

# Stadt Sinsheim

## Screening Handlungsbedarf Gestaltungssatzung

Fassung 11.08.2014



1	Vorbemerkung	
2	Bestandermittlung – Ergebnisse der Begehung	4
3	Vorschlag Geltungsbereich	7
4	Möglichkeiten einzelnen Festsetzungen	9
5	Empfehlung für das weitere Vorgehen	11
6	Beispielhaftet Gestaltungsfestsetzungen	12

## 1 Vorbemerkung

Die Stadtverwaltung ist bestrebt, das baugestalterische Erscheinungsbild insbesondere der Sinsheimer Innenstadt, aber auch an städtebaulich exponierten Situationen wie den Stadtzugängen aufzuwerten und über planungsrechtliche Instrumente in angemessenem Umfang positiv zu beeinflussen. Dies kann z.B. über eine **Gestaltungssatzung** erfolgen, die für einzelne Stadtbereiche und ggfls. mit unterschiedlicher Regelungsdichte Richtlinien für städtebauliche Zusammenhänge, einzelne Gebäudefassaden und Bauteile sowie zu Werbeanlagen entwickelt.



Wenn die Maßgaben nicht (gleich) als Satzung erlassen werden, sondern zunächst als Angebot für eine freiwillige Akzeptanz durch die Eigentümer oder Geschäftsbetreiber aufbereitet werden, kann von **Gestaltungsrichtlinien** oder einer **Gestaltungsfibel** gesprochen werden.



In welchem Umfang zu untersuchen und zu regeln ist, war in Absprache mit der Stadtverwaltung aufgrund einer ersten analytischen Begehung (städtebaulich-gestalterische Grobanalyse bzw. Screening) zu ermitteln. Die Ergebnisse dieser Grobanalyse werden nachfolgend dargestellt und münden in einen Abgrenzungsvorschlag für die gestalterisch besonders sensiblen Stadtsituationen mit weitergehendem Untersuchungs- und Festsetzungsbedarf.



Die in der Innenstadt noch erlebbare städtebauliche Qualität entsteht aus den Besonderheiten des öffentlichen Raums mit der durchgehenden Hauptstraße, den Nebenstraßen und den vielfältigen, unterschiedlich dimensionierten und im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nach unterschiedlichen Mustern gestalteten Platzräumen. Das städtebauliche Erscheinungsbild hat sich aus der Summe vieler einzelner Bauprojekte entwickelt, die zum Teil mit planerischer und handwerklicher Qualität sensibel in das städtebauliche Umfeld eingefügt worden sind. Aber es gibt auch die weniger gelungenen Maßnahmen und es gibt die vielen „kleinen Sünden“ (unproportionierte Anbauten, unangemessene Materialwahl, übertriebene Werbeanlagen), die in der Summe die Wirkung des Stadtbildes schwächen.



Städtebauliche Erneuerung, ideenreiche bauliche Vielfalt, positiver Entwicklungsdruck sowie neue

Materialien, Techniken und gestalterische Ausdrucksformen sind kein „natürlicher Feind“ einer historischen Innenstadt. Wenn konsequent gesteuert, gleichzeitig überzeugend beraten und fachkundig informiert wird, bleiben weder das gewachsene Stadtbild, noch die zeitgemäße Stadtentwicklung auf der Strecke.

## 2 Städtebaulich-gestalterische Grobanalyse/ Screening

Die im Rahmen der städtebaulich-gestalterischen Grobanalyse im Mai 2014 durchgeführten Ortsbegehungen konzentrieren sich auf die Sinsheimer Kernstadt und Innenstadt. Hier besteht der umfangreichste Regelungsbedarf. Über den Stadtkern hinaus sind insbesondere auch die Stadteinfahrten in die Analyse einbezogen worden.

Die angrenzenden Wohngebiete aus unterschiedlichen Zeitepochen wurden stichprobenartig untersucht. In diesen Gebieten bestehen zum Teil bereits Bebauungspläne mit Gestaltungsvorschriften. Begründete Anlässe zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung sind weder in den B-Plan-Gebieten noch in den Abschnitten erkennbar, deren bauliche Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung) zu beurteilen ist.

Die städtebauliche Situation der Sinsheimer Stadtteile stellt sich aufgrund der unterschiedlichen historischen Entwicklung recht unterschiedlich dar. Regelungsbedarf ist erkennbar; allerdings sollten die im Zuge der Kern- und Innenstadt - Analyse gesammelten Erfahrungen zunächst abgewartet werden um die Stadtteile anschließend gesondert zu untersuchen. Für den Stadtteil Steinsfurt liegt der Entwurf einer Werbeanlagen-Satzung bereits vor und ist ggfls. zu aktualisieren.

Auch in den Gewerbegebieten gelten zum Teil Bebauungspläne mit Gestaltungsvorschriften oder es wird - wie im Fall des ca. 100 ha großen Gebiets an der Neulandstraße - die Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorbereitet. Der gestalterische Regelungsbedarf wird insofern im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ermittelt und geeignete Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften integriert.



### Grobanalyse Stadtbild

Das Erscheinungsbild der Sinsheimer Innenstadt wird durch sehr heterogenen Baubestand aus unterschiedlichen Entstehungszeiten geprägt. Es finden sich historische Wohngebäude, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen, identifikationsstiftende Gebäude wie das Stadtmuseum, dominante Geschäftsgebäude aus den 1960er / 1970er Jahren, Wohn- und Geschäftsgebäude aus den 1980 / 90er Jahren und Bebauung aus jüngster Zeit mit zum Teil engagiertem gestalterischem Anspruch.

Der Unterhaltungszustand der Gebäudefassaden ist sehr unterschiedlich: Einige (auch ältere) Gebäude sind in gepflegtem Zustand, bei anderen hingegen ist ein deutlicher Renovierungsstau zu erkennen.

Oftmals ist die ursprüngliche, in sich stimmige Fassadengestaltung durch nachträgliche Einbauten bzw. Vergrößerungen von Schaufenstern oder durch überdimensionierte Vordächer beeinträchtigt worden.

In einigen Fällen geht mit fehlender Modernisierung auch eine weniger hochwertige Nutzung der Ladeneinheiten einher. Auffällige Leerstände und baufällige Gebäude wirken sich negativ auf das nähere Umfeld aus, die Gefahr einer Abwärtsspirale („trading-down-Effekt“) geht damit einher wenn hochwertige Nutzungen dieses Umfeld zu meiden beginnen

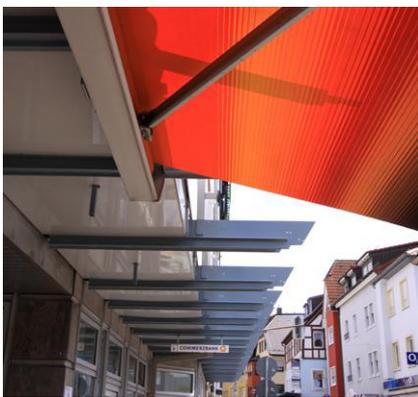


### Grobanalyse Werbung

In Teilbereichen wird das Straßenbild durch zu groß dimensionierte und gestalterisch nicht zum Gebäude passende Werbung beeinträchtigt. Befinden sich mehrere Gewerbebetriebe in einem Gebäude, fällt oft die fehlende Abstimmung der unterschiedlichen Werbeanlagen auf, was zu einem negativen, „unordentlichen“ Eindruck führt.

Fassadenwerbung ist sicher notwendig, um im öffentlichen Straßenraum auf Handels- oder Gewerbebetriebe hinzuweisen. Werbung kann aber auch für das Erscheinungsbild eines ganzen Gebäudes und - je nach Auffälligkeit und Ausgestaltung - für den Gesamteindruck des Straßensbildes maßgebend sein.

Es ist die zunehmende Tendenz zu immer größeren und auffälligen Werbeanlagen zu beobachten, bei der die städtebauliche Qualität der Gebäude und des Straßensbildes nicht mehr wahrgenommen werden können.



### Grobanalyse Fassaden/technische Bauteile

Gebäudefassaden und Straßenraum werden über die Werbeanlagen hinaus maßgeblich auch durch Fassadengliederung und Fassadenfarben wie auch durch **Schaufenster**, Markisen und Vordächer sowie technische Bauteile (z.B. Klimageräte) im Fassadenbereich bestimmt. Auch hier können Regelungen und eine Beratung der Bauherren durch die Stadt gestalterische Fehlgriffe vermeiden.

### Grobanalyse Möblierung und Warenpräsentation im öffentlichen Straßenraum

Die Möblierung und Warenpräsentation durch private Nutzer im **öffentlichen** Straßenraum prägen ebenfalls das Erscheinungsbild eines Straßen-/Platzraumes. Oftmals wird über grelle Farben versucht Aufmerksamkeit auf das Warenangebot zu lenken. Überbordende Warenpräsentation verstellt oftmals Verkehrswege für Fußgänger und Radfahrer.

Zunehmend werden auch Kundenstopper im Straßenraum aufgestellt, um auf Angebote oder Geschäftsbetriebe hinzuweisen. Dem Werbeinteresse des Gewerbetreibenden steht der Spießrutenlauf der Passanten gegenüber.



### Grobanalyse Öffentliches Mobiliar

Die gestalterische Wirkung des öffentlichen Raums wird durch die verwendeten Materialien und durch die Möblierung (Mülleimer, Fahrradständer, Informationseinrichtungen, etc.) bestimmt. Das Mobiliar stammt aus verschiedenen Epochen, ist teilweise nicht in gutem Erhaltungszustand und es fehlt für die Sinsheimer Innenstadt ein „Roter Faden“ als übergeordnetes Gestaltungsprinzip mit Wiedererkennungswert.



### 3 Abgrenzungsvorschlag für Stadtbereiche mit Regelungsbedarf

Die Bestandsaufnahmen der Grobanalyse führen zu einem ersten Abgrenzungsvorschlag für Stadtbereiche mit gestalterischem Regelungsbedarf. Das Gebiet umfasst die Kern- und Innenstadt sowie die für das städtische Erscheinungsbild wichtigen „Stadtzufahrten“ entlang der B39, L550 und L533 und den Abschnitt bis zum Bahnhof Sinsheim.

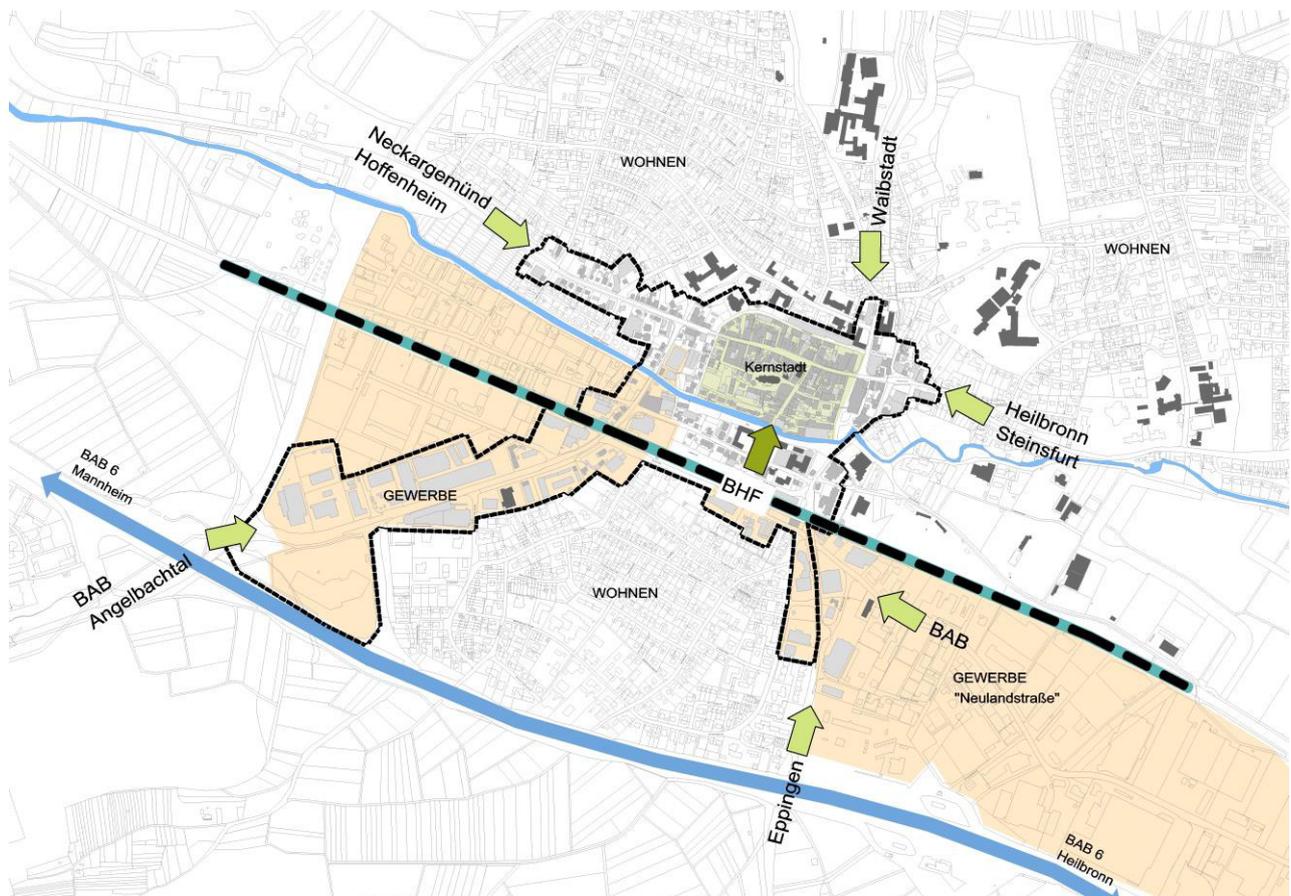


Abb.: räumliche Zusammenhänge

#### 4 **Möglichkeiten einzelner Festsetzungen**

Auffälliger Regelungsbedarf herrscht bei den Werbeanlagen, die die Fassaden und den öffentlichen Raum zum Teil sehr stark dominieren. Allerdings wäre eine reine Werbeanlagensatzung „zu kurz gegriffen“, weil sich gestalterische Defizite oft auch an der Gebäudefassade und bei einzelnen Bauteilen (Vorbauten, Vordächer, Schaufenster) zeigen.

Regelungsbedarf herrscht ebenso im öffentlichen Raum und dessen Nutzung durch Einzelhandelsauslagen bzw. Gastronomie-Mobiliar.

Folgende Regelungsinhalte zu gestaltprägenden Bauteilen bzw. Gestaltungselementen zeichnen sich aus der Grobanalyse ab:

##### **Werbeanlagen**

Anbringungsort

Formate

Ausgestaltung (Farben, Dimensionen, ...)

Effektwerbung (Laserbeamer etc.)

Großflächige Werbetafeln/Plakatwände

Produktwerbung / Markenwerbung

##### **Fassaden**

Gebäudewirkung (Zusammenspiel von Erdgeschoss und Obergeschossen)

Farbigkeit

Schaufenster (Größe, Fassadengliederung)

Fassadengliederung

Markisen und Vordächer

##### **Technische Bauteile**

Klima, Lüftung, Kollektoren, Antennen

Außenmöblierung

Stühle/Tische/Sitzgruppen

Schirme

Sichtschutz

Begrünungselemente

Freihalten von Verkehrswegen

##### **Warenpräsentation**

Drehstände

Schaukästen

Waren- / Wühltische

Ware auf Paletten

Kundenstopper (Aufstellort, Anzahl)

## 5 **Regelungsinstrumente**

Regelungen, die das bauliche Erscheinungsbild betreffen können auf der Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Landesbauordnung (LBO) in einer Gestaltungssatzung verbindlich geregelt werden. Bestimmte Vorhaben die gem. § 50 Landesbauordnung (LBO) eigentlich verfahrensfrei sind, können dem Kenntnisgabeverfahren unterworfen werden.

Die Möblierung und Warenpräsentation durch private Nutzer im öffentlichen Straßenraum ist hingegen nicht per Satzung regelbar. Hierzu können aber Richtlinien (Gestaltungsfibel) entwickelt werden, die im Zuge des für Sondernutzungen erforderlichen Genehmigungsverfahrens Anwendung finden können.

Alle Arten von Regelungen sollten ausführlich erläutert (Begründung) und mit einem Katalog an positiven Beispielen bebildert veröffentlicht werden um für positive Akzeptanz zu sorgen. Gleichzeitig eignen sich solche Beispielsammlungen auch gut zur Beratung.

Wenn Gestaltungssatzung oder –richtlinien in Kraft treten, dauert es erfahrungsgemäß eine Weile, bis Erfolge sichtbar werden, denn die Vorschriften gelten nur bei Errichtung, Erweiterung und Ersatz der in der Satzung aufgeführten Bauteile bzw. baulichen Anlagen während bestehende Werbeanlagen selbstverständlich Bestandsschutz haben. Mit der Zeit werden die Regelungen aber immer stärker greifen und schließlich ihren Beitrag zu einer städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung leisten.

## **6 Empfehlung für das weitere Vorgehen**

Die Ergebnisse der Grobanalyse und die daraus resultierenden Empfehlungen können dem Gemeinderat / Technischen Ausschuss vorgestellt werden, der für den vorgeschlagenen (oder veränderten) Geltungsbereich die Aufstellung einer Gestaltungssatzung und einer darauf abgestimmten Gestaltungsfibel für die Möblierung des öffentlichen Raums als Masterplan bzw. Richtschnur für künftige Umgestaltungen beschließt.

Wichtig für die Akzeptanz in der Öffentlichkeit und insbesondere bei Hauseigentümern und Gewerbetreibenden ist die umfassende Vermittlung der gestalterischen Stärken und Schwächen der Sinsheimer Innenstadt in Verbindung mit einer ausführlichen Darstellung der im Rahmen der Gestaltungssatzung geplanten Regelungsinhalte (Infoveranstaltungen, Workshops, Internetforen)

Begleitend zum eigentlichen Entwicklungsprozess der Satzung/Gestaltungsfibel sollten daher auch Informationsveranstaltungen für diese beiden Gruppen stattfinden.

## 7 Beispielhafte Gestaltungsfestsetzungen

Alle Regelungen und Festsetzungen sollen leicht verständlich formuliert sein.

Ausführliche Bildbeispiele erklären auf einen Blick, wie eine Gestaltungsalternative umsetzbar ist

Positive Beispiele zeigen die – trotz Regelungen – weiterhin bestehende Vielfalt auf.

Folgende Beispielseiten sind einer Gestaltungssatzung von Gerhardt stadtplaner architekten entnommen.

STADT MÖHLACHER Begründung zur Gestaltungssatzung Innenstadt Möhlacher 12

**§ 10 Fassadenfarben**  
 Als Fassadenfarben sollten helle, freundliche Farben gewählt werden. Prägende Fassadenelemente wie Vorsprünge, Gesimse, Tür- und Fensterrahmen können mit abgesetzten Farben bzw. Erhebliche Farbabweichungen zu Nachbargebäuden sollen vermieden werden. Gebäudeauftragung soll nicht selber zur werden. Natur- oder Kunststeinelemente Erdgeschoss sollen auf die Farbgebung abgestimmt sein oder sie Gestaltungselemente der Fassaden (wie: Gewände, Fensterbänke, c.ä.) wiederholen.

Die festgesetzten Farbangaben beziehen sich auf RAL-Design-System, sind insofern objektive über them sowohl die gestalterische Vielfalt als behutsame Farbabstimmung benachbarter Gebäude zu beachten.

Fenster: RAL 085 90 10  
 Läden: RAL 085 90 20  
 Fassade: RAL 085 90 20  
 Dachziegel: RAL 085 90 20

Fenster: RAL 085 90 10  
 Läden: RAL 085 90 20  
 Fassade: RAL 085 90 20

STADT MÖHLACHER Begründung zur Gestaltungssatzung Innenstadt Möhlacher 14

Beispielhafter Katalog gestalterisch gelungener Werbeanlagen, Vordächer und Markisen:

**Werbeanlagen parallel zur Fassade**  
 Unbeleuchtete Schriftzüge auf die Wand aufgemalt

Unbeleuchtete Schriftzüge

Selbstleuchtende Schriftzüge (Firmenzeichen auf der Wand)

Selbstleuchtende Schriftzüge (Neonschrift)

Extern angestrahlte Schriftzüge

Schattenschriften

Schattenschriften

STADT MÖHLACHER Begründung zur Gestaltungssatzung Innenstadt Möhlacher 15

**Vordächer**  
 filigrane Vordachkonstruktion aus Metall/Glas

**Markisen**  
 bewegliche Markisenkonstruktion

Markise farblich auf Fassade abgestimmt

Vollents ohne Markenwerbung



- Legende**
- Bereich mit positiver Ausstrahlung (z.B. Begrünung, attraktiven Stadträumen)
  - Bereich mit Handlungsbedarf (z.B. Defizite im Erscheinungsbild, übermäßige Häufung von Werbung)
  - Positivbeispiel (z.B. dezente Werbung, Gute Fassadengestaltung, Raumqualitäten)
  - Handlungsbedarf (z.B. schlechte Bausubstanz, übermäßige Werbung, uneinheitliche Fassadengestaltung)
  - Historisches Gebäude mit identitätsstiftender Wirkung mit Ausstrahlung auf die Umgebung
  - Stadteingang (wichtige Eingänge zum Stadtkern)
  - Stadtkern/Einkaufsstadt
  - Gewerbegebiet
  - Blickbeziehungen
  - vorgeschlagener Geltungsbereich für Gestaltungsregelungen