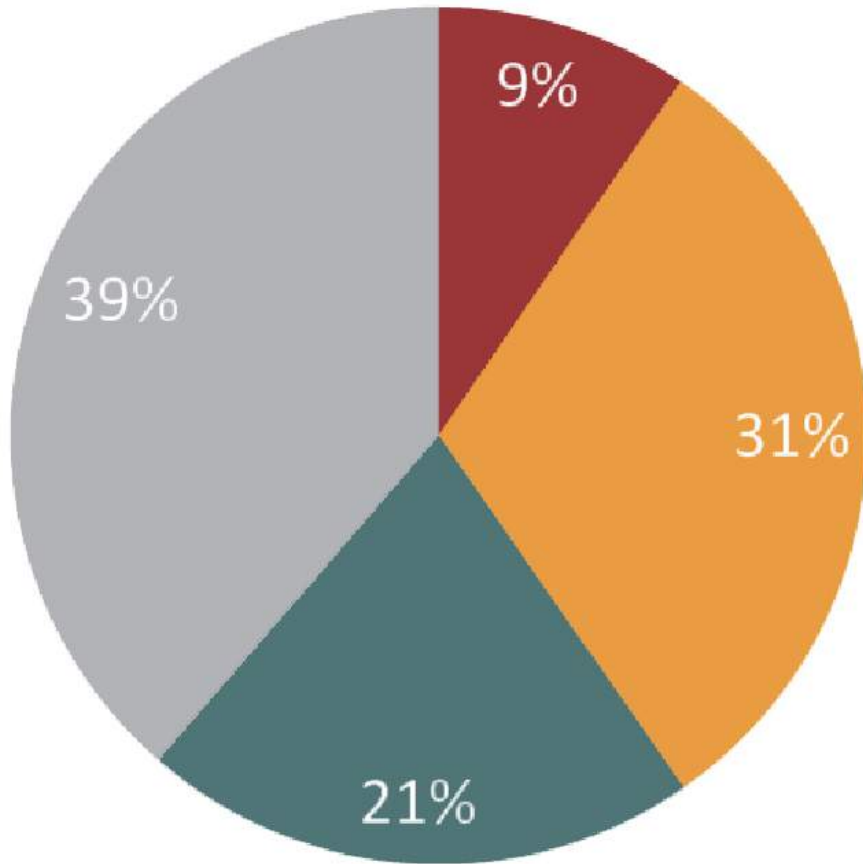
In den vergangenen Jahrzehnten haben sich viele beim Umbau oder Neubau ihrer Häuser bewusst oder unbewusst an diesen Prinzipien orientiert und sich weitgehend Strukturkonform verhalten.



Es wurden auf **großen** Grundstücken **1-2 geschossige** meist freistehende **Einfamilienhäuser** mit Nebengebäuden wie Garagen oder Geräteschuppen gebaut und **Hecken und Bäume** erhalten oder neu gepflanzt.

Quantitative Bewertung des Bestandes anhand der beschriebene Kriterien

Ortsteil Roetgen



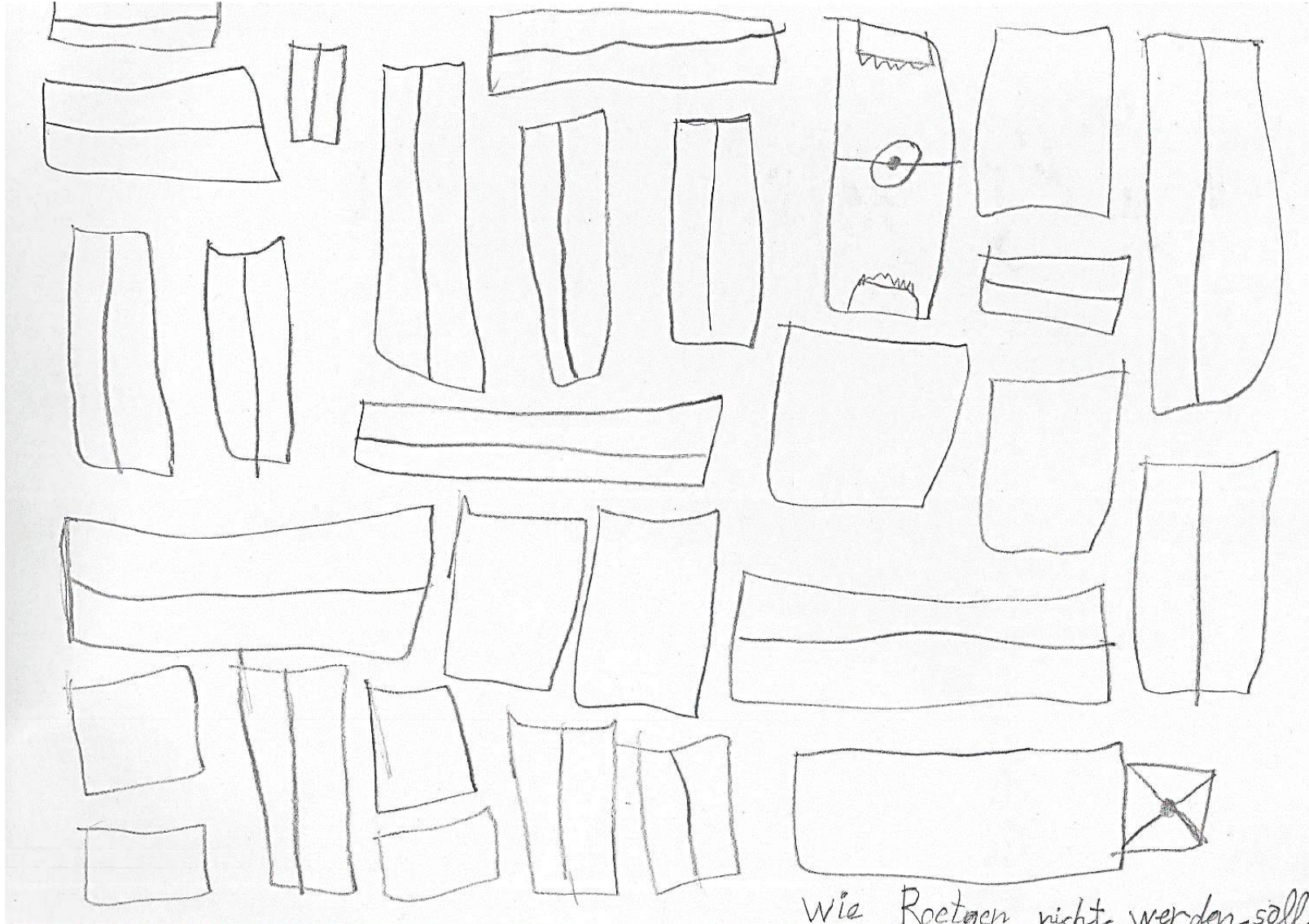
- Ortstypische Bausubstanz
- Bausubstanz fügt sich gut in die Ortstypik ein
- Ortstypische Siedlungsstruktur teilweise überformt
- Fremdkörper in der ortstypischen Siedlungsstruktur

Allerdings folgt die **Gestalt der Neubauten meistens nicht orts- oder regionaltypischen Vorbildern** sondern den Architekturmoden der verschiedenen Jahrzehnte oder den individuellen Vorstellungen der Erbauer und Architekten.

Die **allmähliche Nachverdichtung** der Siedlungsstruktur und die **individuelle Gestaltung** der Gebäude haben eine **sehr gemischte architektonische Gestalt** des Ortes hervorgebracht.

Diese lässt sich nicht umkehren und nur in sehr langen Zeiträumen beeinflussen.

Das entbindet aber nicht von der **gesellschaftlichen Verantwortung** um die Baukultur zu ringen und für regionaltypisches Bauen zu werben!



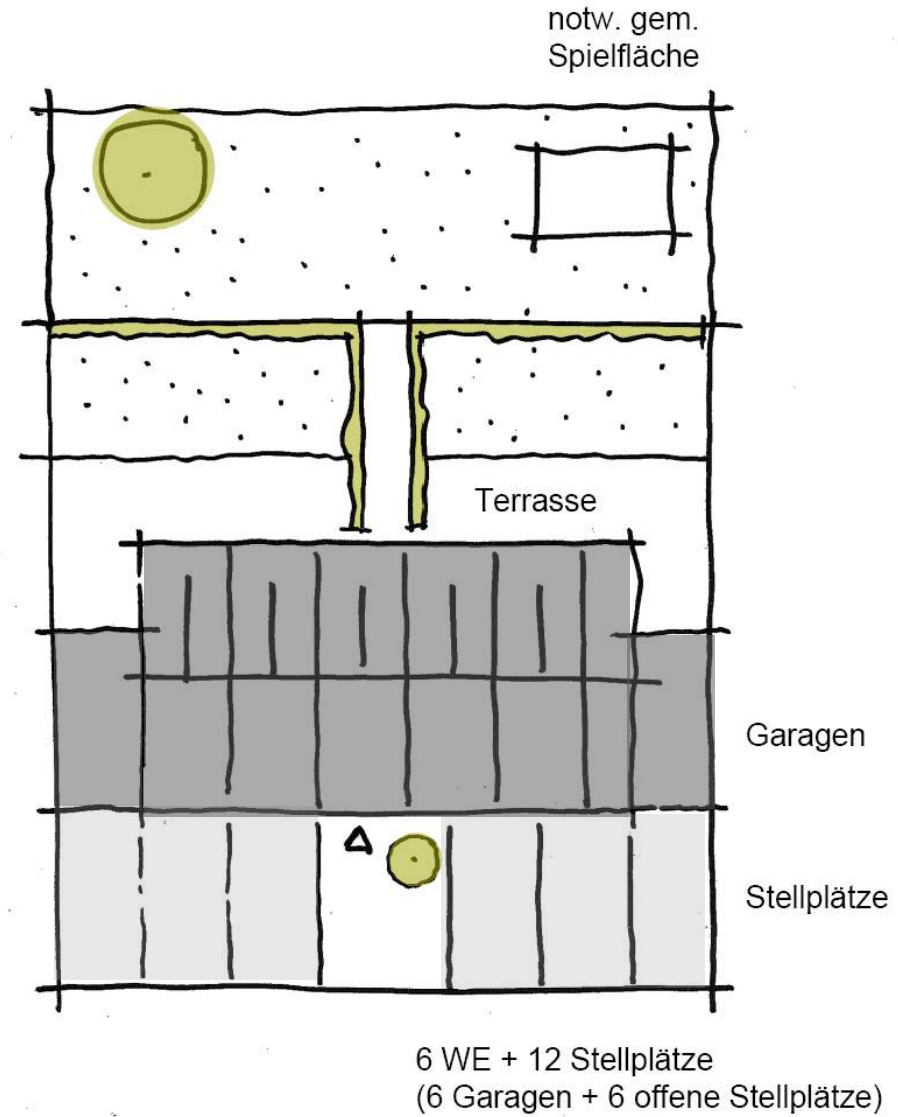
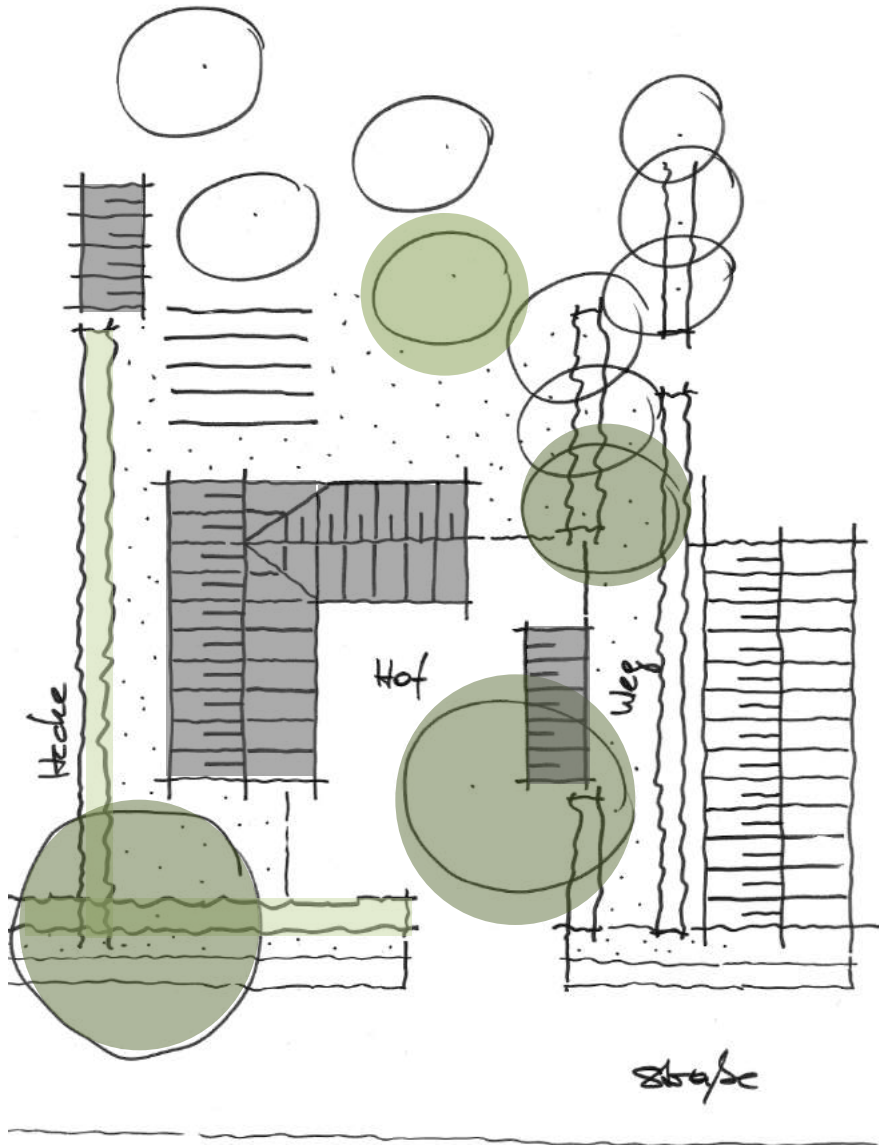
Gefühle, befürchtete Entwicklung?!

- hohe Dichte
- wenig Freiraum
- kein Grün
- keine Landschaft

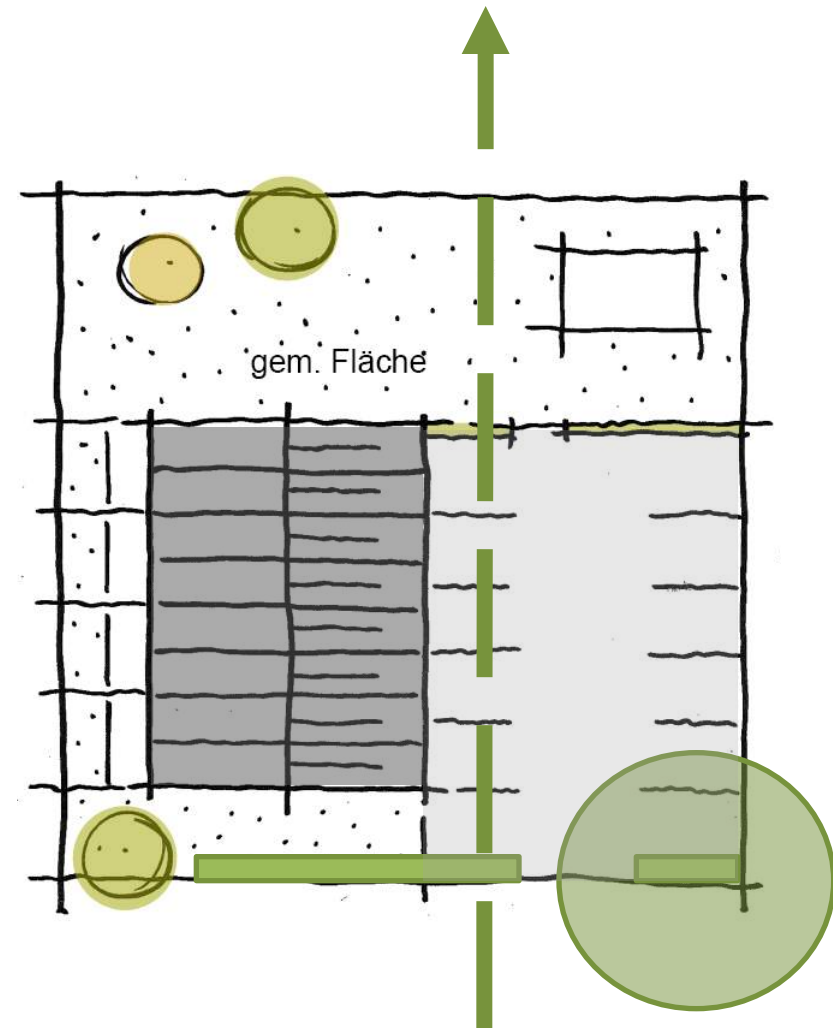
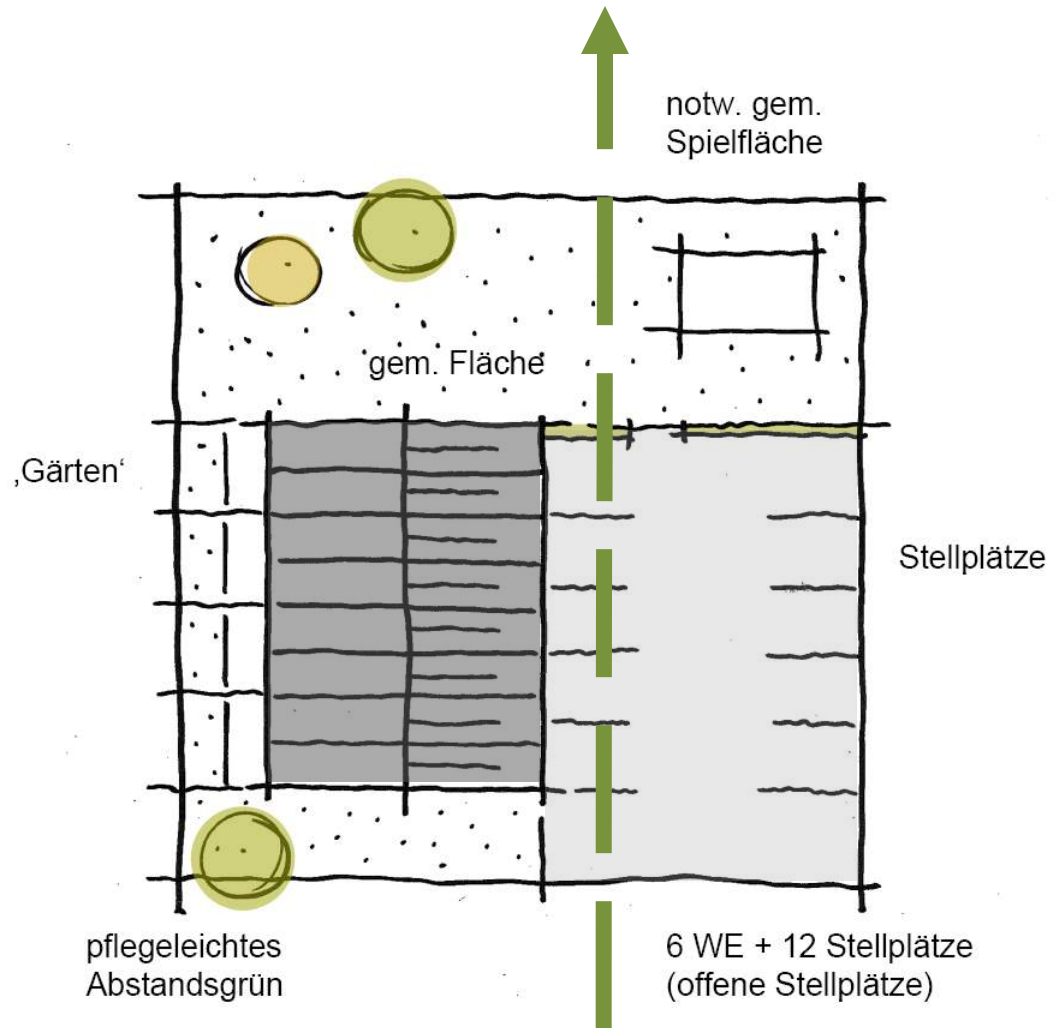


allmähliche Überprägung der tradierten Siedlungsstruktur

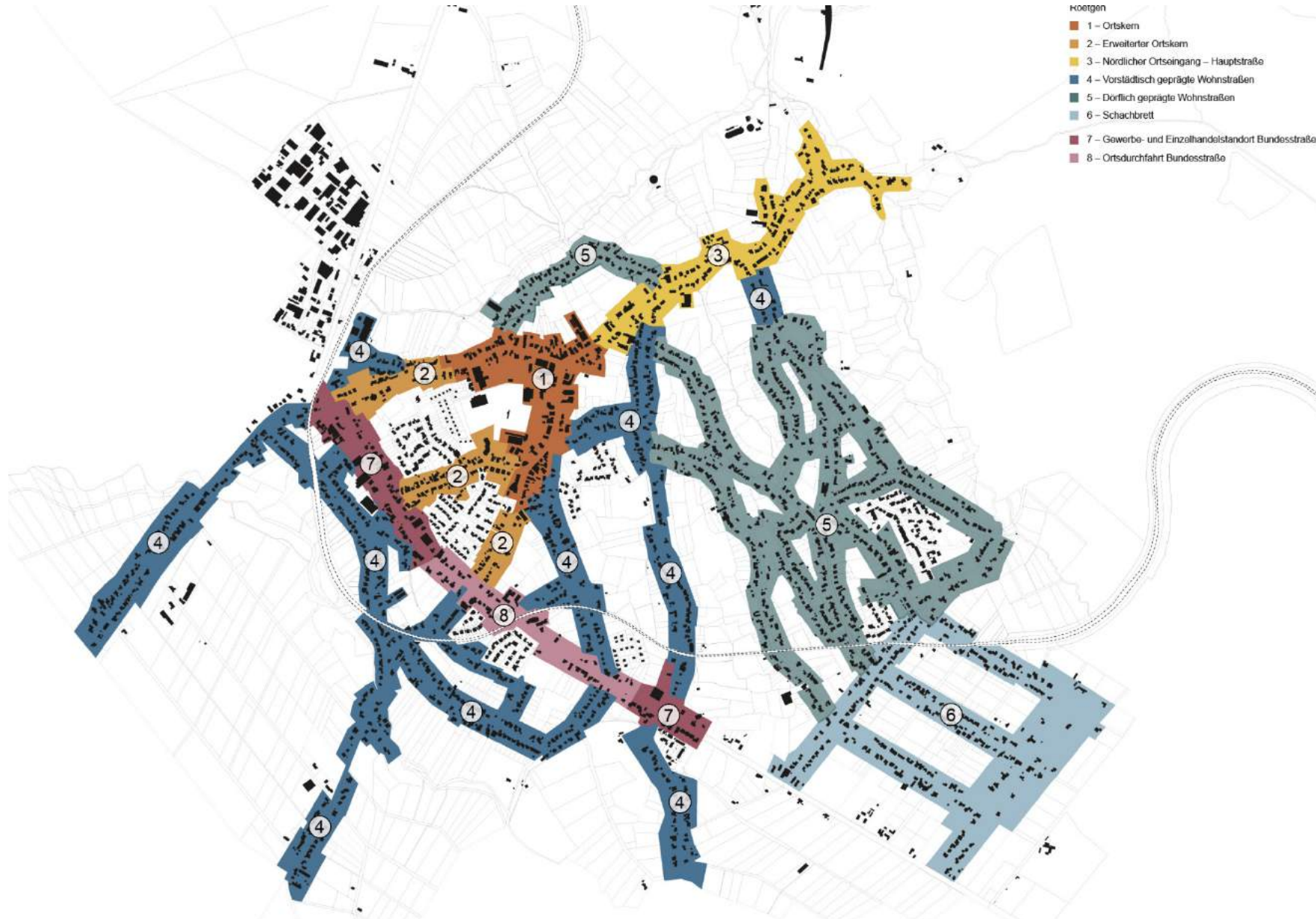
- Einkehr vorstädtischer Siedlungs- und Gestaltungsmuster
- lokal nicht angepasste Bauvorhaben
- hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen und neuen Wohnmodellen
- Investitionsmodelle mit maximaler Ausnutzung von Grundstücksfläche und möglichem Bauvolumen
- steigender Stellplatzbedarf führt zu erheblicher Flächenversiegelung
- schleichende Entgrünung durch Tendenz zu pflegeleichteren Freiflächen



6 WE + 12 Stellplätze
(6 Garagen + 6 offene Stellplätze)









01_Ortskern

kleinstädtischer Charakter

- Prägung durch Sonderbauten zentraler Einrichtungen und Einzelhandel
- Besondere funktionale und repräsentative Anforderungen im öffentlichen Raum
- Dominanz baulicher Raumkanten



02_Erweiterter Ortskern

vorstädtischer Charakter

- Mittlere Dichte
- Dominanz baulicher Raumkanten
- Relativ hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern
- Dominanz der Verkehrsflächen mit Durchgangsfunktion
- Wenige oder keine regionalen Bezüge



03_Nördlicher Ortseingang – Hauptstraße dörflicher Charakter

- Offener Struktur
- verhältnismäßig große Präsenz historischer Bauten
- Wechselspiel von baulich dominierten und grüngerprägten Sequenzen
- Dominante Verkehrsfläche mit Durchgangsfunktion



04_Wohnbereich vorstädtischer Charakter

- Offene Struktur
- Weitgehend freistehende Einfamilienhäuser auf verhältnismäßig großen Grundstücken
- Neben der Gebäudetypologie prägen die großzügigen Verkehrsflächen mit Bürgersteig die vorstädtische Atmosphäre



05_Wohnbereich dörflicher Charakter

- schmale gebogene der Topografie folgende Straßenräume
- einfach gehaltene Verkehrsflächen mit Schotterrasenbanketten
- Hoher Grünanteil
- Wechselspiel von Gebäuden und Grünelementen (Bäumen, Hecken, ...)



06_Wohnbereich 'Schachbrettsiedlung'

- schmale gerade Straßenräume
- einfach gehaltene Verkehrsflächen
- Gebäude liegen weitgehend versteckt hinter grünen Raumkanten



07_Bundesstraße einzelhandelsgeprägte Ortsdurchfahrt

- starke Dominanz der Verkehrsflächen
- große Präsenz großflächiger Einzelhandelsstrukturen mit den dazugehörigen Stellplatzflächen und Werbeanlagen



08_Bundesstraße Ortsdurchfahrt

- starke Dominanz der Verkehrsflächen
- keine großflächigen Einzelhandelsstrukturen und dadurch klarere räumliche Begrenzung
- prägende historische Bausubstanz und deutlich höherer Grünanteil auf privaten Freiflächen



Mulartshütte – Kernbereich

Die Kernbereiche von Mulartshütte und Rott sind aufgrund der historisch gewachsenen Struktur und Gebäudesubstanz besonders prägend und sensibel bezüglich Veränderungen.



Rott – Kernbereich

Die Gebäude definieren und prägen im Zusammenspiel mit großkronigen Bäumen Form und Atmosphäre des öffentlichen Raums.

Veränderungen, Ergänzungen und Erweiterungen unterliegen einer hohen lokalen und regionalen Verpflichtung.



Rott – Wohnbereiche

Im Gegensatz dazu haben die später entstanden Siedlungsteile eine eher vorstädtische Struktur, die größere Vielfalt und Individualität aufweist.

Ländliche Atmosphäre wird im wesentlichen durch die Gestaltung des öffentlichen Raums und der privaten Vorbereiche sowie den Kontakt zur Landschaft hergestellt.

Dem Ortsrand, dem Übergang von den bebauten Flächen zu der umgebenden Landschaft kommt eine besondere Bedeutung zu.

DYNAMIK

SENSIBILITÄT

	GERING	MITTEL	HOCH
GERING	6_Roetgen, Schachbrett 14_Mulartshütte, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen	12_Rott, vorstädtische geprägte Wohnstraßen	7_Roetgen, Gewerbe- und Einzelhandelsstandort Bundesstraße
MITTEL	4_Roetgen, Vorstädtisch geprägte Wohnstraßen 11_Rott, Ortsdurchfahrtstraßen	2_Roetgen, Erweiterter Ortskern 8_Roetgen, Ortsdurchfahrt Bundesstraße	1_Roetgen, Ortskern
HOCH	5_Roetgen, dörflich geprägte Wohnstraßen 10_Rott, Erweiterter Dorfkern 13_Mulartshütte, Ortskern	3_Roetgen, Nördlicher Ortseingang - Hauptstraße 09_Rott, Ortskern	

Die Bereiche

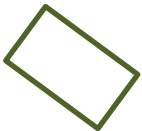

- 1 Ortskern,
- 2 Erweiterter Ortskern
- 3 Verlängerung der Hauptstraße
- 8 Einzelhandelsgeprägte Bundesstraße

stehen aufgrund der hohen Frequentierung besonders im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit und unterliegen dem größten Veränderungsdruck.



Sensible Orte und akuter Veränderungsdruck



-  Sensible Orte
-  Orte mit akutem Gestaltungsbedarf oder Veränderungsdruck

Auswertung der Fragebögen Roetgen

Meinungsbild zu den verschiedenen Orten - nach Begründungskategorien 1-3 (Gestalt)

BEREICH	POSITIV / NEGATIV	STIMMEN GESAMT	%
01 Mehrfamilienhäuser Rosentalstr.	+ 0 - 27	27	100% (Red)
02 Markt	+ 9 - 6	15	60% (Blue)
03 Gemeindehalle	+ 0 - 6	6	100% (Red)
04 Altenheim	+ 0 - 3	3	100% (Red)
05 Marienkapelle	+ 6 - 0	6	100% (Blue)
06 Spielplatz Hauptstraße	+ 1 - 4	5	20% (Blue)
07 Offermannstraße	+ 4 - 0	4	100% (Blue)
08 Pferdeweier	+ 4 - 0	4	100% (Blue)
09 Im Rummel	+ 0 - 5	5	100% (Red)
10 Hackjansbend	+ 3 - 2	5	60% (Blue)
11 Ortseinfahrt	+ 0 - 6	6	100% (Red)
12 Raiffeisenbank	+ 0 - 4	4	100% (Red)
13 Wald	+ 5 - 2	7	71% (Blue)



- Begründungskategorien
1. Gestalt privater Bereich
 2. Gestalt öffentlicher Bereich
 3. Gestalt Landschaft / Umgebung
 4. Verkehr
 5. Nahversorgung / Dienstleistung
 6. Bildung, Kultur oder Freizeit
 7. Sonstiges

Ziele

Neues Bauen und Entwicklung ermöglichen und fördern

aber **unter Berücksichtigung folgender gestalterischer Prämissen**

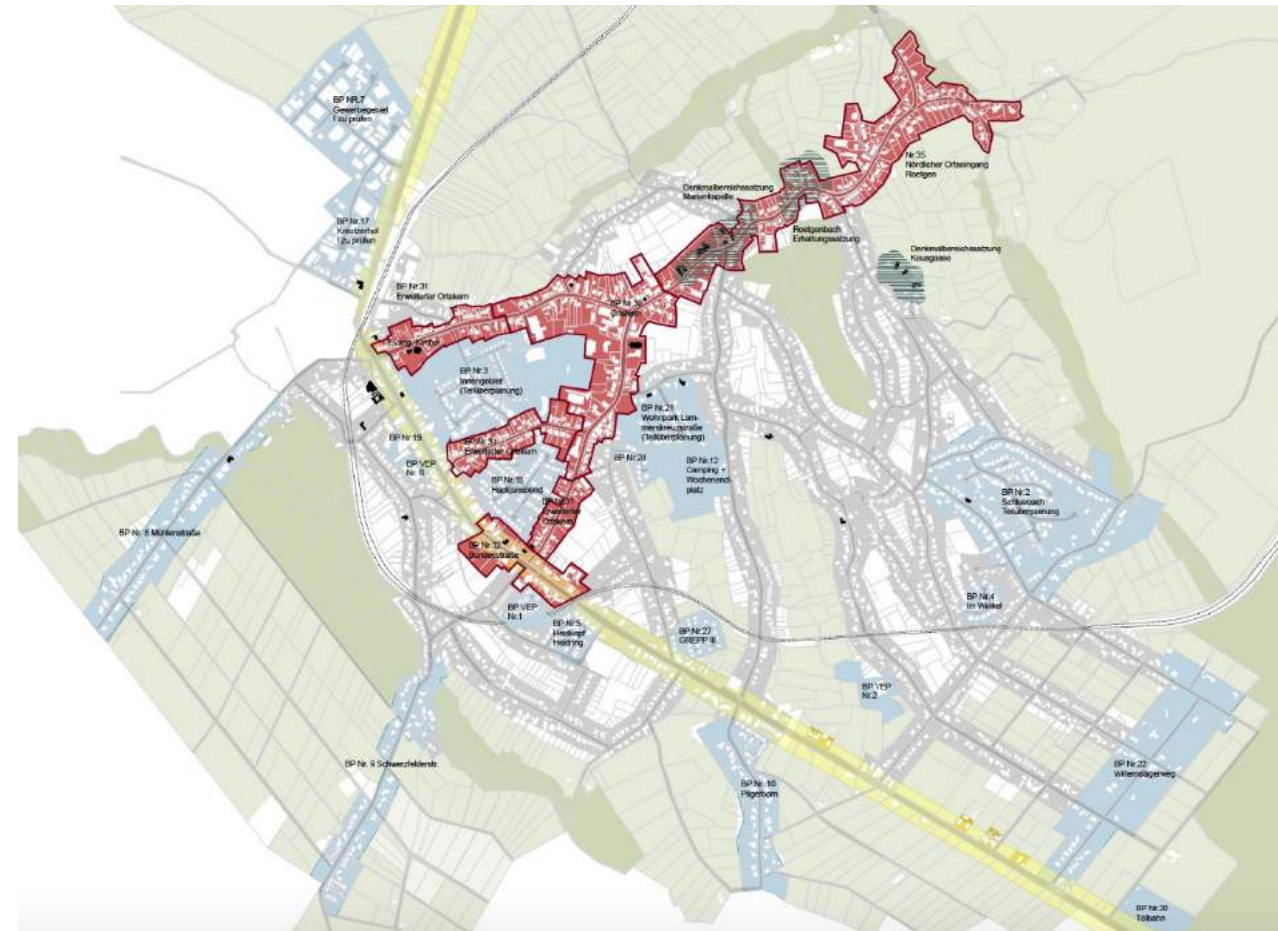
- Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen städtebaulichen Struktur und des vorhandenen durchgrünten Charakters
- Sicherung historisch geprägter Strukturen und besonders sensibler Orte
- Erhaltung und Förderung regionaltypischer Architektur- und Freiraumgestalt
- Erhaltung und Entwicklung der raumprägenden Gehölzstrukturen zur Bewahrung und Steigerung der ortsspezifischen ‚dörflich grünen‘ Atmosphären und ökologischen Wertigkeit

Formelle Instrumente

- Strukturbewahrende Bebauungspläne mit definierten Entwicklungspotentialen
- Erhaltungssatzung
- Denkmalbereichssatzung / Denkmalliste
- Gestaltungssatzung
- Gehölzschutzsatzung / Grümentwicklungssatzung
- Naturdenkmalschutz

Informelle Instrumente

- Gestaltungshandbuch / Gemeindliche Bauberatung
- Gestaltungsbeirat



Ziel: Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen städtebaulichen Struktur und des vorhandenen durchgrüntem Charakters

Strukturbewahrende Bebauungspläne mit definierten Entwicklungspotentialen

für Bereiche mit Entwicklungsdruck wie an der Hauptstraße, Jennepeterstraße, Rosentalstraße oder der oberen Bundesstraße sowie dem Kernbereich Rott

- **Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung**

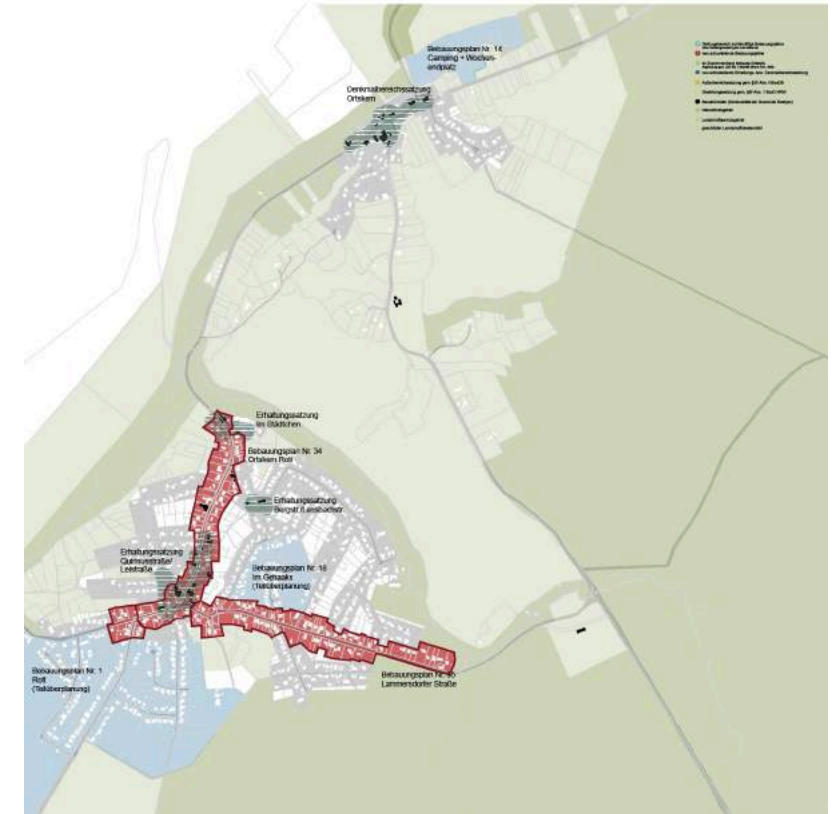
(Maßstab, Proportion, Form)

Reduzierung der GRZ, Einschränkung der Überschreitung der GRZ, Definition von maximalen Gebäudehöhen, Festsetzung von privaten Grünflächen ggfs. mit Gestaltungsvorgaben, Definition von Ortstypischen (Bereichstypischen) Grenzabständen, ...)

- **Steuerung der Position und Ausrichtung von Gebäuden und Grünelementen**

Festsetzung ‚maßgeschneiderter‘ sich in die örtliche Situation einfügender Baufenster und Firstrichtungen, ...

Festsetzung ausgewählter raumrelevanter Baumstandorte



Ziel: Sicherung historisch geprägter Strukturen und besonders sensibler Orte

Erhaltungssatzung

§ 172 (1) Nr. 1 BauGB

Genehmigungsvorbehalt zur Erhaltung der besonderen städtebaulichen Struktur

z.B. Roetgenbach, ...

Denkmalbereichssatzung

§ 5 (1) DSchG

Schutz historisch bedeutsamer Gebäudeensembles inklusive ihres Umfeldes

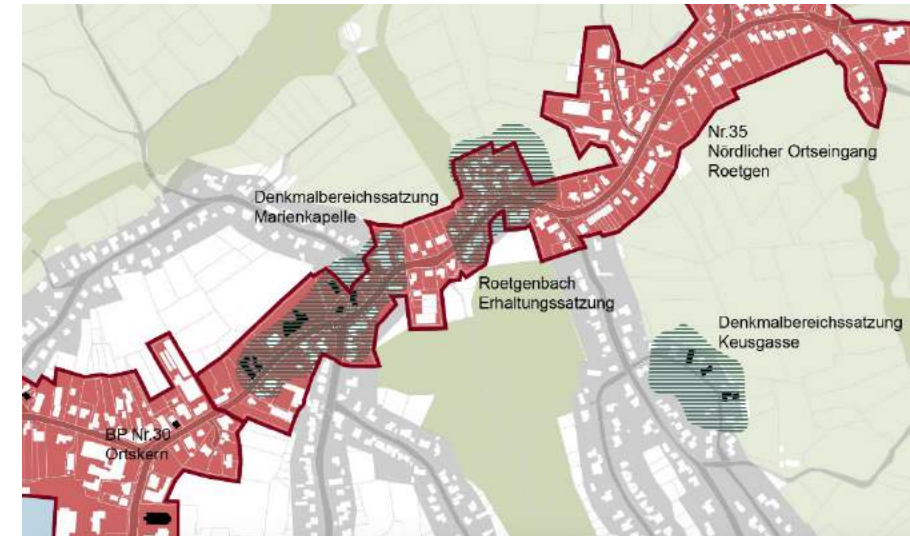
z.B. Gebäudeensemble Marienkappelle, Ortsrand an der Keusgasse oder Kernbereich Mulartshütte, ...

Erlaubnispflicht für Änderungen von straßenseitigen Fassaden, Dächern und Dachaufbauten, Grundstückseinfriedungen, Vorgärten, Straßenführung, der Platzbildung und den vorhandenen Frei- und Grünflächen, ...

Denkmalliste

§ 3 (1) DSchG

Schutz historisch bedeutsamer Bauobjekte



Ziel: Erhaltung und Förderung regionaltypischer Architektur- und Freiraumgestalt

Gestaltungssatzung und/oder Gestaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan

§ 86 (1) LBO NRW

(flächendeckend mit differenzierte Vorgaben für die unterschiedlichen Bereiche)

Gestalterische Vorgaben insbesondere für, in den **öffentlichen Raum wirkende Bauteile und Werbeanlagen** (flächendeckend die Materialien und Farben von Dächern, in Bereichen mit architektonischer Prägung möglicherweise auch **Farb- und Materialspektrum für die straßenseitige Fassadengestaltung** (z.B. Hauptstraße, Jennepeterstraße, Rosentalstraße und obere Bundesstraße)

Gestalterische Vorgaben insbesondere für die in den **öffentlichen Raum wirkenden privaten Freibereiche** (Vorbereiche, Landschaftsfenster, ...) bezogen auf **Grünelemente** (Bäume, Hecken, Sträucher, ...) und **Flächenmaterialien** (Schotter, Schotterrasen, großfugiges Pflaster, ...)



Ziel: Erhaltung und Entwicklung der raumprägenden Gehölzstrukturen zur Bewahrung und Steigerung der ortsspezifischen ‚dörflich grünen‘ Atmosphären und ökologischen Wertigkeit

Gehölzschutzsatzung / Grünentwicklungssatzung

§ 45 LG NRW

(flächendeckend)

- **Schutz** besonders raumprägender und für den ländlichen Charakter besonders wichtiger Gehölze (Baumreihen oder Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher, ...)
- **Verpflichtung zum Ersatz** von raumprägenden aber nicht erhaltenswerten oder abgängigen Gehölzen gemäß regionaltypischer Pflanzliste
- **Freie Verfügung** der Eigentümer über Gehölze ohne räumliche Relevanz

Naturdenkmalschutz (punktuell)

§ 28 (1) BNatSchG

Schutz ökologisch und/oder historisch besonders schützenswerter Einzelgehölze und Gehölzgruppen (Baumreihen oder Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher, ...)



Ziel: Erhaltung und Förderung regionaltypischer Architektur- und Freiraumgestalt

Gestaltungshandbuch (basierend auf den Erkenntnissen des Gestaltgutachtens)

Gestaltungsempfehlungen für Bauherren und andere am Bau beteiligte zu allen Gestaltprägenden Elementen (Maßstab, Proportion, Form, Formate, Materialien, Farben, Licht und Beleuchtung, Grünelemente, ...)

Kriterien und **Argumentationshilfe** für die kommunale **Bauberatung** und/oder ein externes Beratungsgremium (Gestaltungsbeirat)

Gestaltungsbeirat

Diskussion und Beratung prominenter, prägender oder umstrittener Vorhaben anhand abgestimmter Kriterien und Parameter zur baulichen Entwicklung (Gestaltungssatzung, Gestaltungshandbuch)

Möglichkeiten der baulichen Entwicklung

1. Geringfügige Erweiterung im Rahmen der Modernisierung des Bestandes
2. Nachverdichtung in den Lücken der bestehenden Struktur
3. Nachverdichtung durch Anbau, Aufstockung oder Austausch des Bestandes
4. Innenentwicklung durch Auffüllen von offenen grünen Binnenbereichen
5. Außenentwicklung durch Erweiterung am Rand

Gestaltsteuerung und
bauliche Entwicklung,
... aber wie, was und wo?

