

Die Unternehmensgruppe der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt

Stadtumbau Neu-Isenburg

Sitzung der Lokalen Partner am 24.06.2021



Agenda

1. Untersuchung und Konzeption zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches (Büro Junker und Kruse)
2. Verkehr im Alten Ort (Büro Mobilitätslösung)
3. A) Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße / Bahnhofstraße
B) Stadträumliches Gutachten Alter Ort
C) Gestaltungshandbuch Innenstadt Neu-Isenburg
(Freischlad + Holz / Herwarth + Holz)
4. Gestaltung Marktplatz, Alter Ort (ProjektStadt)
5. Haus der Vereine (Stadt Neu-Isenburg)
6. Anreizprogramm (ProjektStadt)

3. **A) Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße / Bahnhofstraße**
- B) Stadträumliches Gutachten Alter Ort**
- C) Gestaltungshandbuch Innenstadt Neu-Isenburg**

(Freischlad + Holz / Herwarth + Holz)

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



Präsentation der Ergebnisse

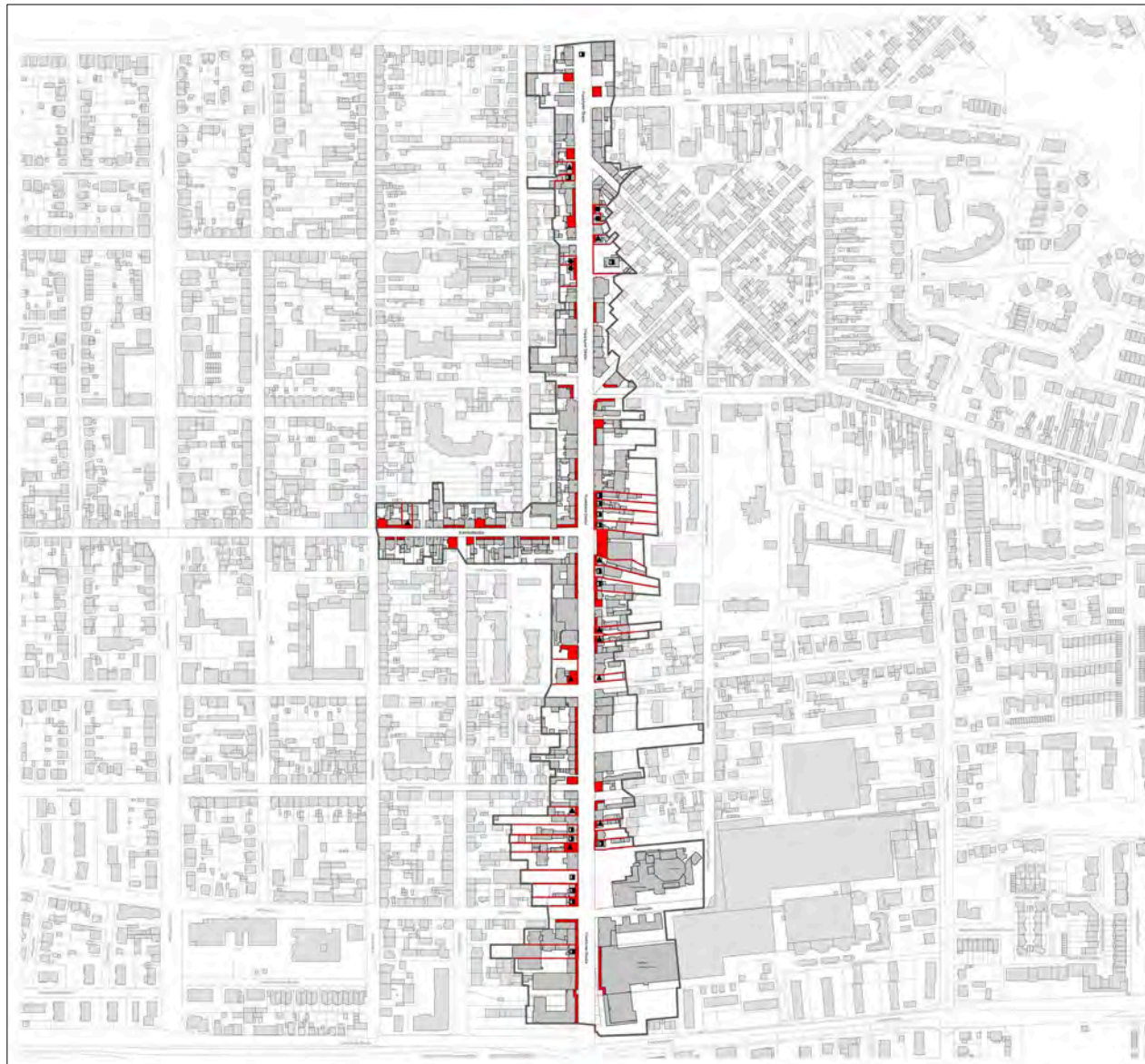
Präsentation

- Aufgabenstellung
- Analyse / Handlungsempfehlungen
 - Analysepläne
 - Auswertungsdiagramme
 - Fassadenprogramm
 - Stadträumliche Qualitäten

Schwerpunkte des Gutachtens

- Historische Entwicklung des Untersuchungsraums mit Darstellung ortsbildprägender Strukturen und Denkmale
- Erhebung und Kartierung der Eigentumsverhältnisse sowie der Parzellenstruktur
- Systematische Erfassung aller Liegenschaften im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung sowie durch Auswertung von Katasterplänen und Luftbildern
- Erfassung, Kartierung und Fotodokumentation relevanter Aspekte im öffentlichen Raum
- Einschätzung der stadträumlichen Qualitäten, insbesondere der Aufenthaltsqualität

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



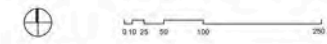
ANALYSE

STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN 1.0
HANDLUNGSBEDARF
SUBSTANZ / GESTALT

- Baulicher Unterhaltungszustand
- Erneuerungsbedarf Fassade
- Bebauungspotenzial
- Aufstockung
- Abriss / Neubau
- (Ergänzender) Neubau
- Untersuchungsgebiet

Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



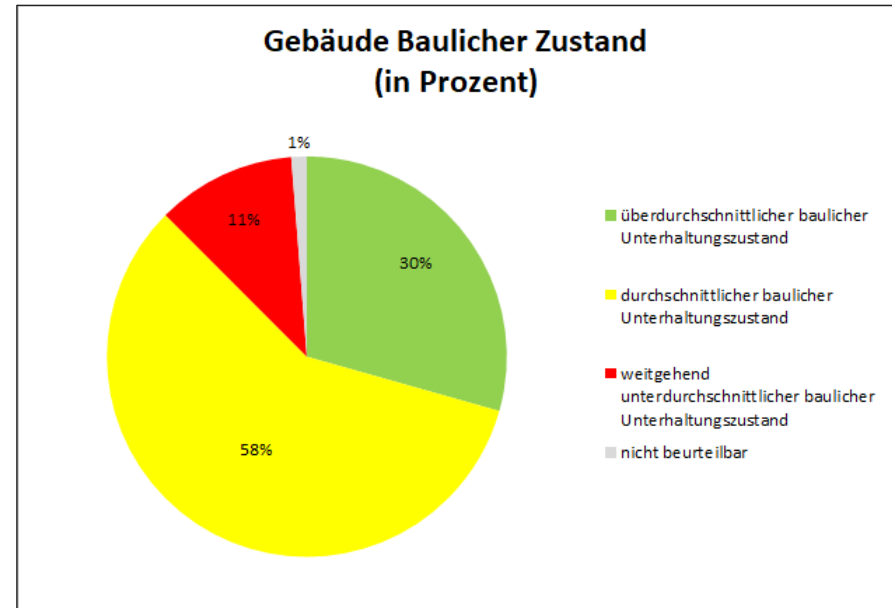
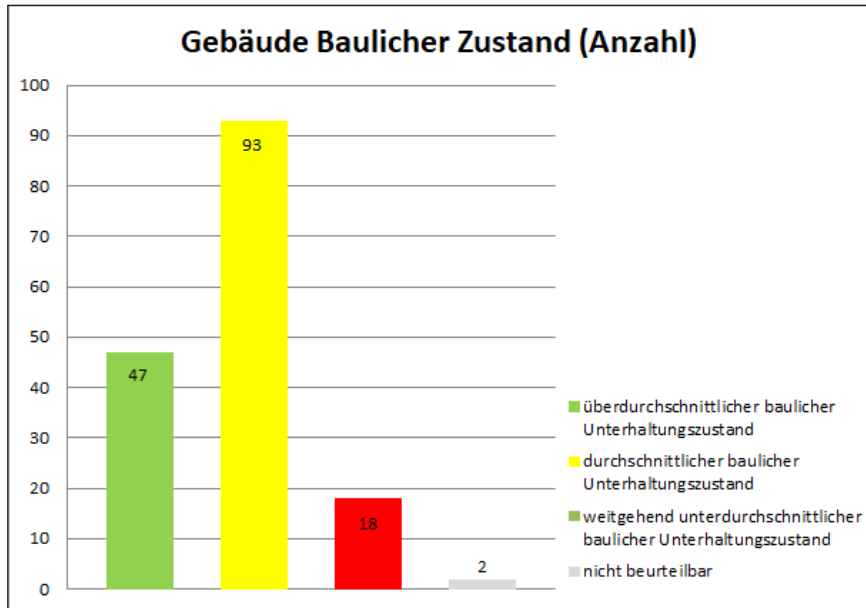
M 1 : 4.000 STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
HUGENOTTENLIEE 53
TEL. 06152 / 241 433 63063 NEU-ISENBURG
FAX 06152 / 241 341

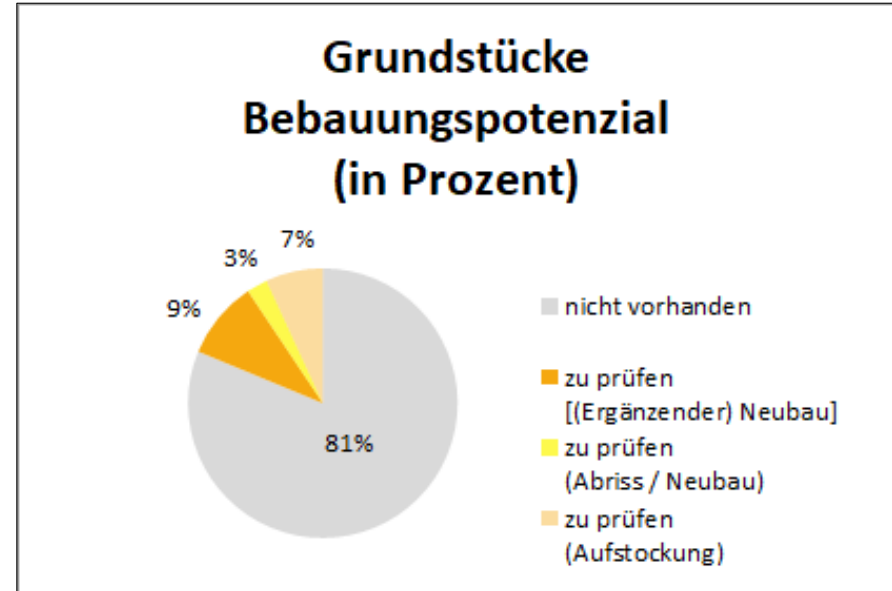
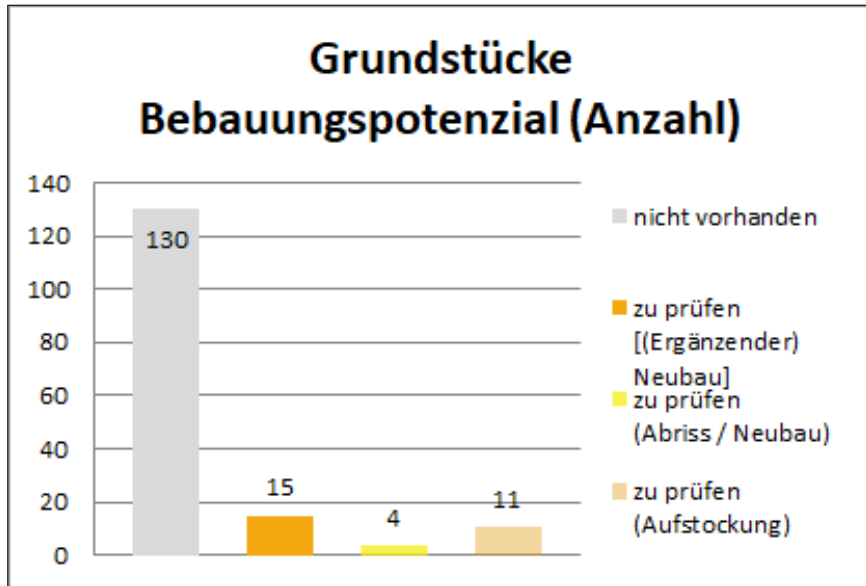
AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
SPREKSTRASSE 3A
TEL. 06151 / 32131 54296 DARMSTADT
FAX 06151 / 33132

HERWARTH + HOLZ
SCHNIBELPLATZ 5
TEL. 030 / 81 654 780 10117 BERLIN
FAX 030 / 81 654 782

Analyse

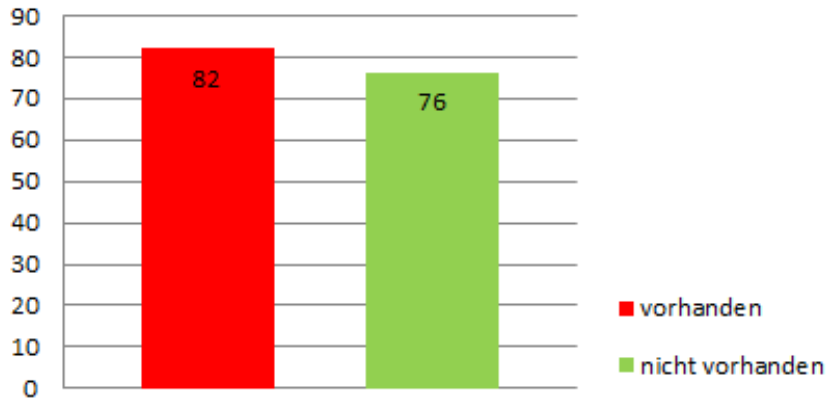


- Lediglich 30 % der Gebäude befindet sich in einem überdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand.
- 58 % der Gebäude weisen, was den Gesamtbaukörper angeht, einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf, der vielfach dem relativ jungen Bualter geschuldet ist.
- 11 % der Gebäude weisen einen unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf.
- Die Gebäude mit einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, eine kleinere Kumulation findet sich in der Bahnhofstraße (siehe Plan 01).

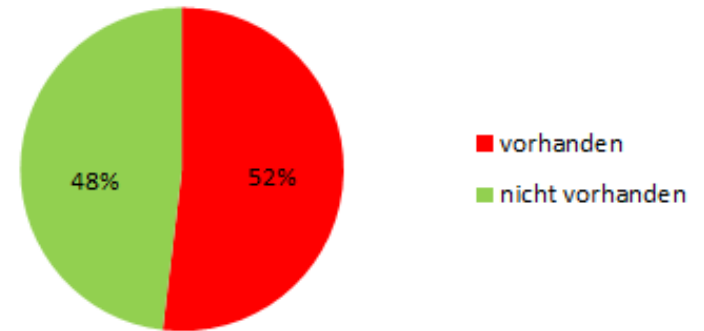


- Der größte Teil der Grundstücke (81 %) weist kein Bebauungspotenzial auf, d.h. die vorhandenen unbebauten Flächen der Grundstücke sind angemessen dimensioniert oder aufgrund von Bestandsnutzungen (z.B. TG) nicht entwickelbar.
- Bei 26 Grundstücken (16 %) ist ein Bebauungspotenzial erkennbar. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob untergenutzte oder brach liegende Freiflächen durch ergänzende Neubebauung qualifiziert werden oder bestehende Gebäude aufgestockt werden können.
- In 4 Fällen (3 %) ist der Abriss eines Bestandsgebäudes und ein Neubau naheliegend. Hierbei handelt es sich meist um eingeschossige (Behelfs-) Bebauungen, deren Erhalt aufgrund ihrer Gestalt, Substanz und Nutzung nicht zu verfolgen ist. Eine Aufstockung ist weder baukonstruktiv noch wirtschaftlich sinnvoll.
- Im mittleren und südlichen Bereich der Frankfurter Straße findet sich eine Häufung an Grundstücken mit Bebauungspotenzial (siehe Plan 01), zwei Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind gänzlich unbebaut (Frankfurter Straße 128 und 151-153).

Gebäude Erneuerungsbedarf Fassade (Anzahl)

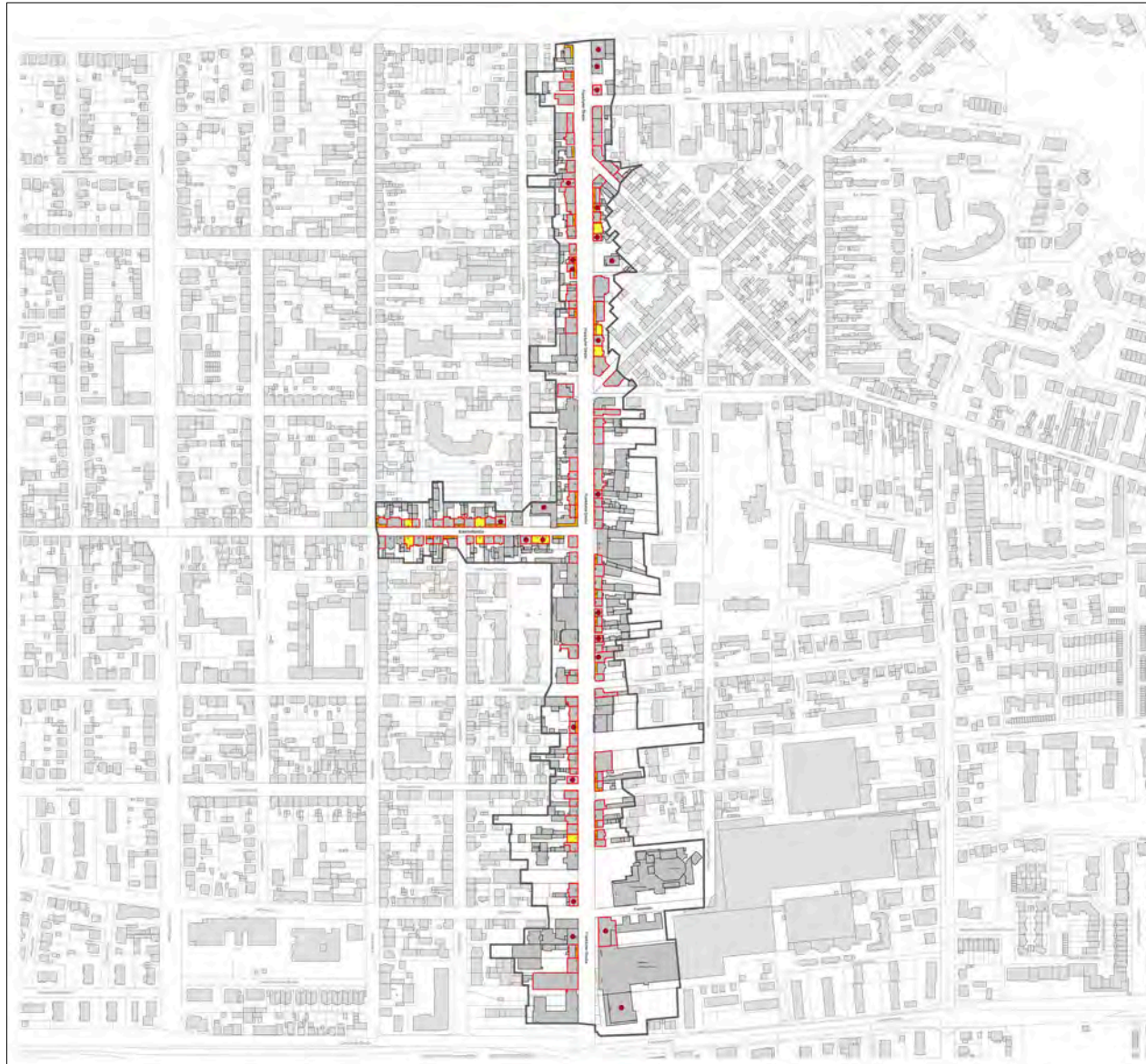


Gebäude Erneuerungsbedarf Fassade (in Prozent)



- Über 50 % der Fassaden (82 Stück) weisen einen Erneuerungsbedarf auf, dieser zeichnet sich durch abblätternden Anstrich, Risse im Putz und Feuchtigkeitsflecken aus.
- Auch bei den ortsbildprägenden Gebäuden weisen fast 50 % (20 von 44 Fassaden) einen Erneuerungsbedarf auf .
- Vor allem im südlichen Bereich der Frankfurter Straße sowie um den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Bahnhofstraße konzentrieren sich viele Gebäude, deren Fassaden einen Erneuerungsbedarf aufweisen (siehe Plan 01).
- Insgesamt ist ein sehr hoher Handlungsbedarf bei der Erneuerung der Fassaden festzustellen.

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN 2.0
HANDLUNGSBEDARF
FUNKTION / NUTZUNG

- Nutzungsdefizite EG-Zone
- Gestaltungsdefizite EG-Zone
- Konfliktpotenzial Nutzungen
- Straßenseitig fehlende Barrierefreiheit
- Untersuchungsgebiet

ANALYSE

Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10-4 Liegenschaften



0 10 25 50 100 200

M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

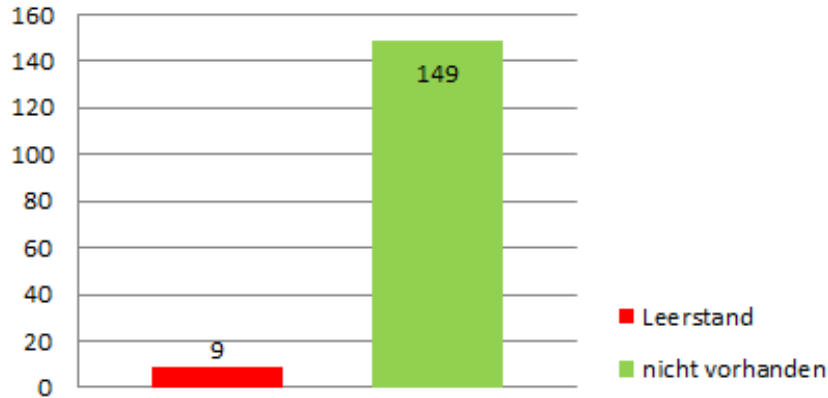
AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
HUGENOTTENKALLE 53 63083 NEU-ISENBURG
TEL. 06150 / 241 613 FAX 06150 / 241 961

AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
SPINKESTRASSE 3A 54066 DARMSTADT
TEL. 06151 / 31151 FAX 06151 / 31152
HERWARTH + HOLZ
SCHINKELPLATZ 5 10117 BERLIN
TEL. 030 / 81 654 780 FAX 030 / 81 654 782

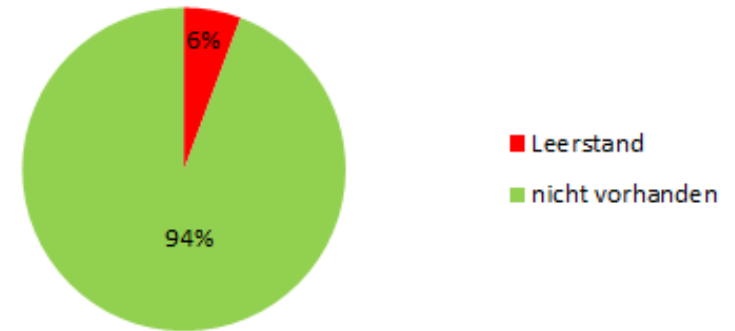
Analyse

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz

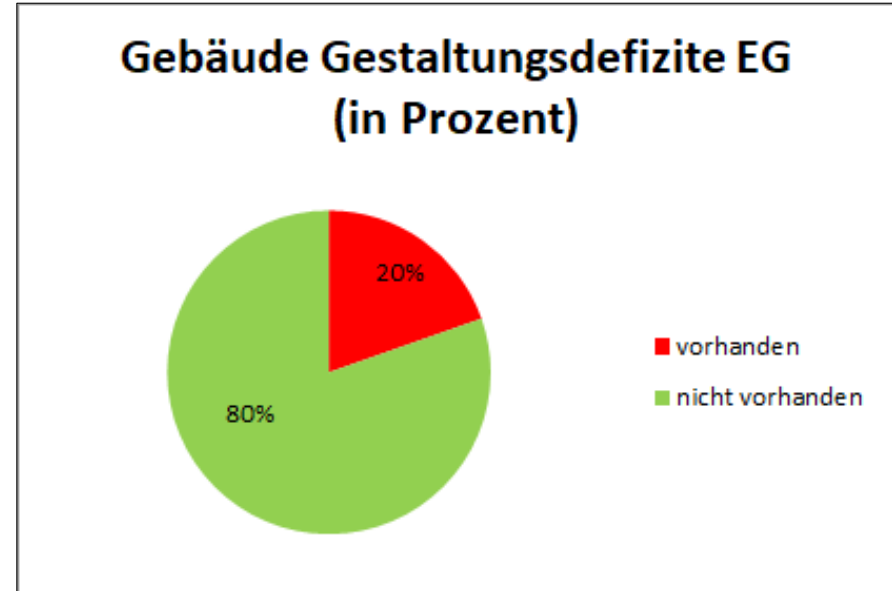
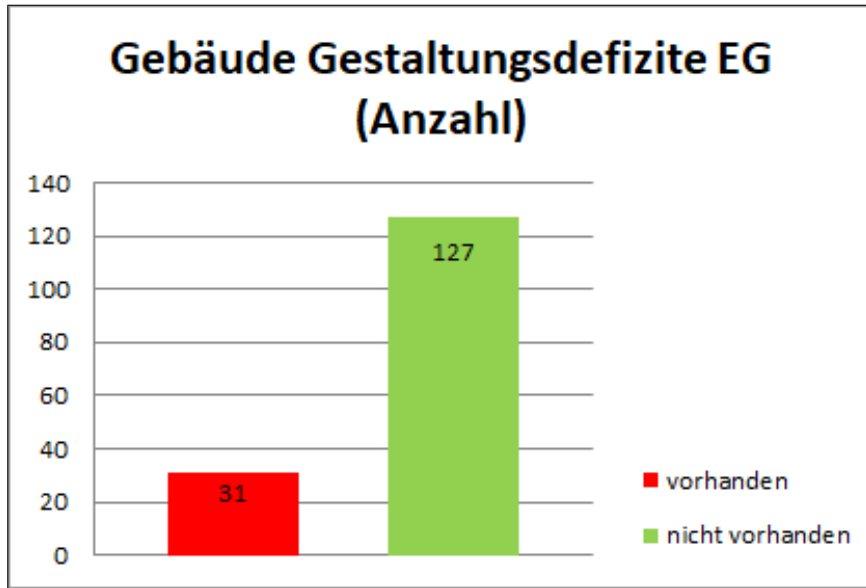
Gebäude Nutzungsdefizite EG (Anzahl)



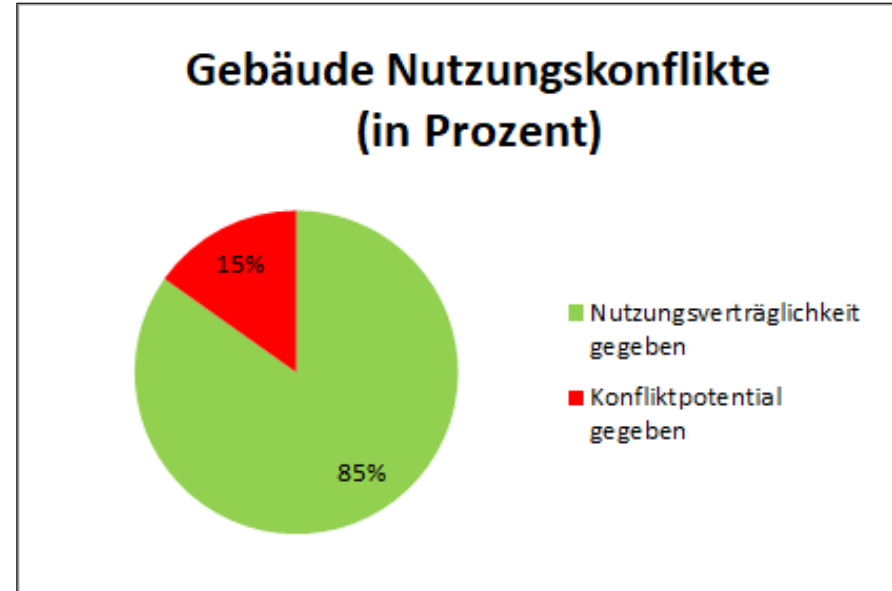
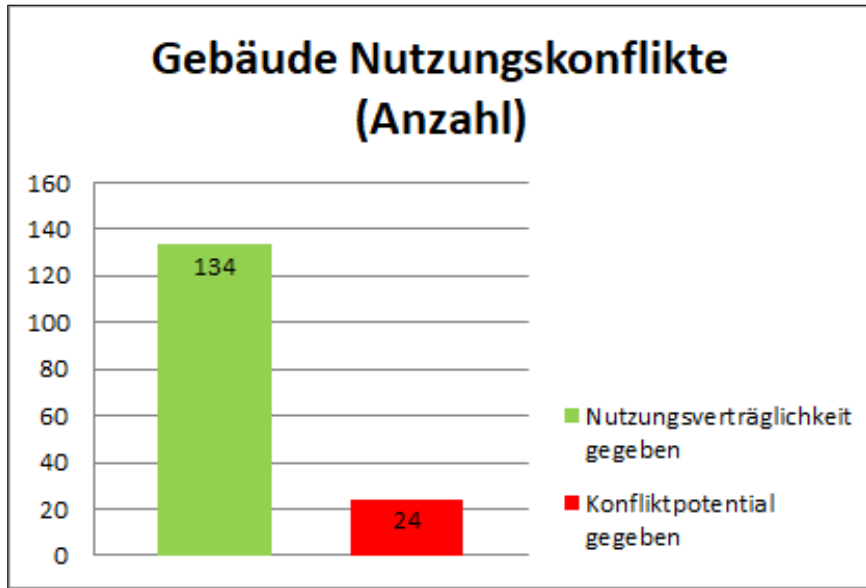
Gebäude Nutzungsdefizite EG (in Prozent)



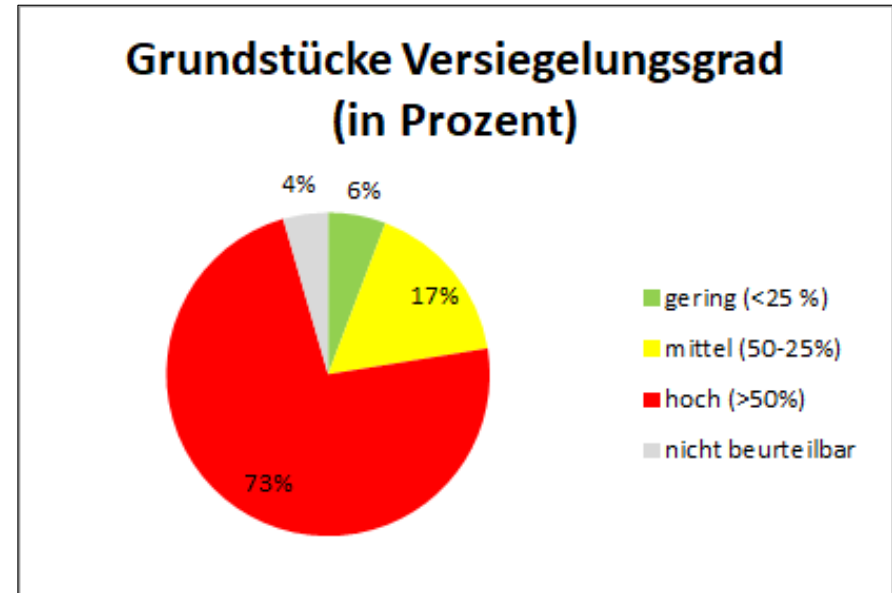
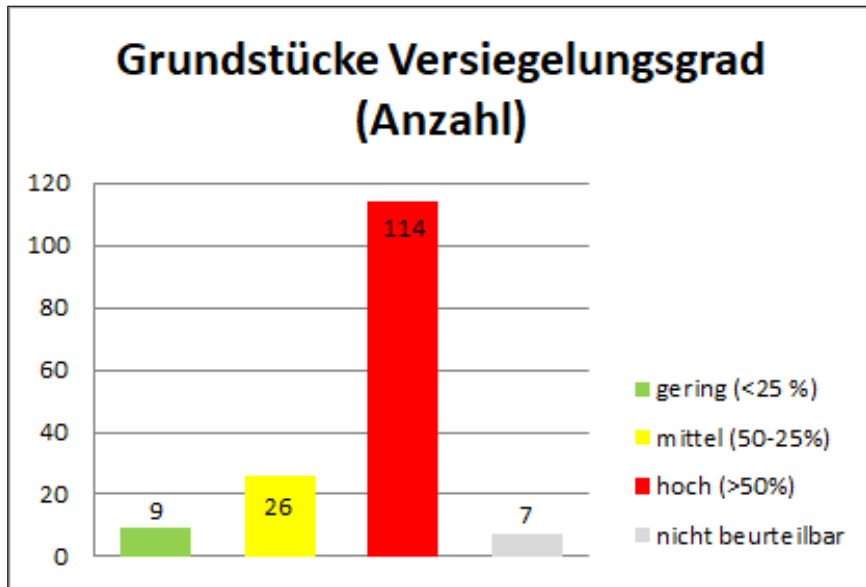
- Der überwiegende Teil der Erdgeschosse (94 %) weist keine Nutzungsdefizite auf.
- Nur 9 Erdgeschosse (6 %) sind von Leerstand betroffen.
- In der Bahnhofstraße ist eine Häufung an leerstehenden Erdgeschossen (5 von 32) festzustellen (siehe Plan 02).
- Nutzungsdefizite bestehen eher in Hinblick auf einen erhöhten Anteil an Läden aus dem Niedrigpreissegment sowie aufgrund des zunehmenden Anteils an Ladenflächen, die z.B. durch Wettbüros genutzt werden ('Trading-Down').



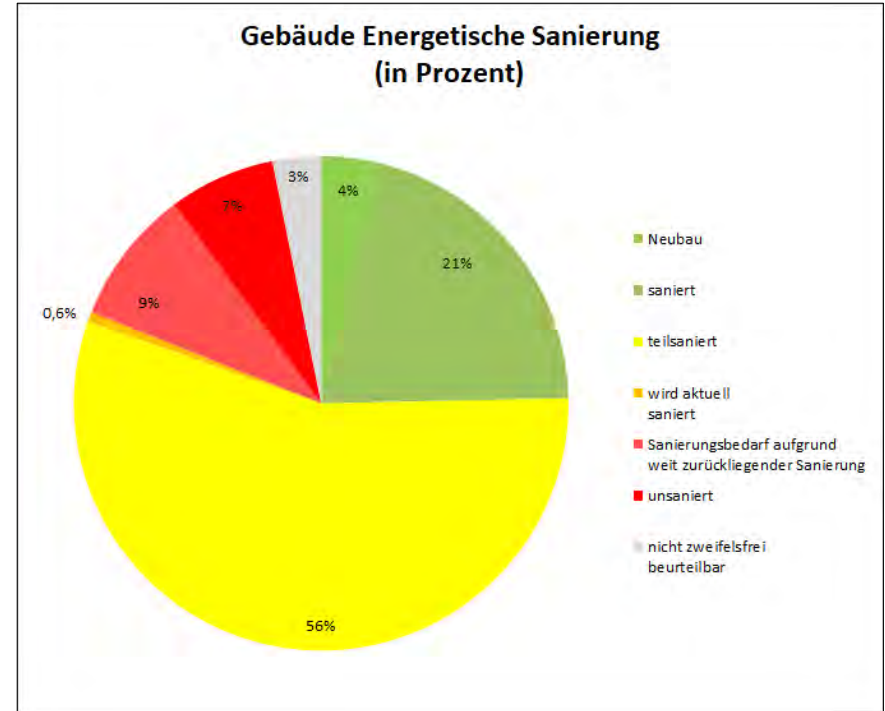
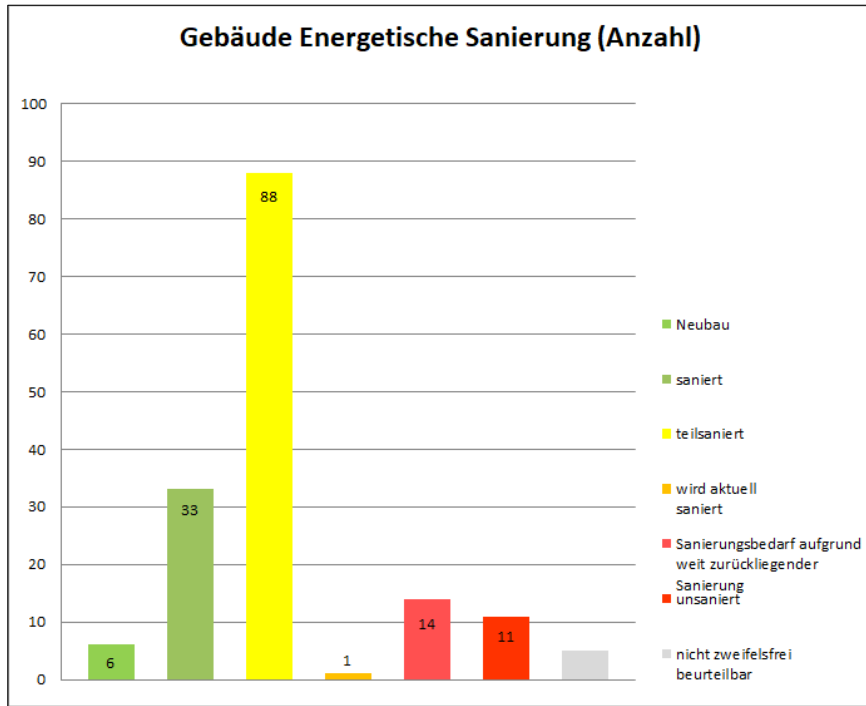
- Der größte Teil der Erdgeschosszonen (80 %) weist keine größeren Gestaltungsdefizite auf.
- Jedes 5. Erdgeschoss (20 %) weist Gestaltungsdefizite auf, die von greller Farbgebung, großen Werbeanlagen und großflächigen Beklebungen der Schaufenster bis zu Beschädigungen am Putz reichen.
- In der Frankfurter Straße verteilen sich die Erdgeschosse mit Gestaltdefiziten relativ homogen über die gesamte Länge der Straße.
- In der Bahnhofstraße ist bei 8 von 32 Erdgeschossen mit Gestaltdefiziten (25 %) eine kleine Häufung zu erkennen (siehe Plan 02).



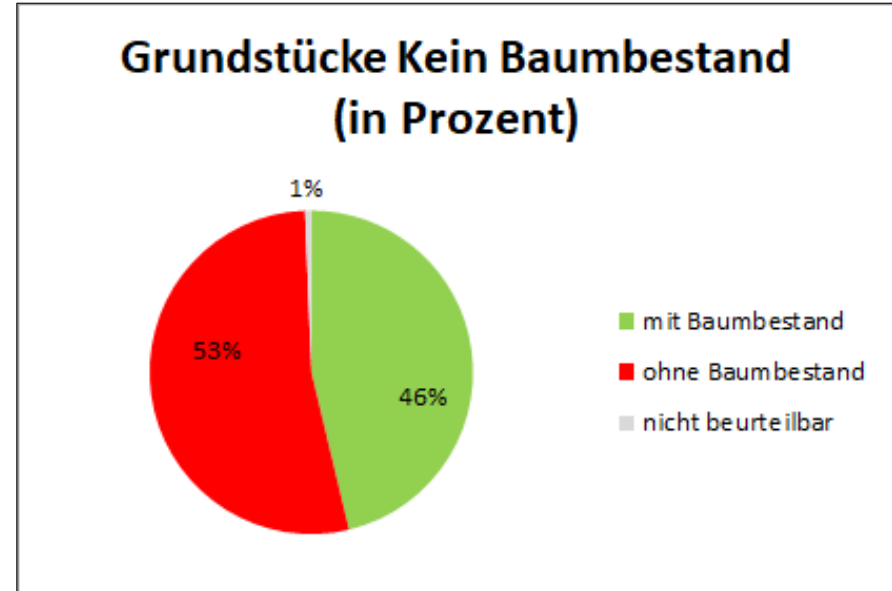
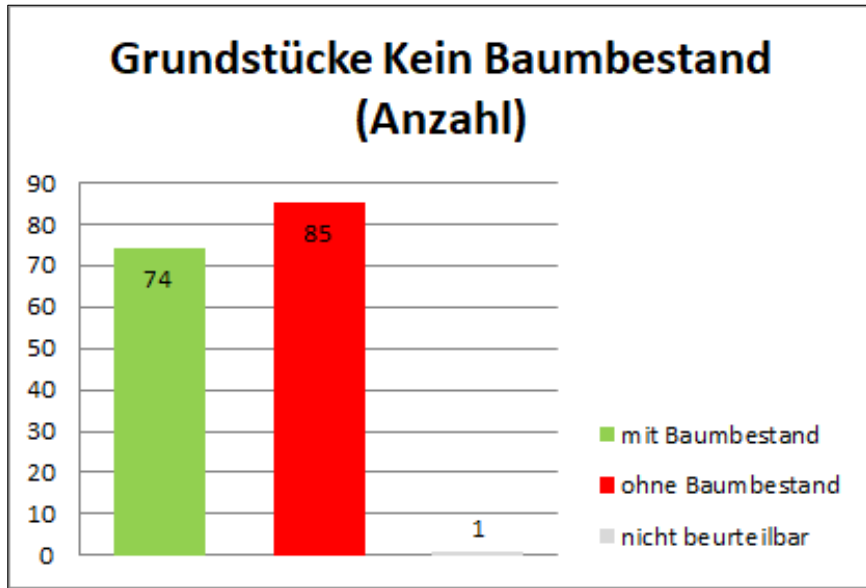
- 85 % der Gebäude weisen keine Nutzungskonflikte auf.
- Bei 15 % der Gebäude ist ein Konfliktpotenzial festzustellen. Hier treffen Wohnnutzungen in den Obergeschossen auf potenziell störende Nutzungen – wie Bars, Vergnügungsstätten oder Wettbüros – in den Erdgeschossen.
- Eine Kumulation an Gebäuden mit potenziellen Nutzungskonflikten findet sich im nördlichen Bereich der Frankfurter Straße (siehe Plan 02).



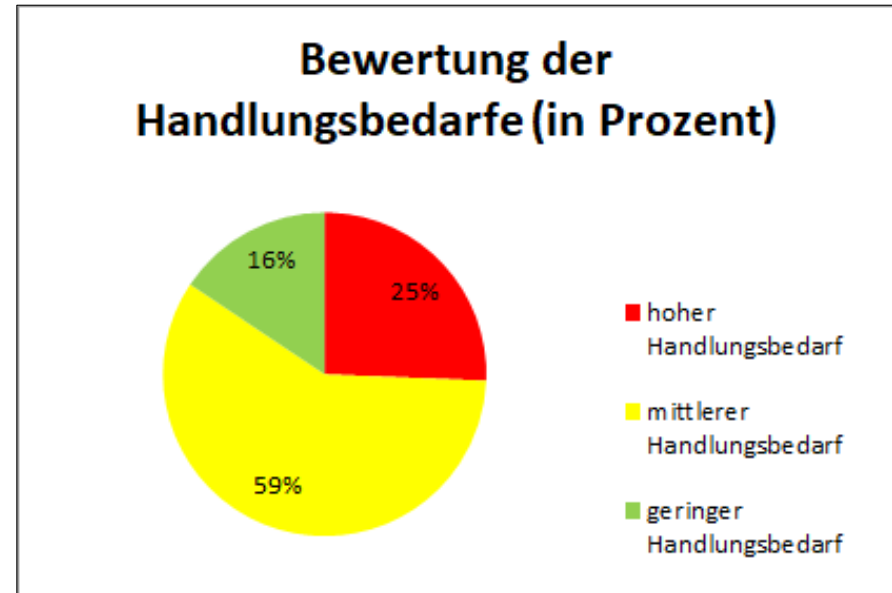
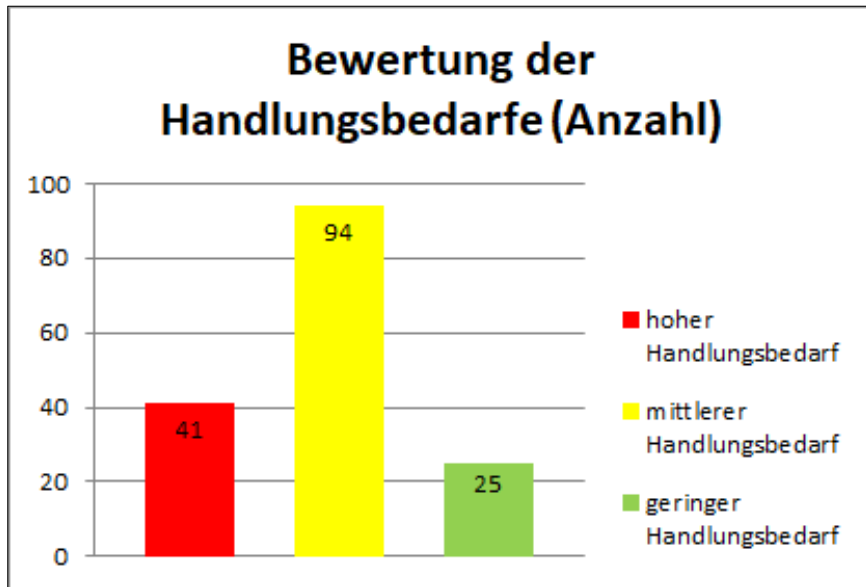
- Der überwiegende Teil der Grundstücke (73 %) weist einen hohen Versiegelungsgrad mit über 50 % versiegelter Außenfläche auf. Die versiegelten Außenflächen werden vor allem für die Parkierung genutzt.
- 26 Grundstücke (17 %) zeigen einen mittleren Versiegelungsgrad von 25 - 50 %.
- Lediglich 9 Grundstücke (6 %) weisen einen geringen Versiegelungsgrad von unter 25 % auf.
- Die Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet (siehe Plan 03).
- In der Zusammenschau bedeutet dies, dass die Potenziale der vorhandenen Innenhöfe für das Wohnumfeld (gärtnerische Gestaltung, Orte für Aufenthalt, nachbarschaftliche Treffen, Feste, Veranstaltungen etc.) kaum genutzt werden. Eine der wichtigsten Voraussetzungen z.B. für Veränderungen ist ein innerstädtisches Mobilitätskonzept, das zu Reduzierungen des MIV führt.



- Der überwiegende Teil der Gebäude (56 %) ist teilsaniert.
- 26 % der Gebäude wurden in jüngerer Zeit, aktuell saniert oder vor kurzem gebaut.
- 16 % der Gebäude zeigen sich unsaniert oder weisen Sanierungsbedarf aufgrund einer weit zurückliegenden Modernisierung auf.
- Die Gebäude mit umfassendem energetischem Sanierungsbedarf verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Lediglich in der Bahnhofstraße findet mit 6 von 32 (19 %) Gebäuden eine gewisse Häufung statt.



- Mehr als die Hälfte der Grundstücke (53 %) weist keinen Baumbestand auf.
- 46 % der Grundstücke ist durch Baumbestand gekennzeichnet.
- Grundstücke mit Baumbestand weisen meist auch einen höheren Grünflächenanteil auf. Teilweise stehen die Bäume aber auch auf Grundstücken mit hohem Versiegelungsgrad.
- Vor allem im nördlichen Bereich der Frankfurter Straße sowie in der Bahnhofstraße finden sich Grundstücke ohne Baumbestand (siehe Plan 03).



- Annähernd 60 % bzw. 94 von 160 der Grundstücke einschließlich ihrer dem Straßenraum zugewandten Bebauung weisen in der Gesamtbilanzierung (12 bewertete Handlungsbedarfe) einen mittleren Handlungsbedarf (bis 0 bis + 9 Punkten) auf.
- Bei 16 % bzw. bei 25 der Grundstücke / Gebäude ist der Handlungsbedarf als gering (bis sehr gering) einzustufen. Sie weisen zweistellige positive Punktwerte auf, die höchste Punktzahl beträgt +15 (von 18) Punkten.
- Mit 25 % bzw. 41 Grundstücken und Gebäuden ist allerdings der Anteil an Grundstücken größer, die in der Gesamtbewertung aller Merkmale einen hohen Handlungsbedarf aufweisen (-1 bis -9 Punkte).
- Positiv zu werten ist, dass kein Grundstück / Gebäude eine zweistellige negative Punktzahl und somit einen sehr hohen Handlungsbedarf aufweist.

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg






ANALYSE

STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN
EIGENTUM

4.0

-  Privat - Gebäude / Gebäudegrundstück
-  Juristische Person - Gebäude / Gebäudegrundstück
-  Öffentlich - Gebäude / Gebäudegrundstück
-  Untersuchungsgebiet

Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10-4 Liegenschaften



0 10 25 50 100 200

M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
HUGENOTTENALLEE 93
TEL. 06150 / 241 613

63083 NEU-ISENBURG
FAX 06150 / 241 961

AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
SPINNESTRASSE 3A
TEL. 06151 / 31151

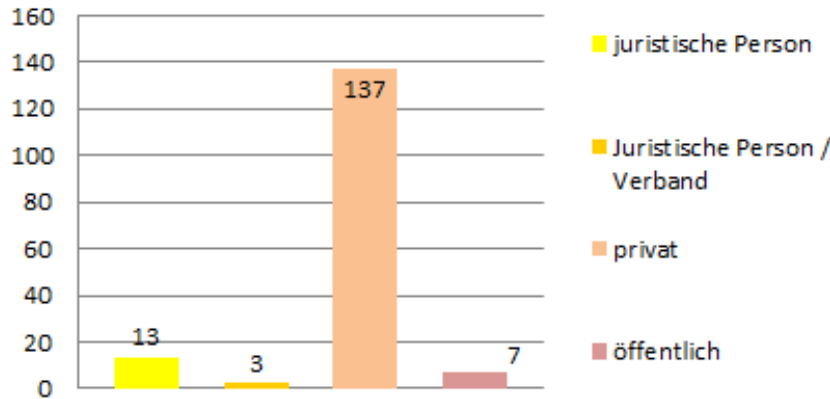
64269 DARMSTADT
FAX 06151 / 31152

HERWARTH + HOLZ
SCHENKELPLATZ 5
TEL. 030 / 81 654 780

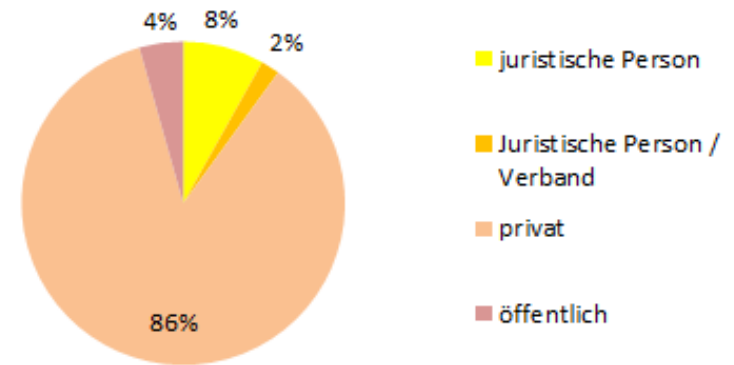
10117 BERLIN
FAX 030 / 81 654 782

Analyse

Grundstücke nach Eigentümer (Anzahl)

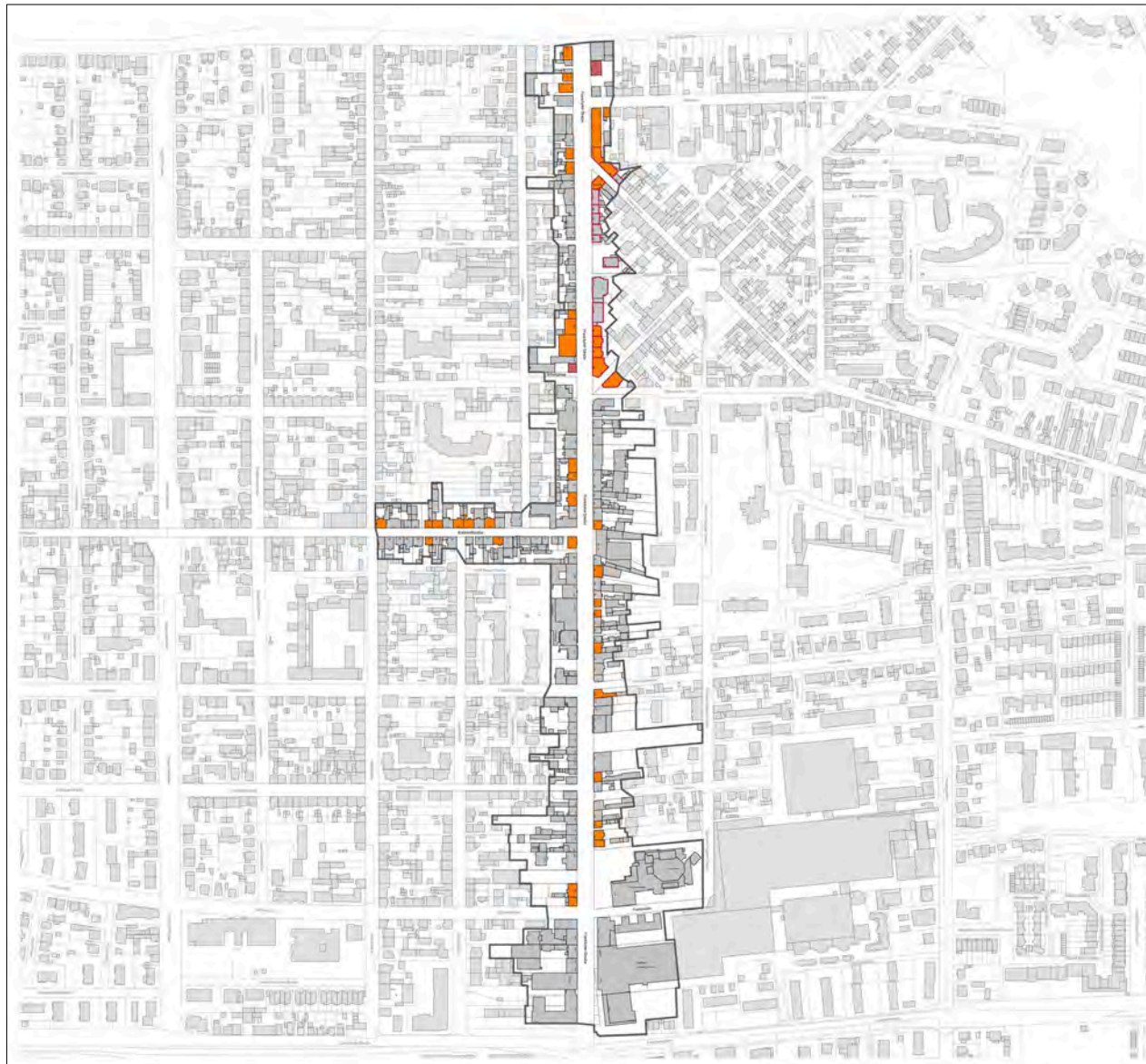


Grundstücke nach Eigentümer (in Prozent)



- Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 160 Grundstücke.
- 137 Grundstücke (86 %) befinden sich in privatem Eigentum.
- 16 Grundstücke (10 %) befinden sich im Eigentum von juristischen Personen und Verbänden.
- Lediglich 7 Grundstücke (4 %) befinden sich in öffentlichem Eigentum.
- Die flächenmäßig größten Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum oder in Eigentum von juristischen Personen. Diese liegen im südlichen Bereich der Frankfurter Straße (siehe Plan 04).
- Ein Grundstück in öffentlichem Eigentum ist gänzlich unbebaut und wird als Stellplatz genutzt (Frankfurter Straße 128).

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



ANALYSE

STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN
QUALITÄTEN
SUBSTANZ / GESTALT

5.0

- Ortsbildprägende Gebäude
- Denkmalschutz
- Gestaltungssatzung
- Untersuchungsgebiet

Quelle: Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10-4 Liegenschaften



0 10 25 50 100 200

M 1 : 4.000

STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
HUGENOTTENALLEE 53
TEL. 06102 / 241 613

63083 NEU-ISENBURG
FAX 06102 / 241 961

AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
SPINNESTRASSE 3A
TEL. 06151 / 31151

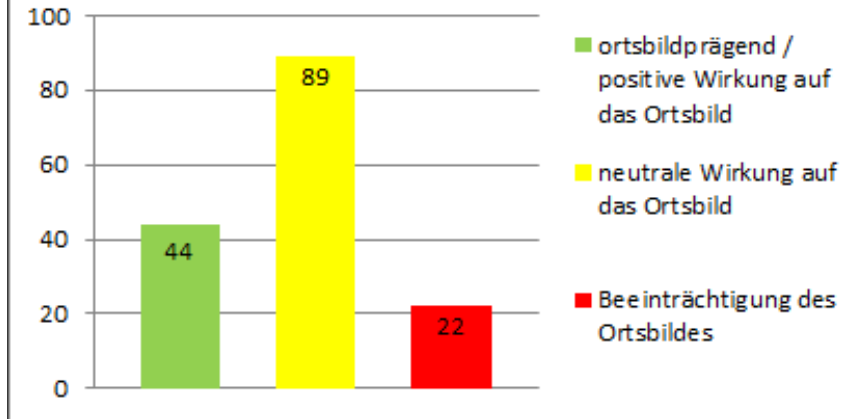
54266 DARMSTADT
FAX 06151 / 31152

HERWARTH + HOLZ
SCHINKELPLATZ 5
TEL. 030 / 81 654 780

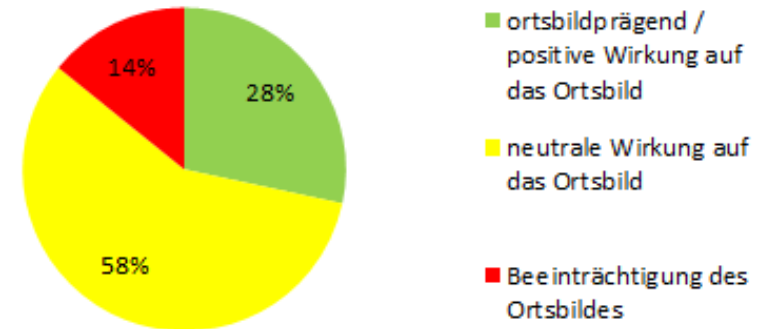
10117 BERLIN
FAX 030 / 81 654 782

Analyse

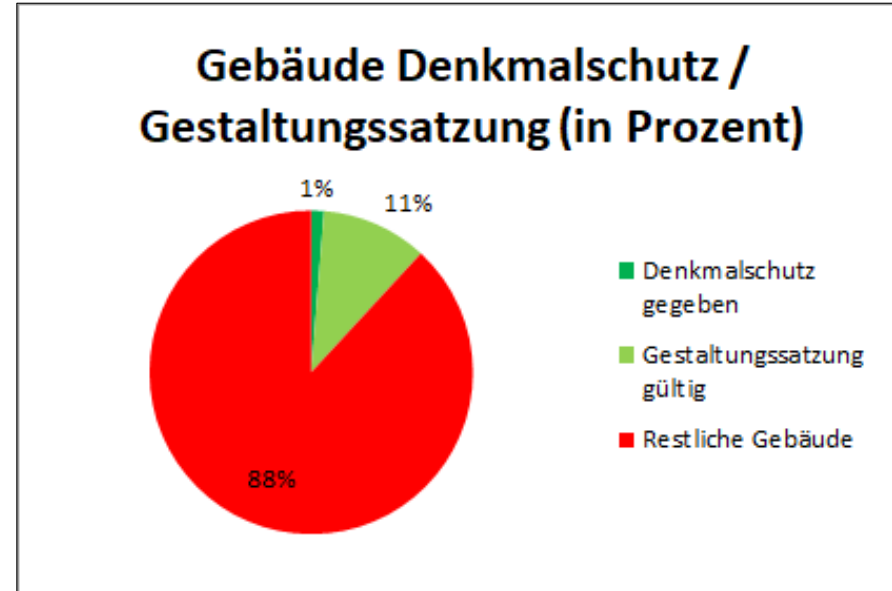
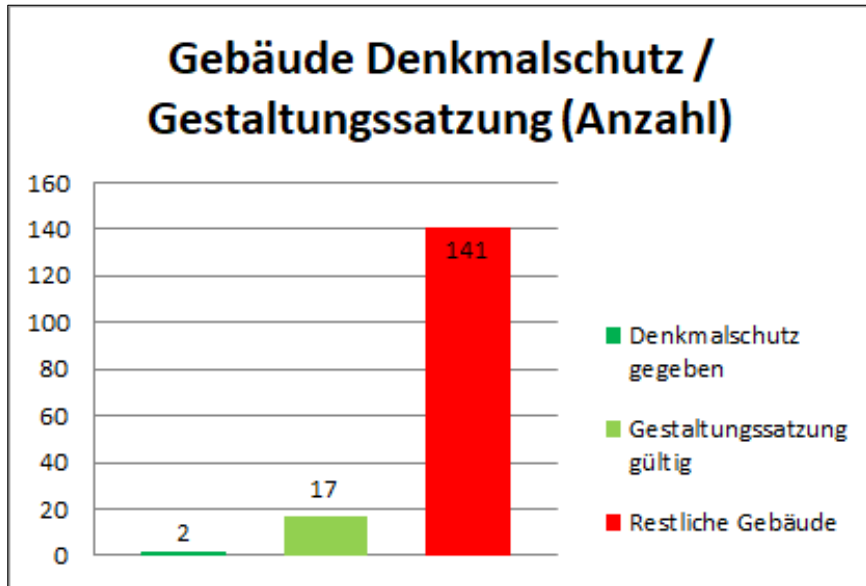
Gebäude Ortsbildwirkung (Anzahl)



Gebäude Ortsbildwirkung (in Prozent)

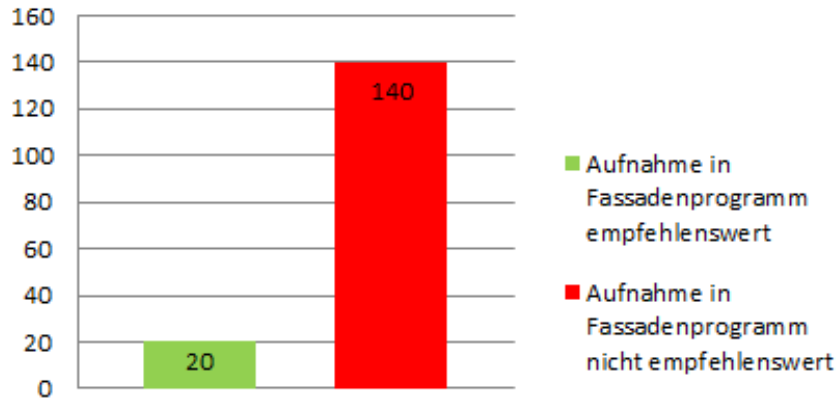


- 58 % der Gebäude haben eine neutrale Wirkung auf das Ortsbild.
- Über ein Viertel (28 %) der Gebäude sind ortsbildprägend bzw. haben eine positive Wirkung auf das Ortsbild.
- Die meisten ortsbildprägenden Gebäude befinden sich im nördlichen Bereich der Frankfurter Straße in Nähe zum Alten Ort sowie in der Bahnhofstraße.
- Bei 14 % der Gebäude ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu konstatieren.

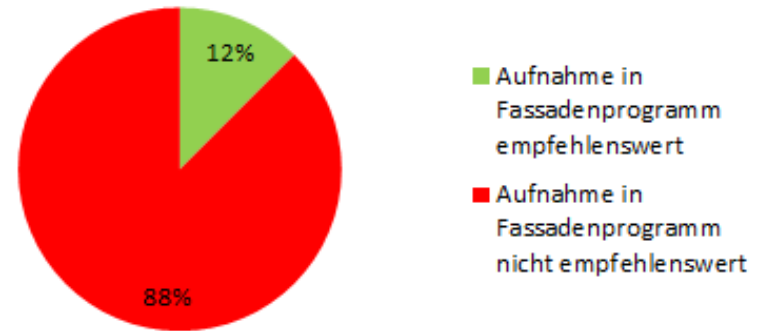


- Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich lediglich zwei Baudenkmale.
- Die Baudenkmale sind in der Frankfurter Straße 6 (Ehem. Zollhaus) sowie in der Frankfurter Straße 55 (Ehem. deutsch-lutherisches Schulhaus) verortet, (siehe Plan 05 und S.13 f.).
- 17 Gebäude im Untersuchungsgebiet (11 %) liegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.
- Sie befinden sich ausnahmslos in der nördlichen Frankfurter Straße und sind Teil des Alten Ortes, für den die Gestaltungssatzung gilt.

Gebäude Fassadenprogramm (Anzahl)



Gebäude Fassadenprogramm (in Prozent)



- Als Kriterien für die Aufnahme in ein mögliches Fassadenprogramm im Kontext des Stadtumbaus, wird die Ortsbildprägung in Überlagerung mit dem Erneuerungsbedarf der Fassade definiert.
- D.h. nur Gebäude mit positiver Ortsbildprägung, deren Fassaden einen Erneuerungsbedarf aufweisen, werden für das Fassadenprogramm empfohlen
- Im Ergebnis kommen 20 Gebäude (12 %) für ein Fassadenprogramm in Frage
- Die Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet
- Über die Förderung dieser, als auch weiterer Gebäude, wie der Kaiserpassage (Frankfurter Straße 86 – 90), wird über einen seitens der Stadt einzurichtenden Ausschuss entschieden. Förderfähig im Rahmen des Programms sind insbesondere Maßnahmen an Bauteilen, die von der Straße aus sichtbar sind und somit das Ortsbild beeinflussen.

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



ANALYSE

STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN 7.0
STADTRÄUMLICHE
QUALITÄTEN DES
ÖFFENTLICHEN RAUMS

- Nutzungsqualitäten**
(Nutzungen / Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung)
- Bürgeramt
 - Hugenottenhalle
 - Stadtmuseum / Stadtgalerie
 - Stadtbibliothek
 - Isenburg-Zentrum
 - Hotel / Hostel
- Städtebauliche Qualitäten**
- Ortsbildprägende Gebäude
 - Bauliches Ensemble
 - Entreebereich
 - Ort besonderer stadträumlicher Prominenz
 - Wichtige Sichtbeziehung
- Freiraumqualitäten**
- Grüner / Städtischer Platz
 - Außenterrasse Gastronomie
 - Baum
- Verkehrsräumliche Qualitäten**
- Fußgängerzone
 - Fußgängerüberweg / Mittelinsel
 - Bushaltestelle
- Piangrundlage:
Magistat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
HUGENOTTENKALLE 53
TEL. 06150 / 241 433
63083 NEU-ISENBURG
FAX 06150 / 241 961

AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
SPINNESTRASSE 3A
TEL. 06151 / 31151
54268 DARMSTADT
FAX 06151 / 31152

HERWARTH + HOLZ
SCHWENKPLATZ 5
TEL. 030 / 81 654 780
10117 BERLIN
FAX 030 / 81 654 782

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



ANALYSE

STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN 7.0
STADTRÄUMLICHE
QUALITÄTEN DES
ÖFFENTLICHEN RAUMS

- Nutzungsqualitäten**
(Nutzungen / Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung)
- Bürgeramt
 - Hugenottenhalle
 - Stadtmuseum / Stadtgalerie
 - Stadtbibliothek
 - Isenburg-Zentrum
 - Hotel / Hostel
- Städtebauliche Qualitäten**
- Ortsbildprägende Gebäude
 - Bauliches Ensemble
 - Entreebereich
 - Ort besonderer stadträumlicher Prominenz
 - Wichtige Sichtbeziehung
- Freiraumqualitäten**
- Grüner / Städtischer Platz
 - Außenterrasse Gastronomie
 - Baum
- Verkehrsräumliche Qualitäten**
- Fußgängerzone
 - Fußgängerüberweg / Mittelinsel
 - Bushaltestelle
- Piangrundlage:
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
HUGENOTTENLIEE 13
TEL. 06151 / 241 413

AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
5406 DARMSTADT
TEL. 06151 / 31151
FAX 06151 / 31132

HERWARTH + HOLZ
SCHENKELPLATZ 5
TEL. 030 / 81 654 780

10117 BERLIN
FAX 030 / 81 654 782

Analyse

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



STADTRÄUMLICHES GUTACHTEN FRANKFURTER STRASSE

PLAN 7.0
STADTRÄUMLICHE
QUALITÄTEN DES
ÖFFENTLICHEN RAUMS

ANALYSE

- Nutzungsqualitäten**
(Nutzungen / Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung)
- Bürgeramt
 - Hugenottenhalle
 - Stadtmuseum / Stadtgalerie
 - Stadtbibliothek
 - Isenburg-Zentrum
 - Hotel / Hostel
- Städtebauliche Qualitäten**
- Ortsbildprägende Gebäude
 - Bauliches Ensemble
 - Entreebereich
 - Ort besonderer stadträumlicher Prominenz
 - Wichtige Sichtbeziehung
- Freiraumqualitäten**
- Grüner / Städtischer Platz
 - Außenterrasse Gastronomie
 - Baum
- Verkehrsräumliche Qualitäten**
- Fußgängerzone
 - Fußgängerüberweg / Mittelinsel
 - Bushaltestelle

Piangrundlage:
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, FB 10.4 Liegenschaften



M 1 : 4.000 STAND: Mai 2020

AUFTRAGGEBER:
MAGISTRAT STADT NEU-ISENBURG
HUGENOTTENALLEE 13
TEL. 06150 / 241 613 63083 NEU-ISENBURG
FAX 06150 / 241 361

AUFTRAGNEHMER:
FREISCHLAD + HOLZ
SPINKESTRASSE 3A
TEL. 06151 / 31151 64269 DARMSTADT
FAX 06151 / 31132
HERWARTH + HOLZ
SCHWENKPLATZ 5
TEL. 060181 654 780 10117 BERLIN
FAX 030 / 61 654 782

Analyse

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg



Hier: Ortsbildprägende Bebauung und Erneuerungsbedarf Fassade

Mögliche Förderung Fassadenprogramm

Analyse

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg

Nutzungsqualitäten – Nutzungen / Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung



Städtebauliche Qualitäten – Ortsbildprägende Gebäude / Bauliches Ensemble / Entreebereich / Ort besonderer stadträumlicher Prominenz / Sichtbeziehung



Analyse

Stadträumliches Gutachten Frankfurter Straße - Neu-Isenburg

Freiraumqualitäten – *Grüner / Städtischer Platz / Außenterrasse Gastronomie / Bäume*



Verkehrsräumliche Qualitäten – *Fußgängerzone / Fußgängerüberweg / Mittelinsel / Bushaltestelle*



Analyse

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung

Alter Ort - Neu-Isenburg



Präsentation der Ergebnisse

Präsentation

- Aufgabenstellung
- Historie
 - Historische Entwicklung
 - Denkmalsgeschützte Gebäude
- Bestandserhebung und Auswertung
 - Check-Up Bogen
 - Grundstücks- und Gebäudedokumentation
- Analyse / Handlungsbedarfe
 - Auswertung ausgewählter Handlungsbedarfe
 - Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

Präsentation

- **Aufgabenstellung**
- **Historie**
 - Historische Entwicklung
 - Denkmalsgeschützte Gebäude
- **Bestandserhebung und Auswertung**
 - Check-Up Bogen
 - Grundstücks- und Gebäudedokumentation
- **Analyse / Handlungsbedarfe**
 - Auswertung ausgewählter Handlungsbedarfe
 - Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

Gegenstand des Gutachtens

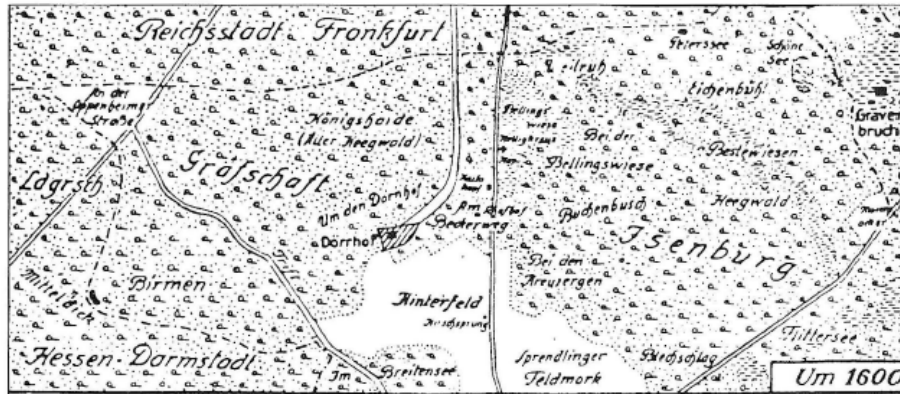
- Historische Entwicklung des Untersuchungsraums
- Erhebung und Kartierung der Eigentumsverhältnisse sowie der Parzellenstruktur
- Systematische Erfassung aller Liegenschaften im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung sowie durch Auswertung von Katasterplänen und Luftbildern

Präsentation

- Aufgabenstellung
- Historie
 - **Historische Entwicklung**
 - Denkmalsgeschützte Gebäude
- Bestandserhebung und Auswertung
 - Check-Up Bogen
 - Grundstücks- und Gebäudedokumentation
- Analyse / Handlungsbedarfe
 - Auswertung ausgewählter Handlungsbedarfe
 - Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung

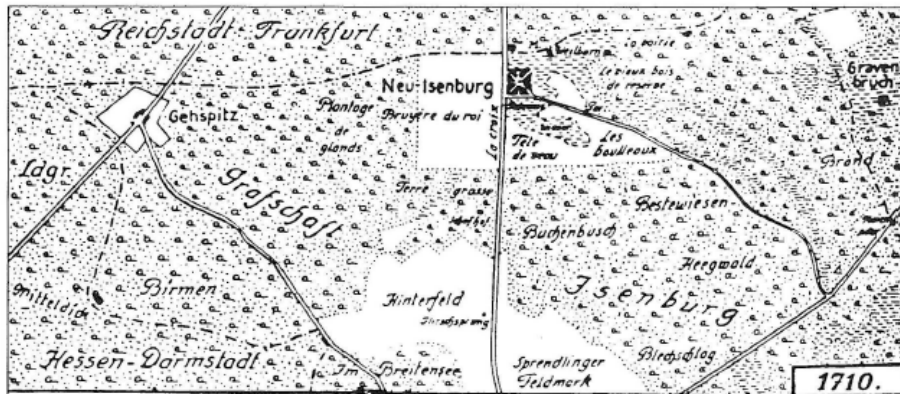
Alter Ort - Neu-Isenburg



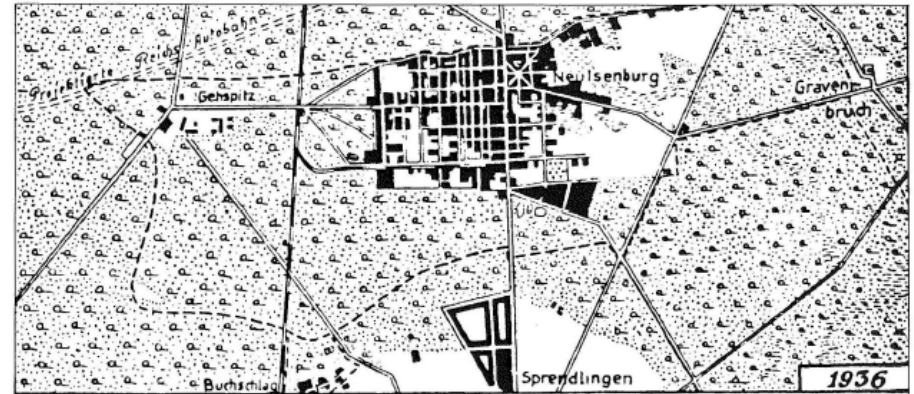
Das Landschaftsbild 100 Jahre vor der Gründung Neu-Isenburgs



Stadt und Gemarkung Neu-Isenburg im Jahre 1860 (2600 Einwohner)



Ort und Gemarkung Neu-Isenburg 10 Jahre nach der Gründung (250 Einwohner)



Zustand von Stadt und Gemarkung Neu-Isenburg (13500 Einwohner)

Präsentation

- Aufgabenstellung
- Historie
 - Historische Entwicklung
 - **Denkmalgeschützte Gebäude**
- Bestandserhebung und Auswertung
 - Check-Up Bogen
 - Grundstücks- und Gebäudedokumentation
- Analyse / Handlungsbedarfe
 - Auswertung ausgewählter Handlungsbedarfe
 - Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg



Ehemaliges Franz. Schulhaus
Pfarrgasse 27-29
1704 erbaut
heute Info- und Jugendcafé



Kirche am Marktplatz
Kirchgäßchen 5
1961 wiedererbaut

Denkmalgeschützte Gebäude

Denkmale

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz

Präsentation

- Aufgabenstellung
- Historie
 - Historische Entwicklung
 - Denkmalsgeschützte Gebäude
- Bestandserhebung und Auswertung
 - **Check-Up Bogen**
 - Grundstücks- und Gebäudedokumentation
- Analyse / Handlungsbedarfe
 - Auswertung ausgewählter Handlungsbedarfe
 - Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg

Untersuchung der Grundstücke und straßenbegleitenden Bebauung im Alten Ort Bericht

1 Erhebung und Bewertung Grundstücke / straßenbegleitenden Bebauung

1.1 Exemplarischer Erhebungsbogen: Check-Up Grundstücke / Gebäude

Adresse: _____ Flur / Flurstück(e): _____ Bereich: _____
 Flurnummer(n): _____ Eigentümer*in: _____ Eigentümerkategorie: _____

Abb. 1: Lageplan, Maßstab 1:1000 / 1:2000 (grün: Bestandsaufnahme, rot: beauftragte Parzelle, blau: Grenzlinie)

1. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße _____ m²

1.2 Grundstückszusammensetzung
 Grdst. identisch mit Flurstück. Grdst. besteht aus mehreren Flurstücken

1.3 Bebauung / Bebauungspotenzial
 bebaut teilbebaut unbebaut
 grundsätzlich gegeben (Aufstockung) grundsätzlich gegeben (Abriss / Heubau)
 grundsätzlich gegeben (Ergänzender) Neubau nicht vorhanden

1.4 Überwiegende Grundstücksnutzung
 Wohnen Gewerbe / Handwerk Handel / Dienstl. Mischnutzung
 Gemeinbedarf Behälterbergung ungenutzt Sonstige: _____

1.5 Überwiegende Nutzung der Freiflächen / Nebenanlagen
 Grün- / Freifläche Lagerfläche Stellplatz / Garage (Anzahl: _____)
 Erschließung Grün- / Erschließungsfläche nicht beurteilbar / nicht vorhanden

1.6 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand *
 hoch (> 50 %) mittel (50-25 %) gering (< 25 %) n.b. n.v.
 gestaltet / gepflegt keine / geringe Gestaltqualität verunreinigt / verwahrlost nicht einsehbar
 mit Baumbestand ohne Baumbestand

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz im Auftrag des Magistrats der Stadt Neu-Isenburg

12

Untersuchung der Grundstücke und straßenbegleitenden Bebauung im Alten Ort Bericht

2. Gebäude³

2.1 Bebauung
 nur Hauptgebäude Haupt- und Nebengebäude

2.2 Maße
 Fassadenlänge: _____m Fassadenhöhe: _____m Gebäudetiefe: _____m

2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau
 I II III IV V > V _____
 Souterrain Staffelgeschoss
 DG, ausgebaut DG, nicht ausgebaut DG, nicht vorhanden

2.4 Baualterklasse / Architekturstil
 Altbau (bis 1949) Neubau (ab 1950)
 Barock Rokoko Klassizismus Historismus
 Jugendstil Moderne gemischt nicht beurteilbar

2.5 Gebäudetyp / Bauweise
 Wohnhaus Wohn- / Geschäftshaus Geschäftshaus Sonstige: _____
 offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise

2.6 Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit

Nutzungen Erdgeschosszone:
 Wohnen (Arzt-)Praxis: _____
 Einzelhandel: _____ Einzelhandel: _____
 Dienstleistung / Büro: _____ Vergnügungsstätten: _____
 Gewerbe / Handwerk: _____ Sonstige: _____
 Gastronomie Hotellerie Leerstand
 Hotellerie Leerstand

Überwiegende Nutzung Obergeschosse:
 Wohnen (Arzt-)Praxis: _____
 Einzelhandel: _____ Einzelhandel: _____
 Dienstleistung / Büro: _____ Vergnügungsstätten: _____
 Gewerbe / Handwerk: _____ Sonstige: _____
 Gastronomie Hotellerie Leerstand

Nutzungsverträglichkeit: gegeben nicht gegeben

2.7 Erdgeschoss
 Zugänglichkeit: barrierefrei nicht barrierefrei nicht beurteilbar
 Nutzungsdefizite: Mindernutzung Leerstand nicht vorhanden
 Straßenraumprägende Elemente: Werbeanlagen Mobiliar Pflanzkübel
 Warenauslage Weitere: _____
 Gestalterische Defizite: _____ nicht vorhanden

³ Hauptgebäude / Straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz im Auftrag des Magistrats der Stadt Neu-Isenburg

13

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg

Untersuchung der Grundstücke und straßenbegleitenden Bebauung im Alten Ort

Bericht

2.8 Dach / Traufe

- Dachform: Flachdach Satteldach Pultdach
 'Berliner Dach' Walmdach Krüppelwalmdach
 Mansarddach Zehldach nicht beurteilbar
- Gauben Dach mit Gauben Dach ohne Gauben Zwerchhaus nicht beurteilbar
- Traufe: Traufe mit Überstand Traufe ohne Überstand

2.9 Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

- Denkmal Teil eines Ensembles
 ortsbildprägend / positive Wirkung auf das Ortsbild neutrale Wirkung auf das Ortsbild Beeinträchtigung des Ortsbilds
- Gestaltungssatzung: gültig nicht gültig

2.10 Fassade

- Materialität Fassade: Putz Beton Klinker
 Holz Glas Stein
 Fachwerk weitere: _____
- Farbgebung: Farbe: _____
- Sockelausbildung: vorhanden nicht vorhanden ganze EG-Zone
- Materialität Sockel: _____
- Schäden: ja nein n.b.
- Art des Schadens: _____
- Besonderheiten: Auskragungen Verzierungen Loggien
 Balkone Stuck Begrünung
 Erker Ornamente
 Überdachung Malerei
 Markisen Mauerverkübänder
 Ausleger
 Werbeanlagen Sonstige: _____
 Sonstige: _____
- weitere Besonderheiten: _____
- Erneuerungsbedarf: vorhanden nicht vorhanden

2.11 Baulicher Zustand

- gut (überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, unbedeutender Instandhaltungsaufwand)
 normal (durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand)
 geringer Instandhaltungs- und Reparaturstau
 mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau
 schlecht (weitgehend unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, umfangreiche Erneuerungsnotwendigkeit)

2.12 Energetischer Zustand

- saniert / Neubau unsaniert teilsaniert
 wird aktuell saniert Sanierungsbedarf aufgrund weit zurückliegender Sanierung
 nicht zweifelsfrei beurteilbar

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz im Auftrag des Magistrats der Stadt Neu-Isenburg

14

Untersuchung der Grundstücke und straßenbegleitenden Bebauung im Alten Ort

Bericht



Abb. 2: Lageplan, Maßstab 1:500 / 1:650 / 1:5.000 (Eigen-Darstellung/Flurplanauszug; basierend auf dem Flurplan der Stadt Neu-Isenburg)

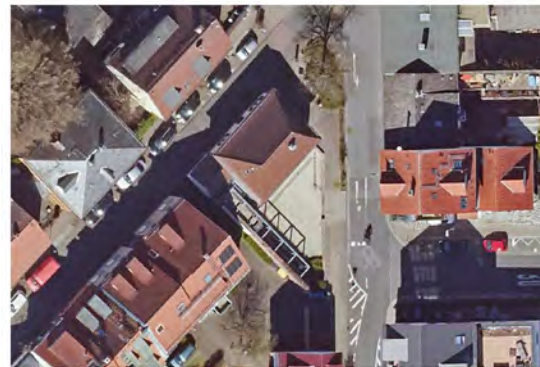


Abb. 3: Luftbild 2019, Maßstab 1:500 / 1:650 / 1:5.000 (© Stadtverwaltung Frankfurt a.M. / © Hessische Verwaltung für Städteplanung und Denkmalpflege)

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz im Auftrag des Magistrats der Stadt Neu-Isenburg

15

Präsentation

- Aufgabenstellung
- Historie
 - Historische Entwicklung
 - Denkmalgeschützte Gebäude
- Bestandserhebung und Auswertung
 - Check-Up Bogen
 - **Grundstücks- und Gebäudedokumentation**
- Analyse / Handlungsbedarfe
 - Auswertung ausgewählten Handlungsbedarfe
 - Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg

Stadträumliches Gutachten Alter Ort Grundstücks- und Gebäudedokumentation

Grundstück Pfarrgasse 29

Eigentümer*in: Stadt Neu-Isenburg

Eigentümerkategorie: öffentlich

Flur / Flurstück(e): 231/3



450: 1: Lageplan, Maßstab: 1:1.000 (Stand: November 2021) (Stand: November 2021)

1. Grundstück

1.1 Grundstücksgröße

295 m²

1.2 Grundstückszusammensetzung

Grundstück identisch mit Flurstück (siehe Pfarrgasse 27)

1.3 Bebauung / Bebauungspotenzial

bebaut / nicht vorhanden

1.4 Überwiegende Grundstücksnutzung

Sonstiges

1.5 Überwiegende Nutzung der Freiflächen

Frei- / Erschließungsfläche / Anzahl Stellplätze / Garagen (ca.): 0

1.6 Versiegelungsgrad Freiflächen / Zustand der unbebauten Flächen / Baumbestand

hoch (>60%) / gestaltet / gepflegt / ohne Baumbestand

2. Gebäude¹

2.1 Bebauung

Haupt- und Nebengebäude

2.2 Maße

Fassadenlänge: 11,2 m / Fassadenhöhe (ca.): 5,1 m / Gebäudetiefe: 8,9 m

¹ Alle Erhebungen zur Bebauung beziehen sich nur auf das Hauptgebäude bzw. die straßenzugewandte Bebauung (Erste Reihe)

Stadträumliches Gutachten Alter Ort Grundstücks- und Gebäudedokumentation

2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau

II / Souterrain nicht vorhanden / Dachgeschoss nicht ausgebaut

2.4 Baualterklasse / Architekturstil

Altbau (bis 1949) / ohne Angabe

2.5 Gebäudetyp / Bauweise

Sonstiges / geschlossene Bauweise

2.6 Gebäudenutzung / Nutzungsverträglichkeit

Nutzungen / Sonstiges / Info- und Jugendtreff Neu-Isenburg (medienpädagogische Jugendheimleitung)

Erdgeschosszone: / Sonstiges / Info- und Jugendtreff Neu-Isenburg (medienpädagogische Jugendheimleitung)

Überwiegende Nutzung Obergeschosse: / Sonstiges / Info- und Jugendtreff Neu-Isenburg (medienpädagogische Jugendheimleitung)

Nutzungsverträglichkeit: / Nutzungsverträglichkeit gegeben

2.7 Erdgeschoss

Zugänglichkeit: / barrierefrei Zugang

Nutzungsdefizite: / nicht vorhanden

Straßenraumprägende Elemente: /

Gestalterische Defizite: / nicht vorhanden

2.8 Dach

Walmdach / Dach ohne Giebeln / Traufe mit Überstand

2.9 Denkmalschutz / Ortsbild / Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Denkmalschutz: / Denkmal / Teil eines Ensembles: / nein

Ortsbild: / ortsbildprägend / positive Wirkung auf das Ortsbild

Gestaltungssatzung: / gültig

2.10 Fassade

Materialität Fassaden: / Fensterrahmen

Farbgebung: / hellgrün, weiß

Sockelabsbildung: / vorhanden

Schäden: /

Art des Schadens: /

Auskragungen: /

Verzierungen: /

Weitere: /

Besonderheiten: / Fensterrahmen: / Holz / Fensterrahmen: / dunkelgrün

Erneuerungsbedarf: / nicht gegeben

2.11 Baulicher Zustand

gut / durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand

unbedeutender Instandhaltungsaufwand

2.12 Energetischer Zustand

isoliert

Stadträumliches Gutachten Alter Ort Grundstücks- und Gebäudedokumentation

3. Zusammenfassung / Handlungsbedarf

3.1 Substanz / Gestalt

Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	negativ beeinträchtigt	-1	ortsbildprägend	+1	1
				neutral / unbebaut	0	
	Baulicher Zustand	schlecht	-2	gut	+2	2
				normal / unbebaut	0	
	Erneuerungsbedarf Fassade	gegeben	-1	nicht gegeben	+1	1
			unbebaut	0		
Bebauungspotenzial	Nachverdichtungs- / Aufstockungspotenzial	-1	Potenzial ausgeschöpft	+1	1	
Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	gestaltet / gepflegt	+1	1	
			nicht beurteilbar	0		
					Summe:	6 / 6

3.2 Funktion / Nutzung

Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Zugänglichkeit	fehlende Barrierefreiheit	-1	barrierefrei	+1	1
				unbebaut / nicht beurteilbar	0	
	Nutzungsverträglichkeit	Konfliktpotential gegeben	-1	gegeben	+1	1
				unbebaut	0	
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	2
			unbebaut	0		
Gestaltungsdefizite EG-Zone	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	2	
			unbebaut	0		
					Summe:	6 / 6

3.3 Klimaanpassung / Klimaschutz

Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	gering	+2	2
				mittel / nicht beurteilbar	0	
	Baumbestand	kein	-1	ja	+1	1
Energetische Sanierung	unsaniert / Sanierungsbedarf	-3	saniert / Neubau teil saniert / unbebaut	+3	3	
				0		
					Summe:	0 / 6

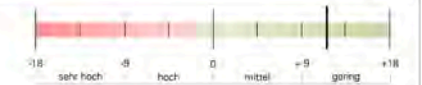
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf

Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf

Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf

Summe Handlungsbedarf

Einschätzung des Handlungsbedarfs



Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg

Stadträumliches Gutachten Alter Ort
Grundstücks- und Gebäudedokumentation



Abb. 2: Lageplan, Maßstab 1:500 | eigene Darstellung/Vergrößerung; Kataster Stadt Neu-Isenburg, Stand Vor 2020



Abb. 3: Luftbild 2019, Maßstab 1:500 | © GeoInformationssysteme/Flurkataster von Mainz/© Historische Vermessung für Baubehörde und Stadtverwaltung

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz im Auftrag des Magistrats der Stadt Neu-Isenburg | Stand: November 2020 | 4

Stadträumliches Gutachten Alter Ort
Grundstücks- und Gebäudedokumentation



Abb. 4: Abwicklung der Fassade



Abb. 5: Fassadendetail

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz im Auftrag des Magistrats der Stadt Neu-Isenburg | Stand: November 2020 | 5

Präsentation

- Aufgabenstellung
- Historie
 - Historische Entwicklung
 - Denkmalsgeschützte Gebäude
- Bestandserhebung und Auswertung
 - Check-Up Bogen
 - Grundstücks- und Gebäudedokumentation
- Analyse / Handlungsbedarfe
 - **Auswertung ausgewählter Handlungsbedarfe**
 - Weitere Analysen ausgewählter Merkmale

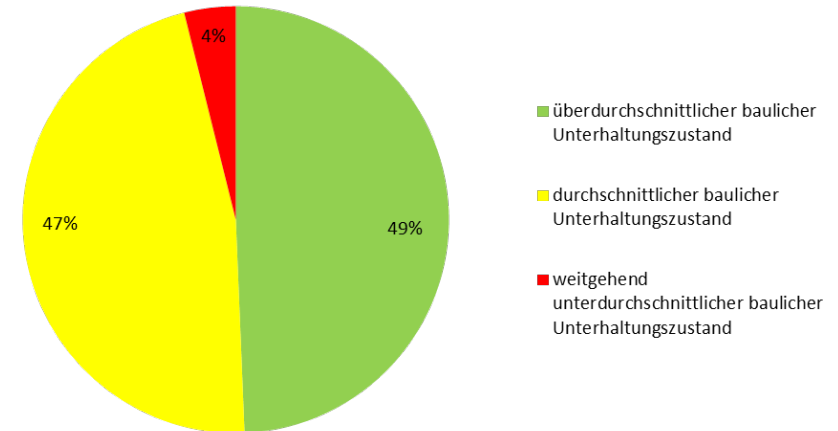
3.1 Substanz / Gestalt

Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	Wirkung auf Ortsbild	negativ beeinträchtigt	-1	ortsbildprägend	+1	1
				neutral / un bebaut	0	
	Baulicher Zustand	schlecht	-2	gut	+2	2
				normal / un bebaut	0	
	Erneuerungsbedarf Fassade	gegeben	-1	nicht gegeben	+1	1
				un bebaut	0	
	Bebauungspotenzial	Nachverdichtungs- / Aufstockungspotenzial	-1	Potenzial ausgeschöpft	+1	1
	Freiflächen / Außenanlagen	keine / geringe Gestaltqualität	-1	gestaltet / gepflegt	+1	1
				nicht beurteilbar	0	
					Summe:	6

Gebäude Baulicher Zustand (Anzahl)



Gebäude Baulicher Zustand (in Prozent)

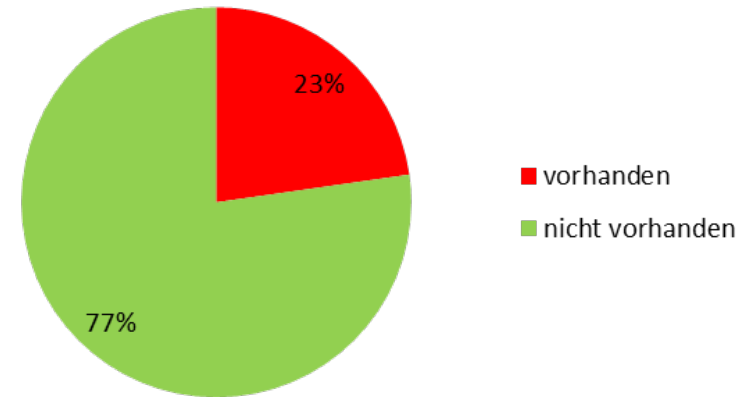


- 49 % der Gebäude befinden sich in einem überdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand.
- 47 % der Gebäude weisen einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf.
- 4 % der Gebäude weisen einen unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf, diese sind über den gesamten Alten Ort verteilt.

Gebäude Erneuerungsbedarf Fassade (Anzahl)



Gebäude Erneuerungsbedarf Fassade (in Prozent)

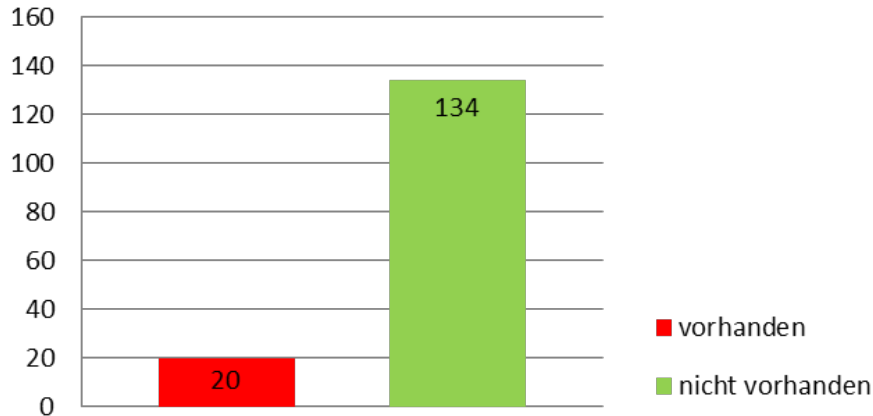


- Bei drei Vierteln (77 %) bzw. 119 von 154 der Fassaden ist kein Erneuerungsbedarf vorhanden.
- 23 % der Fassaden (35 von 159, davon sieben Fassaden ortsbildprägender Gebäude) weisen Erneuerungsbedarf (Anstrich, Risse im Putz, Feuchtigkeitflecken etc.) auf.
- In der Wiesenstraße konzentrieren sich Gebäude, deren Fassaden Erneuerungsbedarf aufweisen.

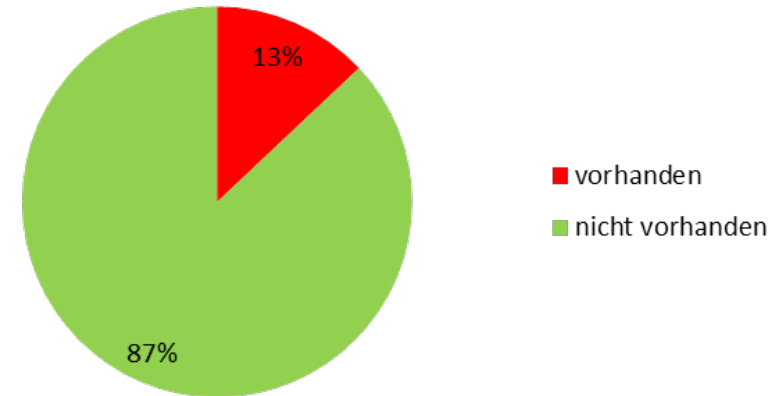
3.2 Funktion / Nutzung

Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	Zugänglichkeit	fehlende Barrierefreiheit	-1	barrierefrei	+1	1	
				unbebaut / nicht beurteilbar	0		
	Nutzungsverträglichkeit	Konfliktpotential gegeben	-1	gegeben	+1	1	
				unbebaut	0		
	Nutzungsdefizite	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	2	
				unbebaut	0		
	Gestaltungsdefizite EG-Zone	vorhanden	-2	nicht vorhanden	+2	2	
				unbebaut	0		
	Summe:					6	/ 6

Gebäude Gestaltungsdefizite EG (Anzahl)



Gebäude Gestaltungsdefizite EG (in Prozent)

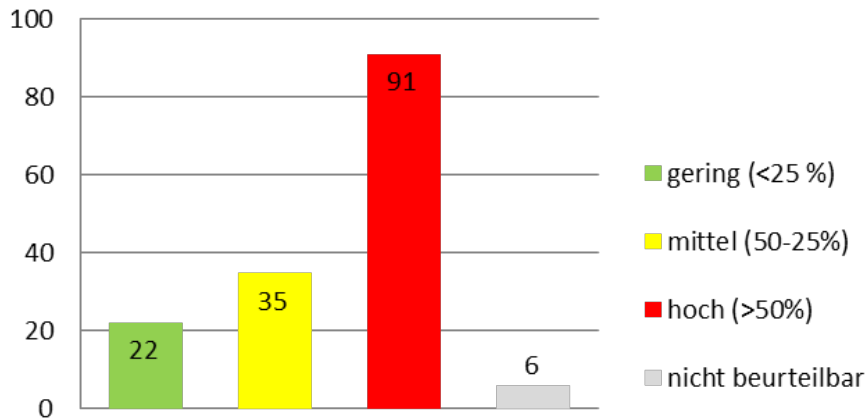


- Der größte Teil der Erdgeschosszonen (87 %) weist keine größeren Gestaltungsdefizite auf.
- Jedes 10. Erdgeschoss (13 %) weist Gestaltungsdefizite auf, die von unharmonischer Gestaltung, unzureichender Qualität der Ausführung, unangemessener Materialität bis zu Beschädigungen am Putz reichen.
- Im Alten Ort verteilen sich die Erdgeschosse mit Gestaltdefiziten relativ homogen, kleine Häufung sind in der Pfarrgasse sowie in der Wiesenstraße erkennbar.

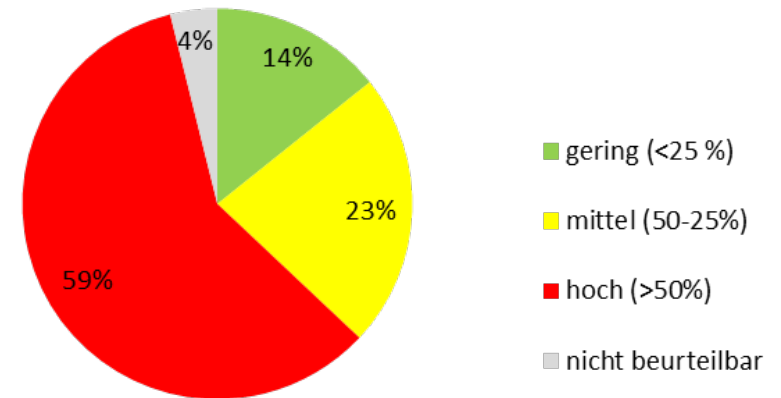
3.3 Klimaanpassung / Klimaschutz

Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	Versiegelungsgrad	hoch	-2	gering	+2	0
				mittel / nicht beurteilbar	0	
	Baumbestand	nein	-1	ja	+1	1
	Energetische Sanierung	unsaniert / Sanierungsbedarf	-3	saniert / Neubau	+3	3
				teilsaniert / unbebaut	0	
Summe:				4	/ 6	

Grundstücke Versiegelungsgrad (Anzahl)



Grundstücke Versiegelungsgrad (in Prozent)



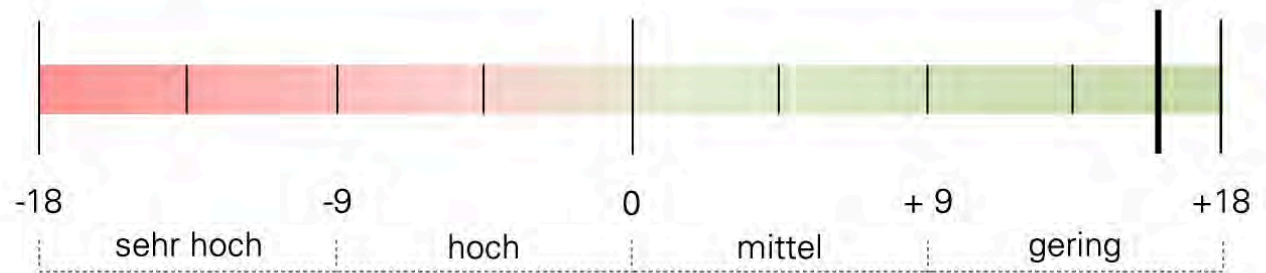
- Ein sehr großer Teil der Grundstücke (59 %) weist einen hohen Versiegelungsgrad der Freiflächen auf. Die versiegelten Flächen werden vor allem für die Parkierung genutzt.
- 35 Grundstücke (23 %) zeigen einen mittleren Versiegelungsgrad (25-50 %).
- 22 Grundstücke (14 %) sind gering versiegelt.
- Die Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad verteilen sich über den gesamten Alten Ort. Häufungen sind in der Kronengasse und am Marktplatz feststellbar.

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg

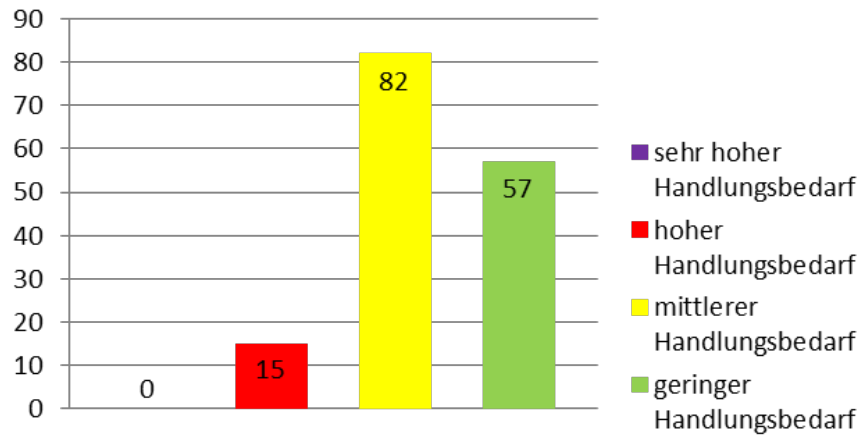
Baulich-gestalterischer Handlungsbedarf	6	/ 6
Funktional-nutzungsstruktureller Handlungsbedarf	6	/ 6
Klimatisch-energetischer Handlungsbedarf	4	/ 6

Summe Handlungsbedarf **16 / 18**

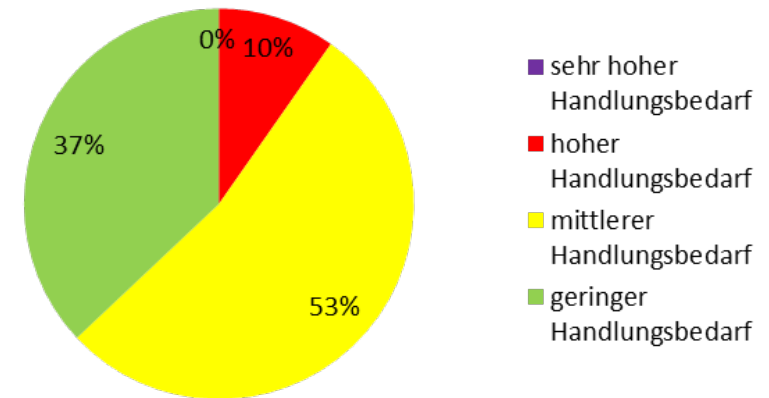
Einschätzung des Handlungsbedarfs



Bewertung der Handlungsbedarfe (Anzahl)

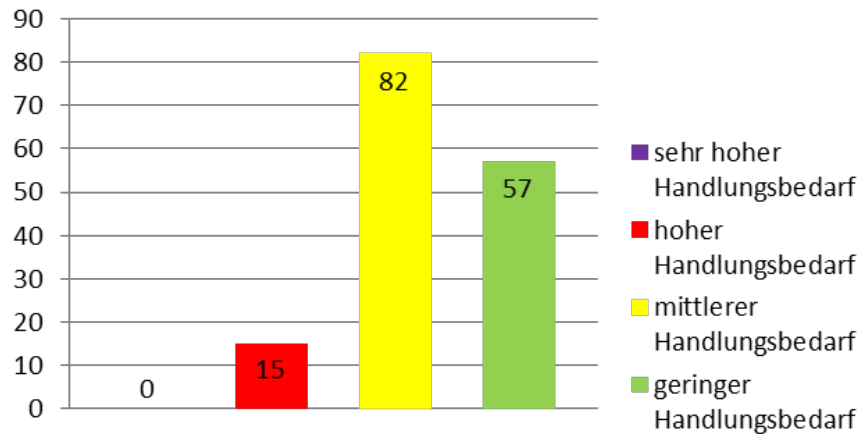


Bewertung der Handlungsbedarfe (in Prozent)

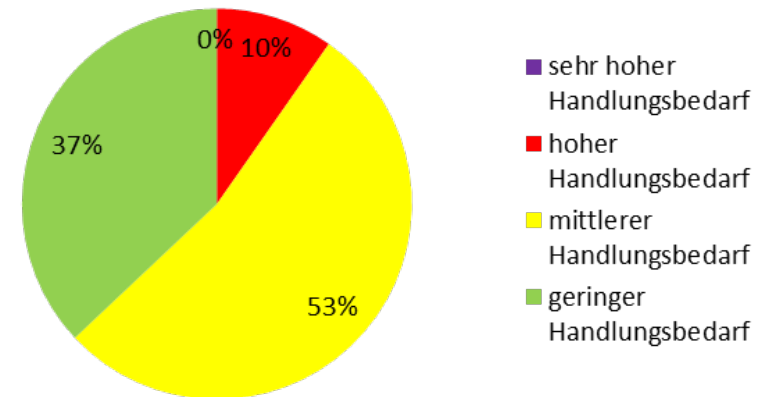


- Jedes 10. Gebäude (10 %) weist einen hohen Handlungsbedarf (bis 0 bis -9 Punkte) auf.
- Etwa die Hälfte (53 %) bzw. 82 von 154 der Grundstücke einschließlich der dem Straßenraum zugewandten Bebauung weisen in der Gesamtbilanzierung (12 bewertete Handlungsbedarfe) einen mittleren Handlungsbedarf (0 bis + 9 Punkten) auf.
- Bei über einem Drittel (37 %) bzw. bei 57 der Grundstücke / Gebäude ist der Handlungsbedarf als gering einzustufen. Sie weisen zweistellige positive Punktwerte auf, die höchste Punktzahl beträgt +16 (von 18) Punkten.
- Positiv zu werten ist, dass kein Grundstück / Gebäude eine zweistellige negative Punktzahl und somit einen sehr hohen Handlungsbedarf aufweist.

Bewertung der Handlungsbedarfe (Anzahl)



Bewertung der Handlungsbedarfe (in Prozent)

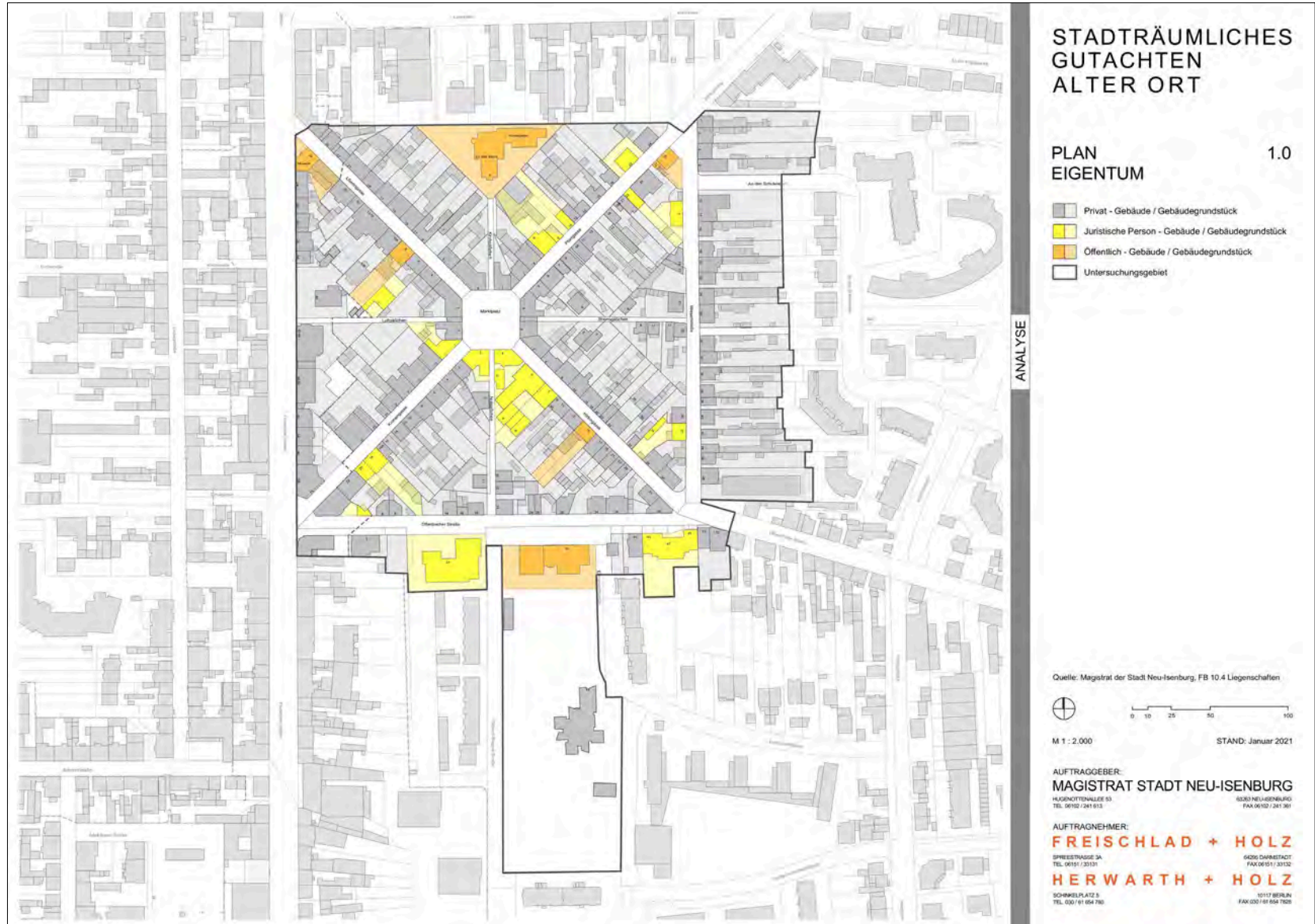


- Die identifizierten Mängel verteilen sich über das gesamten Untersuchungsgebiet. Der Handlungsbedarf ist in der Wiesenstraße etwas höher als im restlichen Gebiet.
- Durchschnittswert im Handlungsbereich Substanz / Gestalt +3
- Durchschnittswert im Handlungsbereich Funktion / Nutzung +4
- Durchschnittswert im Handlungsbereich Klimaanpassung / Klimaschutz 0

Präsentation

- Aufgabenstellung
- Historie
 - Historische Entwicklung
 - Denkmalsgeschützte Gebäude
- Bestandserhebung und Auswertung
 - Check-Up Bogen
 - Grundstücks- und Gebäudedokumentation
- Analyse / Handlungsbedarfe
 - Auswertung ausgewählter Handlungsbedarfe
 - **Weitere Analysen ausgewählter Merkmale**

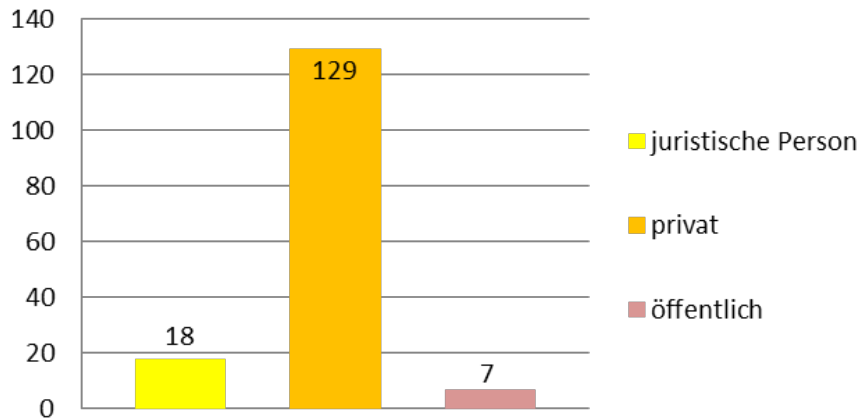
Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg



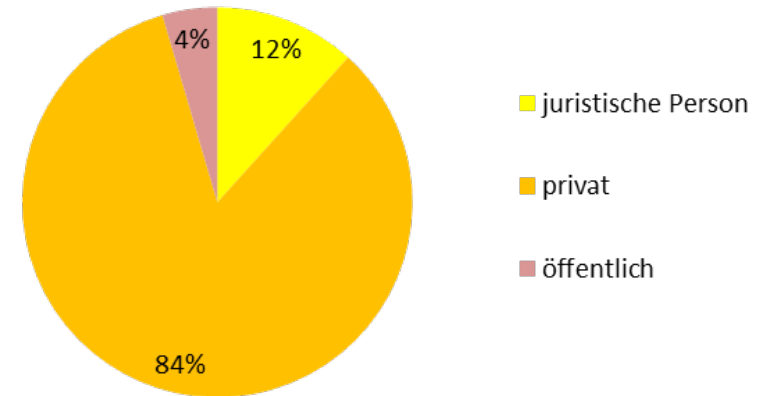
ANALYSE

Analyse

Grundstücke nach Eigentümer (Anzahl)

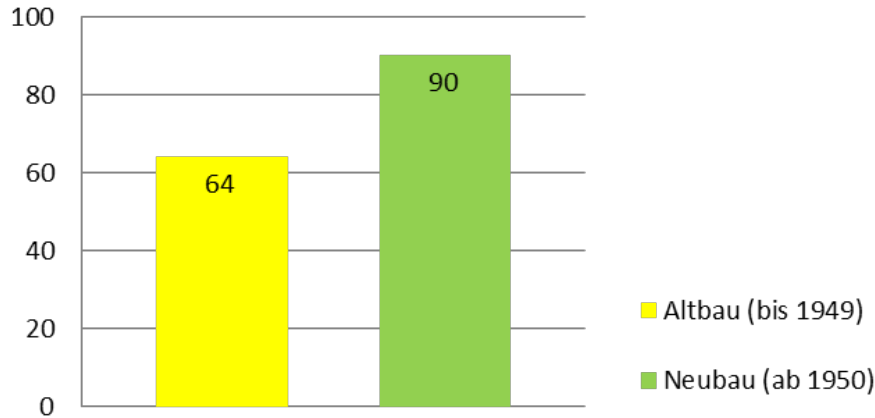


Grundstücke nach Eigentümer (in Prozent)

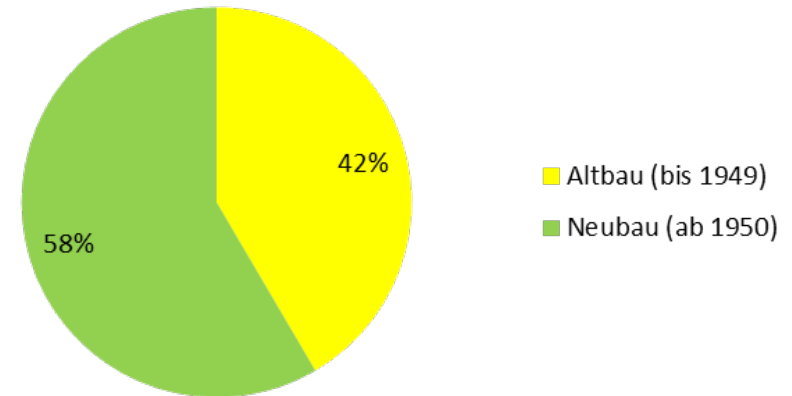


- Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 154 Grundstücke.
- 130 Grundstücke (84 %) befinden sich in privatem Eigentum.
- 17 Grundstücke (11 %) befinden sich im Eigentum von juristischen Personen.
- 7 Grundstücke (5 %) befinden sich in öffentlichem Eigentum.
- Die flächenmäßig größten Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum oder im Eigentum von juristischen Personen. Sie liegen im nördlichen Bereich des Alten Ortes sowie südlich der Offenbacher Straße (siehe Plan 01).

Baualtersklasse (Anzahl)

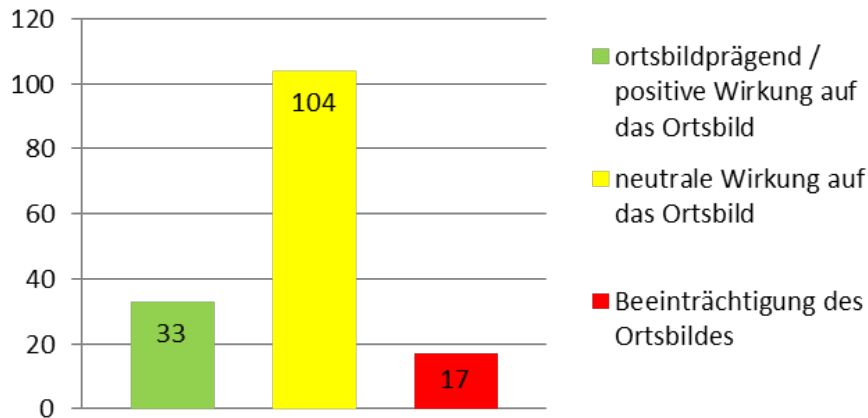


Baualtersklasse (in Prozent)

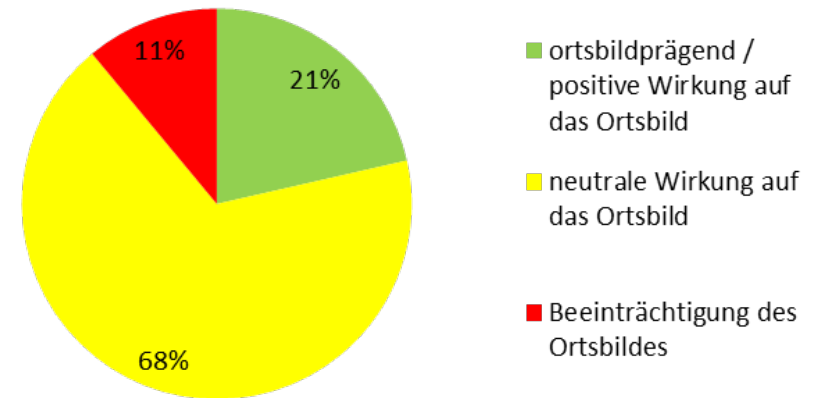


- Die Verteilung der Gebäude auf die Baualtersklassen Neubau (58 %) und Altbau (42 %) ist ausgeglichen.
- Altbauten befinden sich in der Löwengasse, am Marktplatz und in der Pfarrgasse.
- Neubauten sind gehäuft in der Hirtengasse, der Kronengasse, dem Nollgäßchen und in der Offenbacher Straße zu finden.

Gebäude Ortsbildwirkung (Anzahl)



Gebäude Ortsbildwirkung (in Prozent)



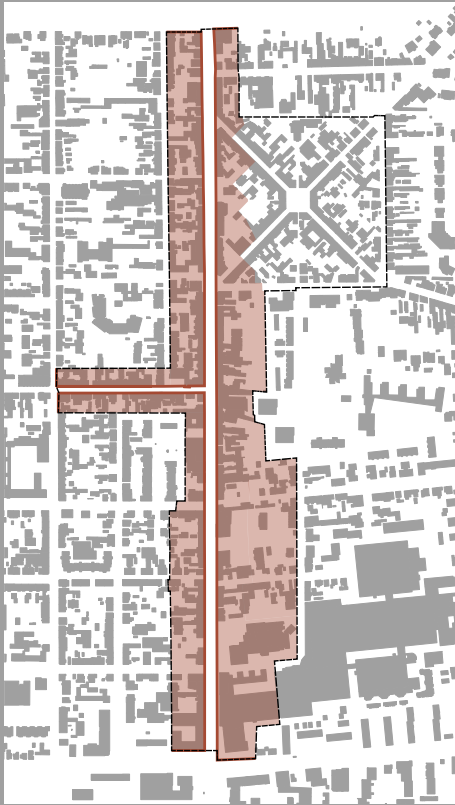
- Zwei Drittel der Gebäude (68 %) haben eine neutrale Wirkung auf das Ortsbild.
- Jedes fünfte Gebäude (21 %) ist ortsbildprägend bzw. hat eine positive Wirkung auf das Ortsbild, diese Gebäude verteilen sich über den gesamten Alten Ort.
- Jedes zehnte Gebäude (11 %) beeinträchtigt das Ortsbild durch seine Gestaltung.

Bestandserhebung der Grundstücke und Bebauung Alter Ort - Neu-Isenburg

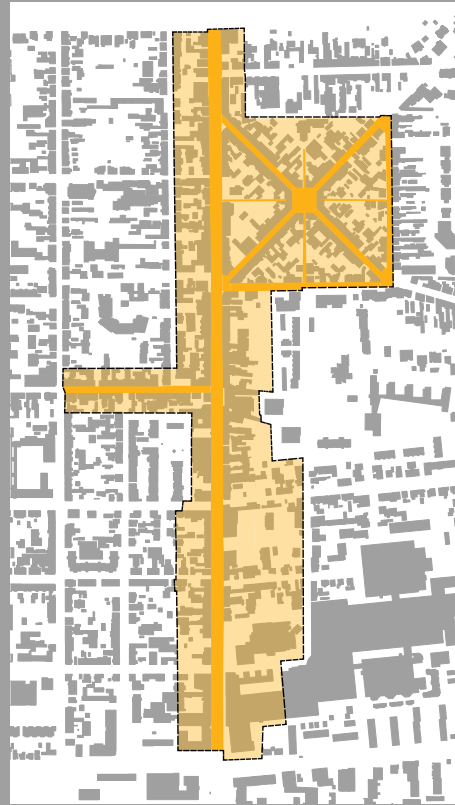


Ortsbildprägende Gebäude (tlw. mit Erneuerungsbedarf der Fassade)

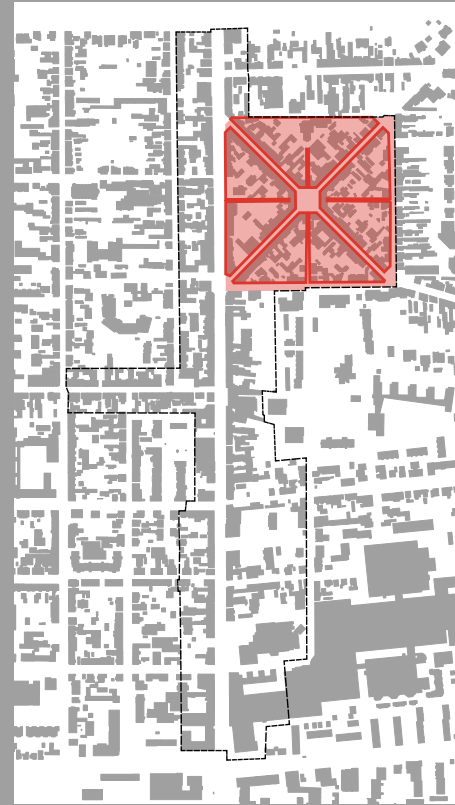
GESTALTUNGSHANDBUCH INNENSTADT NEU-ISENBURG



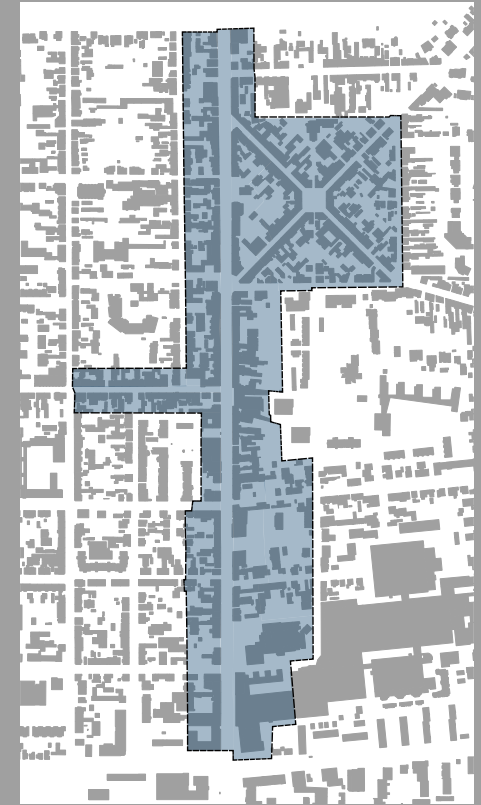
Gestaltungshandbuch
Zentraler Versorgungsbereich



Gestaltungshandbuch
Sondernutzungen Innenstadt



Neufassung Gestaltungssatzung
'Alter Ort'



Werbeanlagensatzung
Innenstadt

23. März 2021

Freischlad + Holz / Herwarth + Holz BDA / SRL

1. Aufgabe

2. Inhalt

- 2.1 Gestaltungshandbuch Zentraler Versorgungsbereich
- 2.2 Gestaltungshandbuch Sondernutzungen Innenstadt
- 2.3 Neufassung Gestaltungssatzung 'Alter Ort'
- 2.4 Werbeanlagensatzung Innenstadt

1

AUFGABE

Leitbilder Stadtentwicklungsprozess / Sachliche Einbindung /
Räumliche Geltungsbereiche / Aktuelle Tendenzen / Ziele Gestaltungshandbuch

Leitbilder Stadtentwicklungsprozess

- Stärkung Zentraler Versorgungsbereich als Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Wohnstandort
- Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Identität und Wahrnehmung historischer Wurzeln
- Durchgrünung der Innenstadt / Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung

Geplante Projekte, deren Grundlage die Gestaltungsfibel ist

- Erarbeitung planerisches Gesamtkonzept Frankfurter Straße (Ideenwettbewerb / Masterplan)
- Initiierung eines Anreizprogramms für Hauseigentümer, Laden- und Gastronomiebetreiber
- Initiierung eines Anreiz- und Beratungsprogramms Begrünung von privaten Liegenschaften
- Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Stärkung des 'Alten Orts'

Gefährdungen der Gestaltungs- und Nutzungsqualität in der Innenstadt

- Unzureichende Gestaltung von Bebauung und Freiflächen
- Überfrachtung des öffentlichen Raums mit
 - mobilen Werbeträgern
 - Warenauslagen und
 - nicht ortsbildgerechter Gestaltung der Außengastronomie
- Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch unverträgliche Werbeanlagen

Städtebauliche Ziele

- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung des stadtgeschichtlichen Erbes
- Herausstellung historischer Bezüge

Ökonomische Ziele

- Werbewirksame Adressbildung
- Förderung der Konkurrenzfähigkeit
- Förderung von Identität und Image
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Förderung gemeinsamer Aktivitäten

Ökologische Ziele

- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung
- Erhöhung des Wohlbefindens

Umsetzungsorientierte und verfahrensbezogene Ziele

- Erhöhung der Transparenz von Genehmigungsvorgängen
- Sensibilisierung und Motivation aller Akteure
- Zusammenführung gestalterischer Empfehlungen, Regelungen und Satzungen
- Verbesserung der Begründung, Nachvollziehbarkeit und Anschaulichkeit von Regelungen
- Vereinfachung von Entscheidungsprozessen auf Verwaltungsebene

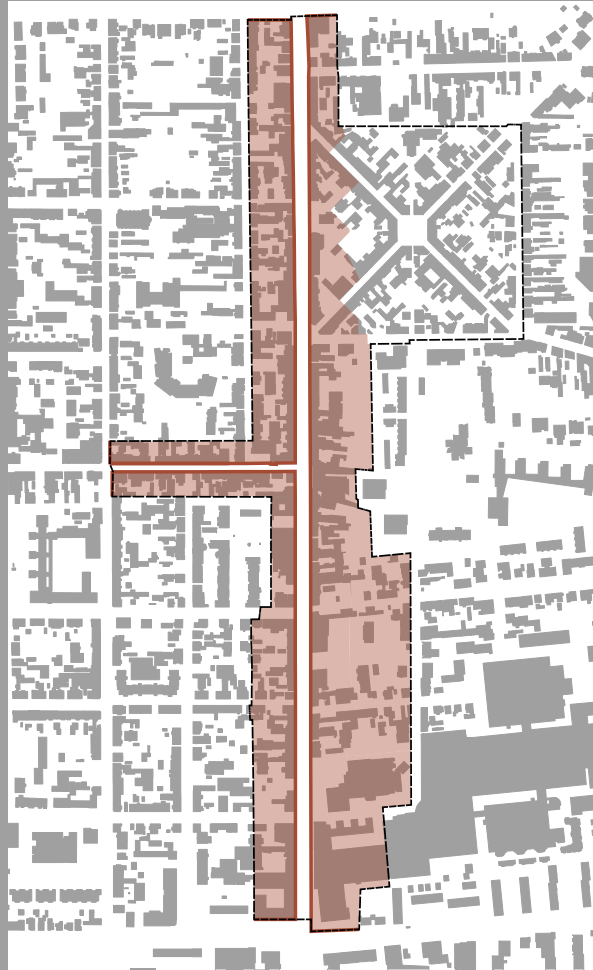
2

INHALT

Gestaltungshandbuch Zentraler Versorgungsbereich /

Gestaltungshandbuch Sondernutzungen Innenstadt /

Neufassung Gestaltungssatzung 'Alter Ort' / Werbeanlagensatzung Innenstadt



2.1

GESTALTUNGSHANDBUCH ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH

Mögliche Regelungsinhalte

Fassade

- Dimensionierung
- Oberfläche
- Öffnungen
- Gestaltelemente
- Auskragungen
- Beleuchtung

Dach

- Form
- Deckung
- Aufbauten

Technische / klimawirksame Elemente

- Erscheinungsbild
- Ausführung
- Lage

Freiflächen

- Gärten
- Erschließungsflächen
- Frei- und sonstige Flächen



Jüdenstraße

Dach

Die Dachlandschaft ist – insbesondere in einer historisch geprägten Altstadt – ein wesentliches gestalterisches Merkmal. Die Dachlandschaft des Spandauer Zentrums ist vielfältig, insbesondere prägen altstadttypische geneigte, rote Dächer das Ortsbild. Am häufigsten sind Satteldächer vertreten. Berliner Dächer, Walm- und Mansarddächer sind mehrmals vorhanden.

Für die Spandauer Altstadt bestimmt eine traufständige Gebäudeorientierung das typische Erscheinungsbild der Straßen. Das altstadttypische Ortsbild wird überwiegend durch eine mit rötlichen Betondachsteinen und Tondachziegeln eingedeckte Dachlandschaft geprägt. Darüber hinaus sind vereinzelt auch Flachdächer und Berliner Dächer vorzufinden. Besondere architektonische Gestaltungselemente bilden insb. Gauben, Zwerchhäuser und Türme. Sie unterstützen eine vielfältige, kleinteilige Dachlandschaft.

Definition

Das Dach hat ein Gebäude gegen Witterungseinflüsse (Regen, Schnee, Wind) zu schützen, den Außenlärm abzuschirmen und den winter- und sommerlichen Wärmeschutz zu sichern.

// Nicht zulässig sind Eindeckungen des Hauptdaches aus Metallblech, Aluminium, oder anderen Metallen, Kunststoff oder Wellfaserzement.

// Die Eindeckung von Dachaufbauten ist in Material und Farbe vorzugsweise analog zum Hauptdach zu gestalten. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung in Metallblech zulässig.

Allgemeine Ziele

Die Dachlandschaft der Altstadt sollte möglichst ruhig und schlicht gestaltet sein. Bei Änderung baulicher Anlagen und bei Neubauten ist die jeweilige Dachgestaltung dem Charakter des Straßenzuges oder der besonderen städtebaulichen Situation anzupassen.

// Dachgauben müssen in Ausbildung, Größe und Proportion auf die Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein, sofern es die Dachkonstruktion ermöglicht. Sie müssen immer in ebenmäßigen Reihen auf dem Dach angeordnet sein und dürfen nicht direkt an der Traufe angebracht sein.

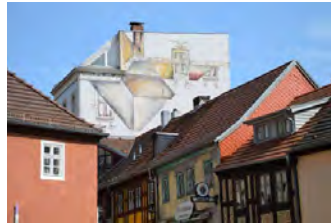
Allgemeine Festlegungen

// Bestehende ortsbildprägende Merkmale (Dacheindeckung durch naturbelassene, nicht engobierte, oder nicht glasierte Tonziegel oder Betondachsteine, Gauben und Zwerchhäuser) sind zu erhalten.

// Dacheinschnitte und Glasdächer sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten bzw. auf der vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Seite zulässig.

// Für neue Dachdeckungen über 30° Neigung sind dem Ortsbild entsprechend naturbelassene, nicht engobierte, nicht silikonierte oder nicht glasierte Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

// Bei Neubauten sind die Dächer – sofern dies der städtebaulichen Situation entspricht – geneigt auszuführen.



Historische Dachlandschaft

Kolk

Empfehlungen

- // Für die Dachdeckungen werden naturfarbene, rote oder rotbraune Ziegel empfohlen.
- // Für Flachdächer wird eine Begrünung der Dachfläche empfohlen.

Festlegungen Solaranlagen

- // Solaranlagen sind sowohl in sich selbst als auch bezogen auf das Gebäude maßstabgerecht zu gestalten, d.h. der Dachflächencharakter bei geneigten Dächern bleibt erhalten. Denkmalrechtliche Genehmigungstatbestände sind davon unberührt.
- // Solaranlagen sind bei Flachdächern mit einem Abstand zur Gebäudekante zu platzieren, damit sie vom straßenseitigen öffentlichen Raum und öffentlich zugänglichen Höfen nicht einsehbar sind.
- // Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum der zugehörigen Straße und öffentlich zugänglichen Höfen nicht sichtbar sind und das Erscheinungsbild der Straße nicht beeinträchtigen.



Mansarddach mit ebenmäßigen Dachgauben

Carl-Schurz-Straße

Empfehlungen Solaranlagen

- // Solaranlagen sollten über einen engen Bezug zum Gebäude verfügen und bestmöglich in das bestehende Gebäude integriert sein.
- // Bei integrierten Lösungen sollten Solarziegel verwendet werden, die sich weitgehend in die Dachfläche integrieren.
- // Falls bei einem bestehenden Dach keine Möglichkeit besteht, die Solaranlage integriert einzubauen, ist eine Montage auf dem Dach möglich. Damit die Einheit der Dachfläche erhalten bleibt, sollte die Anlage parallel zur Dachfläche angeordnet werden und nicht über die Dachfläche hinausragen. Die Aufbauhöhe der Solaranlage sollte so gering wie möglich sein.



Satteldächer mit Dachgauben

Breite Straße



Dachgauben abgestimmt auf die Fassadengliederung sowie Fassadenbegrünung am Rathaus Spandau

Am Wall

Festlegungen Antennen

- // Parabolantennen sind, soweit möglich, auf der straßenabgewandten Dachfläche zu montieren, damit sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- // Parabolantennen müssen sich der Dachfläche anpassen. Nach Möglichkeit sind Gemeinschaftsanlagen einzubauen.
- // Die Anbringung von Parabolantennen an Fassaden, Balkonen und Loggien ist unzulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind.
- // Bauteile sowie die Rahmen von Bauteilen der Empfangsanlagen sind der Farbigkeit der Dachfläche anzupassen.



Dachlandschaft zwischen Carl-Schurz-Straße und Judenstraße

Solaranlagen auf Flachdächern und geneigten Dächern



Carl-Schurz-Straße / Ritterstraße

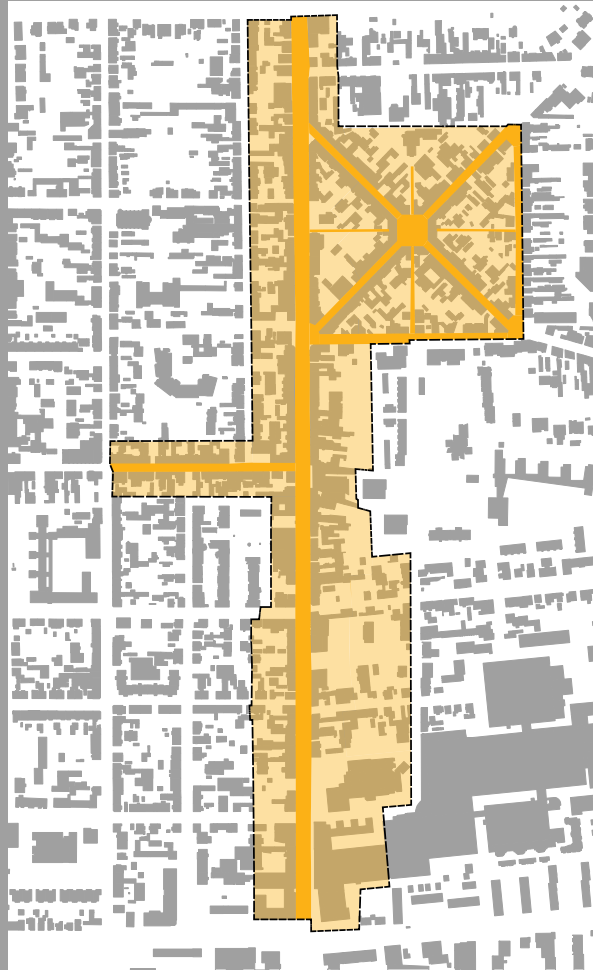
Altstadttypische Dachlandschaft mit rot gedeckten Satteldächern und Dachgauben



Breite Straße / Markt

Vielfältige Dachlandschaft mit Satteldächern

Auszug
Gestaltungshandbuch
'Altstadt Spandau'



2.2

GESTALTUNGSHANDBUCH SONDERNUTZUNGEN INNENSTADT

Mögliche Regelungsinhalte

Außengastronomie

- Sondernutzungsfläche / Terrasse
- Mobiliar

Außenverkauf

- Sondernutzungsfläche
- Warenauslagen

Einfriedungen / Begrünungselemente

- Ort der Zulässigkeit
- Einfriedungen
- Begrünungselemente

Mobile Elemente

- Ort der Zulässigkeit
- Verkaufs- und Informationsstände
- Werbeanlagen

Wetterschutzanlagen

- Ort der Zulässigkeit
- freistehende Wetterschutzanlagen
- sonstige Wetterschutzanlagen



Quedlinburg

Gastronomische Terrassen und Möblierung

Schankflächen entfalten im öffentlichen Raum eine enorme Qualität und sind vielfach Grund für einen Besuch in der Altstadt. Sie bieten die Möglichkeit, Speisen und Getränke im Freien zu konsumieren und wirken sich in einer qualitativ hochwertigen Gestaltung positiv auf die Verweildauer und die Belebung in der Altstadt aus. Daher sind sie im Bereich der Fußgängerzone der Altstadt Spandau grundsätzlich als Atmosphäre schaffende Elemente erwünscht. Bei der Konzipierung und Gestaltung der Terrassenflächen ist jedoch darauf zu achten, dass weder die Nutzer der Fußgängerzone behindert werden, noch die gestalterische Qualität der Altstadt durch eine Überfrachtung von Terrassenmöbeln gemindert wird.

Definition

Als Gastronomiemöblierung gelten alle für den gastronomischen Betrieb notwendigen Elemente wie Stühle, Bänke, Tische, Stehtische, Servicetheken, Sonnenschirme, Begrünungselemente etc.

Allgemeine Ziele

Mit der Anwendung des Handbuchs zur Gestaltung von Straßenland-Sondernutzungen soll erreicht werden, harmonisch aufeinander abgestimmte und qualitätsvolle Möblierungselemente im öffentlichen Raum zu platzieren, die im Zusammenwirken ein ruhiges und ansprechendes Ambiente schaffen. Die Festlegungen geben einen Rahmen vor, lassen aber gleichzeitig ausreichenden Spielraum für die individuelle Gestaltung der einzelnen Gastronomen, die ihrer Wiedererkennbarkeit und Hervorhebung dient. Über die Möblierung hinaus soll die Lage und Größe der Terrassen in der Altstadt geregelt werden. Dies ist aus verschiedenen Gründen erforderlich:

- die Terrassenflächen sind auf bestimmte Bereiche zu beschränken, um die gestalterisch-räumliche Wirkung des jeweiligen Straßen- und Platzraumes nicht zu beeinträchtigen,
- es soll ein ausreichender Anteil öffentlich verfügbaren Straßen- und Platzraumes für die allgemeine, tägliche Aneignung der Flächen erhalten bleiben,
- die Verkehrssicherheit (Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Sehbehinderte, Kinderwagen, Anlieferung, Rettungsfahrzeuge usw.) darf nicht eingeschränkt werden,
- es soll eine Chancengleichheit für alle anliegenden Gastronomen gewahrt bleiben.

Allgemeine Festlegungen

- // Pro Gastronomiebetrieb sind die Möblierungselemente in Form und Material einheitlich zu gestalten sowie farblich aufeinander abzustimmen.
- // Das Auslegen der Nutzungsflächen (z.B. mit Kunst-rasen, Rollrasen oder Podesten) ist in jedweder Form unzulässig.
- // Die Einfriedung der Nutzungsflächen ist ebenfalls unzulässig.
- // Ausnahmegenehmigungen für Schankvorgärten und Terrassenflächen gelten nicht im Zeitraum von Sonderveranstaltungen in der Altstadt. Die Flächen sind in diesem Zeitraum zu räumen.

Festlegungen nach Mobiliar



Stockholm

Harmonisches Gesamtbild einer gastronomischen Terrasse

// Um eine angemessene Maßstäblichkeit und Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der Altstadt zu erreichen, wird die Möblierung für Außenbewirtungen während der Dauer der Nutzung auf Stühle, Tische, Stehtische, Bänke und Sonnenschirme (nach Maßgabe der Regelungen unter Abschnitt 'Sonnenschirme und sonstige Wetterschutzanlagen') beschränkt.

// Zusätzlich können Gastronomiebetriebe auf den Flächen für Außengastronomie je nach örtlicher Situation bis zu acht Pflanztöpfe bzw. Blumenkübel (nach Maßgabe der Regelungen unter Abschnitt 'Begrünungselemente und Einfriedungen') aufstellen.

// Weiteres Mobiliar ist nicht gestattet, dies gilt auch für technische Elemente wie Stromanschlusskästen und Lichterketten. Davon ausgenommen ist die Weihnachtsbeleuchtung.

// Zigarettenautomaten, freistehende Beleuchtungselemente und Beschallungsanlagen sind nicht gestattet.

// Möblierungselemente dürfen keinen Marken- oder Fremdwerbeaufdruck haben. Ausnahmsweise ist eine dezente Eigen- oder Brauereiwerbung als Schriftzug oder Logo auf Sonnenschirmen (max. vier Logos mit einer Größe von 0,30 m x 0,40 m) und auf dem Volant von Markisen zulässig.



Havelstraße

Einheitliche Terrassenmöblierung



Havelstraße

Stimmiges Gesamtbild einer Gastronomieterrasse



Markt

Harmonisch in das Straßenbild eingefügte gastronomische Terrasse

Festlegungen nach Maßen

Breite

// Als Bestuhlungsfläche darf nur der öffentliche Raum in Anspruch genommen werden, der der Breite der Straßenfront des dazugehörigen gastronomischen Betriebes entspricht. Ausnahmen sind in besonderen räumlichen Situationen im Einzelfall möglich, es muss jedoch ein räumlicher Bezug zum Gastronomiebetrieb vorhanden sein.

Tiefe

// Abhängig von den örtlichen Rechtsrahmenbedingungen sind unterschiedliche Ausdehnungen von Terrassenflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Flächen kann daher nicht allgemein im Handbuch, sondern nur standortbezogen geregelt werden.



Breite Straße

Außerhalb der Verkehrsflächen angelegte gastronomische Terrasse

Empfehlungen

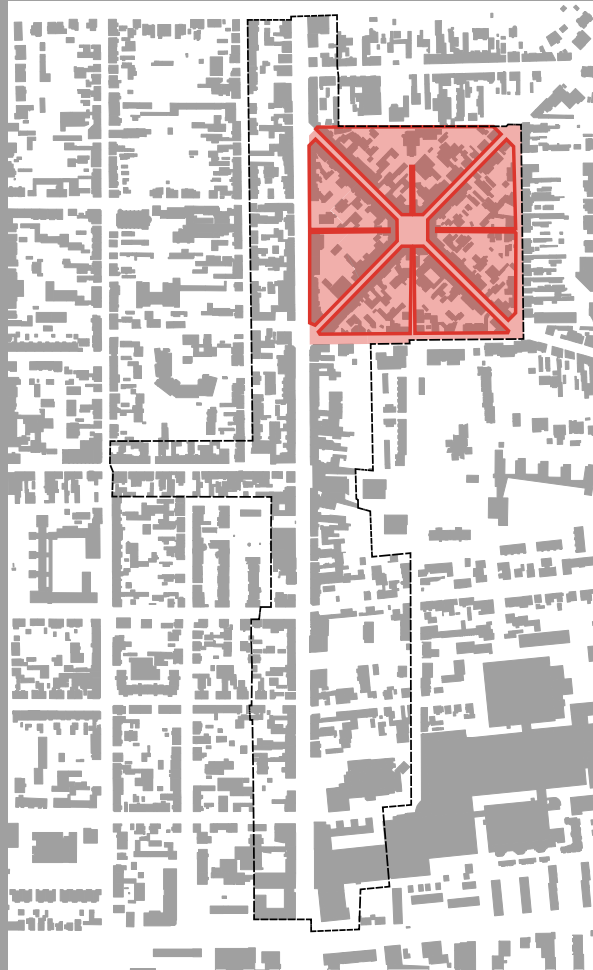
// Das Mobiliar sollte aus optisch ansprechendem und qualitativ hochwertigem Material bestehen: vorrangig aus Stahl, Aluminium, Holz und deren Kombinationen.

// Empfohlen werden möglichst zurückhaltende, gedeckte Farbtöne, optimalerweise Naturfarben oder Eigenfarben des Materials. Eine aufdringliche, grelle Farbgebung sollte vermieden werden.



Stockholm

Mit Begrünungselementen dekorierte gastronomische Terrasse



2.3

NEUFASSUNG GESTALTUNGSSATZUNG 'ALTER ORT'

Bisherige Regelungsinhalte

Baugestaltungsfestsetzungen

- Baukörper
- Stadtbild und Bauweise
- Dachlandschaft
- Gliederung der Fassaden
- Wandflächen und Öffnungen
- Fenster und Türen
- Zusätzliche Bauteile und veränderliche Elemente
- Oberflächen / Farbleitplanung
- Werbeanlagen
- Nebengebäude und Garagen
- Einfriedungen

Mögliche neue Regelungsinhalte nach Novellierungen der HBO

Baugestaltungsfestsetzungen

- PV- und Solaranlagen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Wärmedämmung
- Antennen



2.4

WERBEANLAGENSATZUNG INNENSTADT

Mögliche Gliederung

Präambel

Erster Teil: Allgemeine Grundsätze

- Zielsetzung
- Räumlicher Geltungsbereich
- Sachlicher Geltungsbereich
- Genehmigungsvorschriften
- Begriffsbestimmungen
- Werbeanlagen an Vordächern und Markisen
- Werbung auf Baugerüsten
- Temporäre Werbung
- Beseitigung von Werbeanlagen
- Warenautomaten
- Besondere Schutzzonen

Zweiter Teil: Geltungsvorschriften

- Allgemeine Anforderungen
- Unzulässige Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf Fassadenflächen
- Ausleger
- Markenwerbung und Symbole
- Hinweisschilder
- Werbeanlagen an Schaufenstern

Dritter Teil: Schlussbestimmungen

- Abweichungsregelungen
- Ordnungswidrigkeiten
- Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften
- Inkrafttreten



Carl-Schurz-Straße

Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden

Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden gehören zu den wesentlichen straßenbildprägenden Elementen. Gut gestaltet führen sie dazu, dass sowohl der Gewerbetreibende als auch das Erscheinungsbild der Altstadt, als attraktiver Einkaufsort, davon profitieren. Unqualifizierte und dominante Werbeanlagen beeinträchtigen das positive Erscheinungsbild der öffentlichen Räume und werten auch das jeweilige Ladenkollage ab.

Definition

Als Werbeanlagen an Gebäuden und auf Fassadenflächen gelten alle an der Außenwand eines Gebäudes parallel zur Gebäudefront flach angebrachte Werbeanlagen in Form von Schildern, Plakaten, Tafeln o.ä. oder in Form von Schriftzügen in Einzelbuchstaben bzw. Einzelsymbolen.

Allgemeine Ziele

Ziel ist es, die Gestaltung der Fassadenwerbung dahingehend zu verändern, dass die Fassadenflächen sowie die gliedernden Fassadenelemente der Gebäude mehr in den Vordergrund treten und nicht von flächigen Werbeanlagen, -tafeln oder -transparenten verdeckt oder durch die Spiegeleffekte transparenter Flächen gestört werden. Darüber hinaus soll, trotz der Vielfalt der einzelnen Werbebotschaften, ein in den Grundzügen einheitliches Erscheinungsbild der Werbeanlagen gefördert werden.

Allgemeine Festlegungen

// Werbeanlagen an Gebäuden müssen Rücksicht und Bezug nehmen auf:

- die Größe, Breite und Proportion des Gebäudes (Maßstäblichkeit),
- die Fassadenelemente, die Gebäude gliedern, wie z.B. Erker, Balkone, Altane, Stützen, Fenster- und Türöffnungen,
- die stildbildende Fassadengliederung, wie z.B. Risalite, Gesimse, Stuck- und Schmuckdekor, Fachwerk, Pfeiler und Pfeilervorlagen.

// Es dürfen mehrere gestalterisch aufeinander abgestimmte oder ggf. zusammengefasste Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht werden. Ausnahmen für Eckgebäude können zugelassen werden.

// Werbeanlagen dürfen nur in den Erdgeschosszonen des Gebäudes oberhalb des Schaufensters und unterhalb der Sohlbank der Fenster im 1. OG an der Stätte der Leistung angebracht werden. Ausnahmen bestehen bei Nutzungen, die sich vom Erdgeschoss über mehrere Gebäudegeschosse erstrecken und falls aufgrund der baulichen Gestaltung der Erdgeschosszone keine Werbeanlagen möglich sind. In diesen Fällen muss die Werbeanlage zurückhaltend gestaltet sein und sich der Fassadengliederung sowie ihrer Rhythmisierung unterordnen.

// Die Werbeanlagen müssen flach an den Wandflächen des Gebäudes angebracht und horizontal angeordnet werden, eine schräge oder senkrechte Anordnung von Werbeträgern ist unzulässig.

// Werbeanlagen an Gebäuden und auf Fassadenflächen dürfen nur als Einzelbuchstaben, auf Putz gemalte Einzelbuchstaben, plastische Schriftzüge und Symbole ausgeführt werden.

// Flächige Werbetafeln mit aufgedruckten Buchstaben, Bebilderungen oder Fotografien sind nicht zulässig. Dies gilt auch für transparente Tafeln, Fahnen, Bänder, straßenüberspannende Transparente und ähnliches.

// Für den Zeitraum von einer Woche sind bei Geschäftseröffnungen Luftballons an der Fassade ausnahmsweise zulässig.

// Großwerbeanlagen und Werbeanlagen in kastenförmiger Gestaltung sind unzulässig.

// Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Traufkante und auf Dachern.

// Defekte Werbeanlagen sind unverzüglich zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Auszug
Gestaltungshandbuch
'Altstadt Spandau'

Festlegungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen

- // Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur angestrahlt, hinterleuchtet und selbstleuchtend erfolgen.
- // Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen, bei der Lichtstärke ist die Umgebungsbeleuchtung zu berücksichtigen.

Festlegungen nach Maßen

- // Bei Werbeanlagen mit einer Größe von über 2,50 m² ist neben der erhaltungsrechtlichen Genehmigung ein zusätzlicher Antrag auf Austausch oder Errichtung einer Werbeanlage bei der Bau- und Wohnungsaufsicht zu stellen.
- // Werbeanlagen dürfen flach auf der Außenwand des Gebäudes und inkl. Konstruktion mit einem Abstand (Tiefe) von maximal 0,20 m angebracht sein.
- // An Gebäuden innerhalb einer Höhe bis zu 3,00 m über der öffentlichen Straße angebrachte Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen bei einer Gehwegbreite von bis zu 3,00 m höchstens 0,15 m und bei einer Gehwegbreite von über 3,00 m höchstens 0,20 m in den Gehweg hineinragen.
- // Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf max. 0,60 m betragen. Im Einzelfall ist eine Höhe bis zu 0,80 m zulässig, wenn der Gebäudetypus oder die Fassadenfläche dies zulässt.
- // An der Fassade angebrachte Speisekarten sind je Betrieb nur bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig.



Carl-Schurz-Straße

Werbeanlage mit Einzelbuchstaben



Carl-Schurz-Straße

Einzelbuchstaben an einer historischen Fassade



Breite Straße

Aufeinander abgestimmte Formen von Werbeanlagen



Markt

Als plastischer Schriftzug ausgeführte Werbeanlage



Breite Straße

Auf die Fassade abgestimmte Werbeanlage

Empfehlungen

- // Es sollte maximal ein Schriftzug pro Geschäft verwendet werden. Auch mittels Symbolen kann auf das Gewerbe hingewiesen werden.
- // Historische Werbeanlagen und Beschriftungen, die die Maßgaben des Gestaltungshandbuchs erfüllen oder denen eine besondere historische Bedeutung zukommt (bspw. Hotel Benn), sollen erhalten bleiben.
- // Die Schriftgröße sollte an die Fassadenarchitektur angepasst werden.
- // Um andere Bauteile nicht in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen, sollten Werbeanlagen einen Mindestabstand zu anderen Bauteilen einhalten. Als Richtwert wird ein Mindestabstand von 0,50 m zu Gebäudeecken und Nachbargebäuden bzw. ein Abstand von mindestens 0,10 m zu Gesimsen, Fenstern / Fenstergewändern und anderen Gliederungselementen empfohlen.



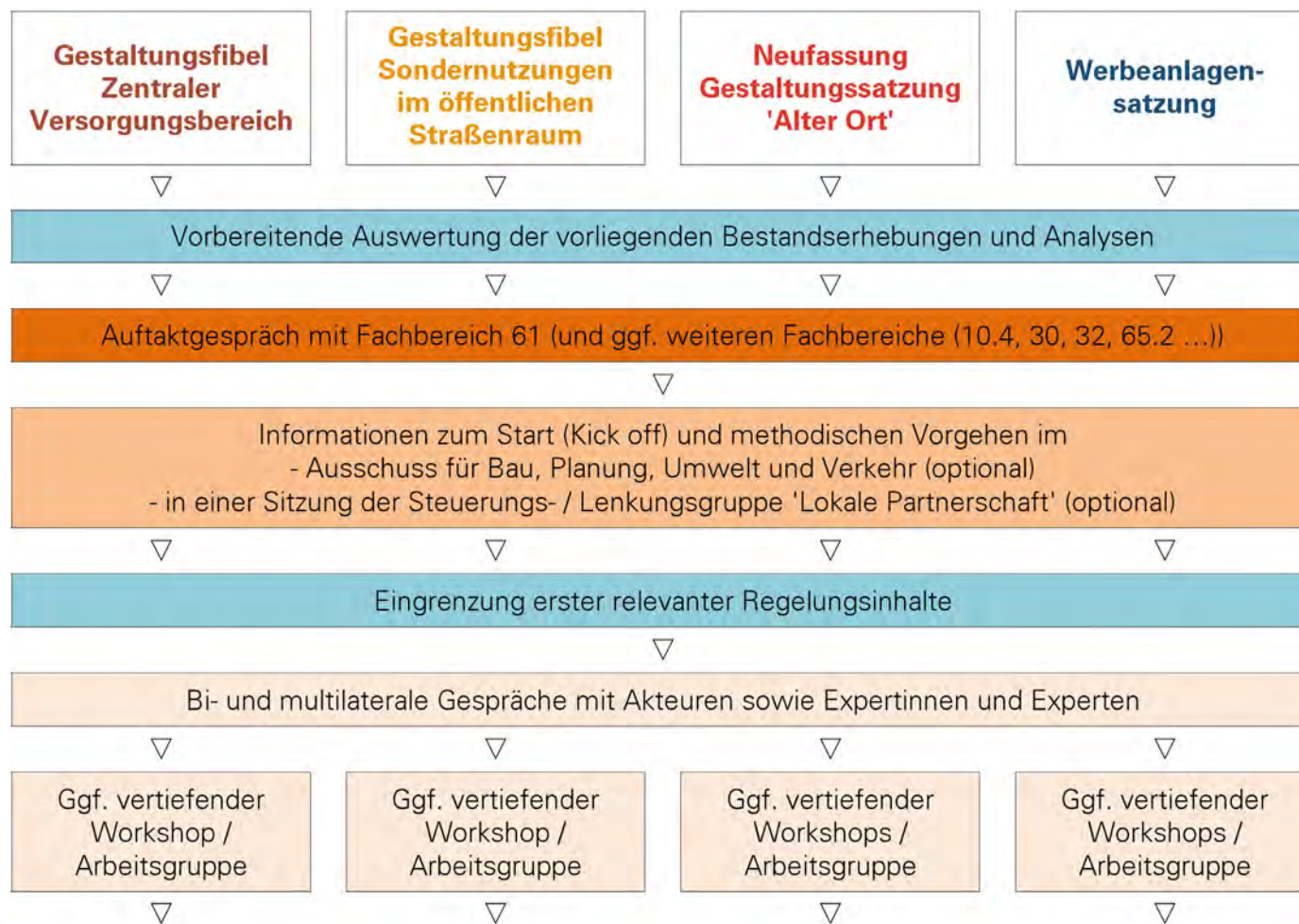
Moritzstraße

Werbeanlage in Einzelbuchstaben

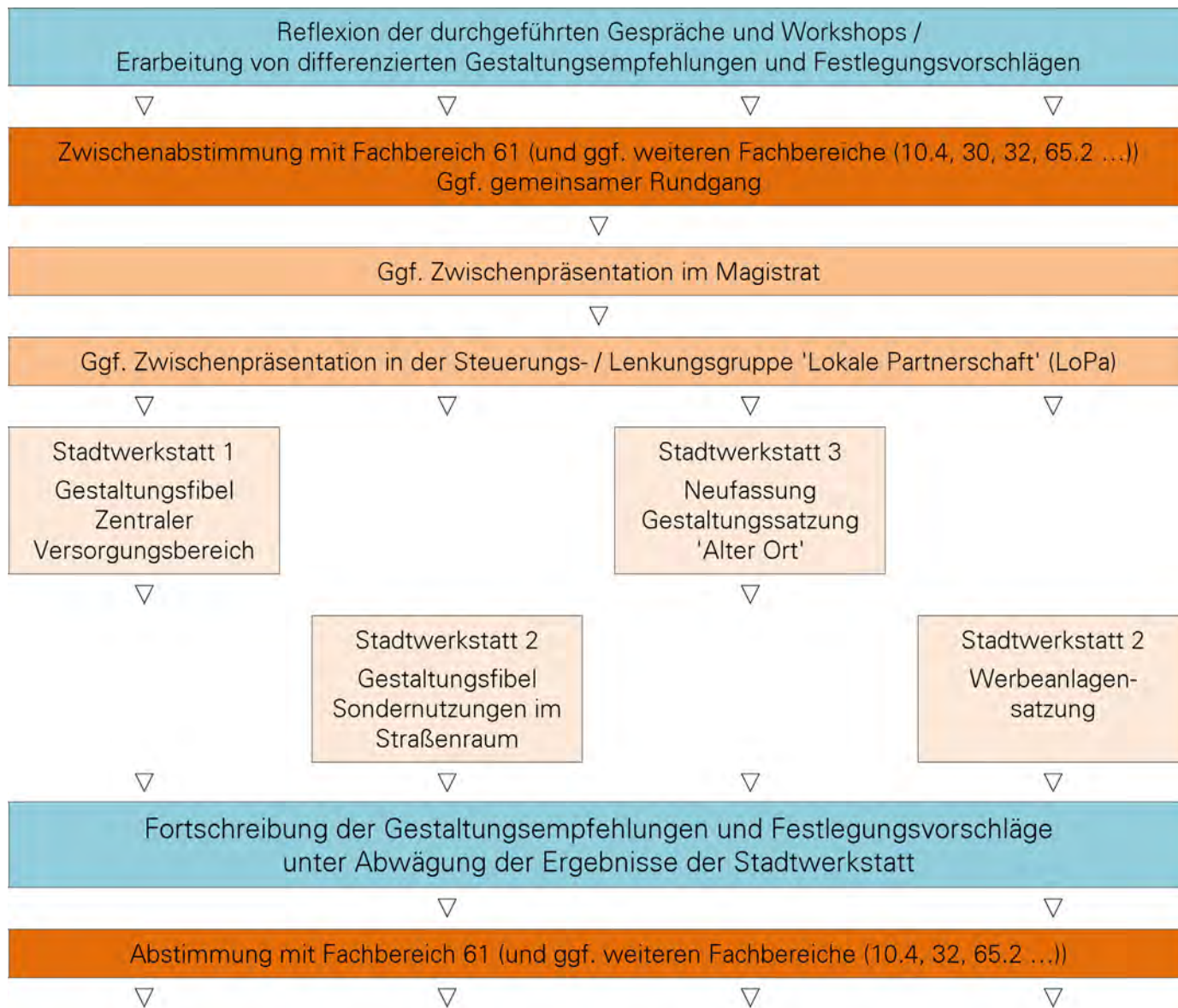


Breite Straße

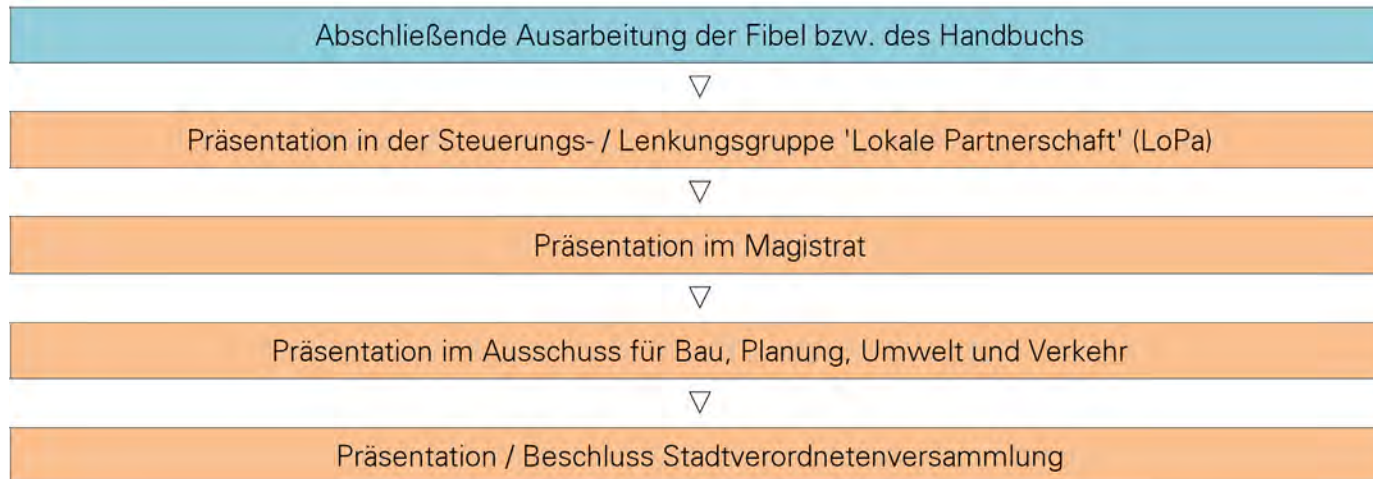
Aufeinander abgestimmte Werbeanlagen







- Verwaltungsebene
- Politische Ebene
- Akteure / Öffentlichkeit
- Bürointerne Bearbeitung



- Verwaltungsebene
- Politische Ebene
- Akteure / Öffentlichkeit
- Bürointerne Bearbeitung



-  Verwaltungsebene
-  Politische Ebene
-  Akteure / Öffentlichkeit
-  Bürointerne Bearbeitung